



Société Anonyme au capital de 273 915 085 Euros  
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08  
444 346 795 RCS Paris

---

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016

Des exemplaires du présent rapport financier semestriel sont disponibles sans frais auprès de  
Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris CEDEX 08  
Ainsi que sur les sites internet de Nexity ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



## SOMMAIRE

<b>1. ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2016 .....</b>	<b>7</b>
1.1 Présentation générale du Groupe .....	7
1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2016 .....	8
1.3 Évolution générale des marchés .....	10
1.4 Événements importants survenus au cours du premier semestre 2016 .....	10
1.5 Immobilier résidentiel .....	11
1.6 Immobilier d'entreprise .....	15
1.7 Services et Réseaux .....	16
1.8 Autres activités.....	16
1.9 Croissance externe et cessions .....	17
<b>2. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2016 .....</b>	<b>18</b>
2.1 Chiffre d'affaires .....	18
2.2 Résultat opérationnel .....	19
2.3 EBITDA .....	21
2.4 Résultat net .....	22
<b>3. SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE AU 30 JUIN 2016 .....</b>	<b>23</b>
3.1 Trésorerie .....	23
3.2 Financement .....	25
3.3 Engagements hors bilan.....	27
<b>4. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR .....</b>	<b>28</b>
4.1 Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2016 .....	28
4.2 Perspectives pour 2016 .....	28
4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe .....	28
<b>5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES .....</b>	<b>29</b>
5.1 Transactions significatives avec les sociétés liées.....	29
5.2 Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux .....	29
<b>ANNEXES</b>	
A.1 États financiers consolidés semestriels 2016 .....	31
A.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016 .....	69



## ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2016

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, le 21 juillet 2016

Alain Dinin

Président-Directeur général



## 1. ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2016

### 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 de franchises, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Nexity est un acteur engagé du territoire et pense dès aujourd'hui la ville de demain, dans toutes ses composantes en tenant compte de la diversité des usages. Cette approche représente un véritable facteur d'innovation, de progrès et de croissance pour l'ensemble de ses clients.

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 (y compris une offre en nue-propriété) ; 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) ;
- 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 bailleurs professionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière), 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.

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

Le Groupe bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et la province. Il est également présent en Europe (Italie, Pologne, Belgique et Suisse) à hauteur de 2 % de son chiffre d'affaires 2015.

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

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

## 1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2016

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

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

Les indicateurs et les données financières présentés dans ce document sont issus du reporting opérationnel (avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle).

Les tableaux de synthèse ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 30 juin 2015, 31 décembre 2015, et 30 juin 2016.

Des tableaux de passage sont présentés à la note 5 de l'annexe 1 « États financiers consolidés semestriels 2016 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

### COMPTE DE RÉSULTAT

(en millions d'euros HT)	30 juin 2016	30 juin 2015	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.357,5</b>	<b>1.347,0</b>	<b>0,8%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>106,7</b>	<b>92,3</b>	<b>15,6%</b>
taux de marge	7,9%	6,9%	
Résultat financier	(14,8)	(10,1)	47,0%
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>91,9</b>	<b>82,2</b>	<b>11,7%</b>
Impôts sur les bénéfices	(34,9)	(32,1)	8,9%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(3,4)	(0,4)	na
Participations ne donnant pas le contrôle	(1,1)	(0,9)	21,2%
<b>Résultat net part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>52,5</b>	<b>48,8</b>	<b>7,5%</b>

## BILAN

<b>ACTIF</b> (en millions d'euros)	<b>30 juin 2016</b>	<b>31 déc. 2015</b>
Goodwill	1.148,1	1.148,8
Titres mis en équivalence	12,3	10,3
Impôts différés actifs	10,1	10,0
Autres actifs immobilisés	199,8	150,7
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.370,2</b>	<b>1.319,8</b>
 BFR	 548,9	 533,1
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.919,1</b>	<b>1.852,9</b>

## PASSIF

<b>PASSIF</b> (en millions d'euros)	<b>30 juin 2016</b>	<b>31 déc. 2015</b>
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.499,7	1.579,1
Participations ne donnant pas le contrôle	4,1	2,3
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.503,8</b>	<b>1.581,4</b>
 Provisions	 126,5	 129,7
Impôts différés passifs	45,8	39,5
Endettement net	243,1	102,3
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1.919,1</b>	<b>1.852,9</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<b>(en millions d'euros)</b>	<b>30 juin 2016</b>	<b>30 juin 2015</b>
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	71,3	45,0
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(8,9)	(23,5)
Variation du BFR d'impôts, dividende des mises en équivalence et autres	15,5	1,6
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>78,0</b>	<b>23,2</b>
 Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	 (55,2)	 5,5
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(9,8)	(9,2)
 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	 (40,8)	 12,0
Dividendes versés par NEXITY SA	(120,5)	(108,4)
 <b>Variations de trésorerie de période</b>	 <b>(148,4)</b>	 <b>(76,9)</b>

### 1.3 Évolution générale des marchés

L'activité du Groupe s'est inscrite ce semestre dans un contexte de marché particulièrement favorable avec la poursuite de la baisse des taux des crédits immobiliers, grâce à la politique monétaire de la BCE et à une nouvelle poussée d'aversion au risque, qui bénéficie aux obligations d'État, même émises à taux négatifs. En conséquence, en juin 2016, les taux de crédit se sont établis à 1,60 % en moyenne pour une durée moyenne de 17 ans (1,62 % sur le marché du neuf), niveau historiquement bas. Ces conditions d'emprunt particulièrement favorables profitent tant aux acquéreurs de résidences principales qu'aux investisseurs.

Selon les estimations de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les ventes de logements neufs se sont établis à 30.804 unités au premier trimestre 2016, soit une hausse de 15 % par rapport au premier trimestre 2015. Cette croissance est tirée par les ventes aux particuliers (+17 %) et par la reprise du marché des résidences services (+32 %). En revanche, les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels stagnent (-0,9 %).

Malgré des mises en ventes en forte croissance (+18 % entre le premier trimestre 2015 et le premier trimestre 2016), leur nombre (26.812 logements mis sur le marché au premier trimestre 2016) a été inférieur à celui des ventes de la même période (30.804 logements vendus), faisant ainsi reculer l'offre de 2 %.

Selon les données du Ministère du Logement, plus récentes et portant sur l'ensemble du marché, après un premier trimestre 2016 qui avait vu le nombre de logements mis en chantier ne progresser que de 0,7 % par rapport au dernier trimestre 2015, sur la période mars 2016 à mai 2016, ces mises en chantier ont diminué de 4,5 % par rapport au trimestre précédent (-3,5 % pour les mises en chantier de logements individuels, -5,1 % pour celles de logements collectifs). Sur un an glissant cependant (de juin 2015 à mai 2016), le nombre de logements commencés progresse de 5,2 % par rapport à la même période 2014-2015.

Selon CBRE, le marché de l'immobilier d'entreprise est reparti à la hausse au cours du second trimestre de l'année 2016 (+10 % pour les montants investis et +20 % pour la demande placée par rapport au premier semestre 2015), traduisant le fort attrait des placements immobiliers pour les investisseurs dans l'univers de taux d'intérêt actuel, et un léger regain d'activité de la part des utilisateurs. Les prix des actifs « prime » continuent de monter, et le rendement des investissements de baisser, ce qui constitue un motif de vigilance quant à l'évolution à venir de ce marché.

Le marché de la transaction dans l'ancien poursuit la reprise amorcée en 2015 et retrouve aujourd'hui des plus hauts historiques (830.000 ventes à fin avril 2016 sur 12 mois glissants, après 802.000 fin décembre 2015 et 697.000 à fin avril 2015, soit +19,1 %). Les taux bas, les prix stables voire susceptibles d'augmenter et l'élargissement des conditions d'accès au PTZ qui a solvabilisé de nouveaux acquéreurs, devraient permettre d'entretenir cette progression des volumes pour l'année 2016 (sources CGEDD et bases notariales).

### 1.4 Événements importants survenus au cours du premier semestre 2016

Le premier semestre 2016 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 7.068 réservations de logements enregistrées au premier semestre 2016 en France dans un marché très dynamique, le Groupe voit ses réservations progresser de 37,6 % par rapport au premier semestre 2015 (5.136 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse de 29,5 %. Avec l'activité à l'international et les terrains à bâtir, le Groupe a effectué 8.382 réservations sur le semestre, en croissance de 38,1 % par rapport au premier semestre 2015 ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : 74 millions d'euros de prises de commandes ont été signées sur le premier semestre, des contacts avancés sur quelques opérations permettent de conforter l'objectif 2016 de 250 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;
- croissance externe : acquisition de 55 % du groupe Édouard Denis le 10 juin 2016. Cette opération permet à NEXITY de poursuivre son développement dans les métiers de l'immobilier résidentiel. Monsieur Édouard Denis qui conserve 45 % du capital reste Président et poursuivra le développement sous sa marque propre. La société sera consolidée dans les comptes de NEXITY à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et n'a donc pas d'impact sur les comptes de NEXITY au premier semestre (en dehors de la comptabilisation des titres acquis en « actifs financiers » et de la variation négative de la trésorerie liée à l'acquisition de ces titres) ; et
- Financement : NEXITY a procédé le 13 mai 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire OCEANE<sup>1</sup> 2016 de 270 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 0,125 % pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023) avec option de conversion en actions NEXITY à 64,30 euros.

<sup>1</sup> OCEANE : Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes.

Concomitamment, 99,3 % des obligations initialement émises pour l'OCEANE 2014 (à échéance janvier 2020) ont été rachetées pour un montant de 230,2 millions d'euros. Sur les montants levés, 40 millions d'euros environ seront affectés au financement des besoins généraux de Nexity.

Le Groupe a ainsi abaissé de 0,625 % à 0,125 % le coût de financement nominal de sa dette obligataire convertible (laquelle représente désormais environ un tiers de la dette financière brute totale de Nexity), tout en augmentant de 3 ans la maturité des obligations, et en repoussant le risque de dilution pour ses actionnaires (cours de conversion initial des nouvelles OCEANE : 64,30 euros par action contre 43,34 euros pour les obligations précédentes). L'impact sur la dilution potentielle résultant de l'OCEANE 2016 reste au même niveau qu'avec l'OCEANE 2014 (de l'ordre de 7,5 %).

## 1.5 Immobilier résidentiel

### 1.5.1 Performance commerciale

L'activité du Groupe en matière de vente de logements neufs s'élève en France à 7.068 réservations nettes, soit une hausse de 37,6 % par rapport au premier semestre 2015, dans un marché très dynamique, faisant de ce semestre la meilleure performance commerciale connue par Nexity.

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 (5.546 réservations au premier semestre 2016) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (439 réservations, pour partie en copromotion avec Aegide), des résidences étudiantes (972 réservations) ainsi que des résidences intergénérationnelles et des résidences de tourisme (111 réservations).

Le Groupe développe également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 1.071 réservations (+22,1 % par rapport à la même période en 2015).

#### RÉSERVATIONS FRANCE

	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
(en nombre)			
Logements neufs	7.068	5.136	37,6%
Lots de terrains	1.071	877	22,1%
<b>Total nombre de réservations</b>	<b>8.139</b>	<b>6.013</b>	<b>35,4%</b>
(en millions d'euros ttc)			
Logements neufs	1.308	1.010	29,5%
Lots de terrains	80	68	17,8%
<b>Total montant des réservations</b>	<b>1.388</b>	<b>1.078</b>	<b>28,8%</b>

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 1.388 millions d'euros TTC, en hausse de 28,8 % par rapport au premier semestre 2015.

Le montant des réservations de logements neufs est en nette hausse de 29,5 % à 1.308 millions d'euros TTC, comparée à une hausse en volume de 37,6 %. Cette plus faible progression en valeur s'explique notamment par un effet de mix géographique, notamment pour les ventes en bloc, avec un poids plus important des ventes aux bailleurs professionnels en province, et par le nombre plus élevé de réservations en résidences gérées (22 % des réservations totales contre 17 % l'an dernier, dont 64 % en résidences étudiantes où les prix moyens sont les plus faibles contre 50 % l'an dernier).

Le montant des réservations de l'activité de lotissement atteint 80 millions d'euros TTC, soit une hausse de 17,8 % par rapport au premier semestre 2015, cohérente avec la hausse des volumes (+22,1 %). L'activité bénéficie de la forte reprise du marché de la maison individuelle, porté par le nouveau dispositif du PTZ.

En incluant les réservations faites à l'international (243 au premier semestre 2016, contre 56 au premier semestre 2015, avec 177 réservations en Pologne et 66 en Italie), le nombre de réservations nettes progresse de 38,1 % et le chiffre d'affaires réservé TTC de 31,6 %.

### 1.5.2 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 2016 se répartissent (en nombre) à raison de 63 % en province et de 37 % en Île-de-France, répartition identique à celle constatée l'an dernier. Cependant, si les réservations de Nexity progressent à des rythmes équivalents en Île-de-France et en province, la composition de la croissance des ventes aux particuliers met en évidence le très fort dynamisme de Nexity en Île-de-France (+71 %, contre +29 % en province), la tendance étant inverse sur les ventes en bloc.

##### RÉSERVATIONS LOGEMENTS NEUFS

(en nombre)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Île-de-France	2.631	1.916	37,3%
Province	4.437	3.220	37,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7.068</b>	<b>5.136</b>	<b>37,6%</b>

La production se concentre sur les grandes agglomérations avec 88 % des réservations enregistrées en zone A bis, A ou B1 (en légère hausse par rapport au 87 % du 30 juin 2015). Les réservations en zone C ne représentent que 1 % de l'ensemble (2 % au 30 juin 2015).

Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Pinel, Duflot, Scellier, Borloo et Robien) comprend 5 zones depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 : la zone A bis, la zone A, la zone B1, la zone B2 et la zone C.

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en Île-de-France au cours du premier semestre 2016 s'établit à 12 % des réservations (en nombre), contre 13 % au premier semestre 2015.

#### Activité à l'international

À l'étranger, le Groupe est essentiellement présent en Italie du Nord et en Pologne.

En Italie, trois opérations sont actuellement en cours de commercialisation, principalement dans les agglomérations de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2016 une offre commerciale de 57 logements. Sur le premier semestre 2016, 66 réservations ont été signées.

En Pologne, 177 réservations ont été signées sur ce premier semestre 2016. Au total, 3 opérations sont actuellement en cours de commercialisation à Varsovie, représentant au 30 juin 2016 une offre commerciale de 370 logements.

### 1.5.3 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 » SCPI, OPCI...).

#### 1.5.3.1 Les clients de l'activité logement en France

Les réservations réalisées par des investisseurs individuels représentent, à fin juin 2016, 48,6 % du total des réservations nettes enregistrées par Nexity, contre 48,0 % fin juin 2015. Elles progressent de 39,2 % d'une année sur l'autre (passant de 2.467 réservations à 3.433) grâce au contexte de taux d'intérêt précédemment décrit, et au régime de défiscalisation « Pinel » (ainsi qu'aux autres formules d'investissement proposées par Nexity - nue-propriété, loueurs en meublé... - qui contribuent à la largeur de son offre en direction des investisseurs particuliers).

Les réservations réalisées par des particuliers accédants représentent 28,7 % des réservations totales du premier semestre 2016 (26,2 % des ventes au premier semestre 2015).

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, et sont en forte hausse par rapport au premier semestre 2015 (+49,9 %), bénéficiant de taux d'intérêt historiquement bas et d'un prêt à taux zéro plus favorable que celui de l'an dernier (quotité de financement portée à 40 % du prix du bien contre 26 % maximum précédemment, plafonds de revenus rehaussés et différé de remboursement allongé). Les autres accédants ne représentent que 6,9 % du total des réservations du premier semestre 2016.

La progression des ventes aux bailleurs professionnels étant moins marquée que les autres types de ventes (+ 21,5 % par rapport au premier semestre 2015), leur part dans les ventes du Groupe ne représente plus que 22,8 % des ventes totales (contre 25,8 % au 30 juin 2015). Les ventes de ce semestre ont pour 95 % été faites auprès d'organismes sociaux.

#### RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS NETTES - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre de logements)	30 juin 2016	Ventilation (en %)	30 juin 2015	Ventilation (en %)	Écart 2016/2015
Résidence principale					
Primo-accédants	1.542	21,8%	1.029	20,0%	49,9%
Autres accédants	445	6,3%	264	5,1%	68,6%
Résidence secondaire	40	0,6%	52	1,0%	(23,1)%
<b>Total accédants</b>	<b>2.027</b>	<b>28,7%</b>	<b>1.345</b>	<b>26,2%</b>	<b>50,7%</b>
Investisseurs individuels	3.433	48,6%	2.467	48,0%	39,2%
Bailleurs professionnels	1.608	22,8%	1.324	25,8%	21,5%
<b>TOTAL</b>	<b>7.068</b>	<b>100%</b>	<b>5.136</b>	<b>100%</b>	<b>37,6%</b>

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé en France (hors vente en bloc aux bailleurs professionnels, PERL et Iselection) diminue très légèrement de 0,6 % à 210,2 milliers d'euros au 30 juin 2016, contre 211,3 milliers d'euros au 30 juin 2015, malgré une taille moyenne des logements réservés supérieure de 0,4 % (55,9 mètres carrés contre 55,7 au premier semestre 2015) mais avec une baisse du prix moyen par mètre carré de 0,9 % (3.757 euros par mètre carré contre 3.793 euros par mètre carré au 30 juin 2015). Cette baisse du prix moyen par mètre carré s'explique d'une part par des réservations en province dans des secteurs moins tendus qu'en 2015 (baisse des ventes en zone A et hausse des ventes en zone B1 entraînant une baisse du prix moyen de 2,7 %), et d'autre part, par des réservations en Île-de-France, plus nombreuses qu'en 2015 mais pour une part significative en grande couronne parisienne quand celles de l'an dernier étaient plus resserrées autour de Paris (baisse du prix moyen de 1,7 % pour ces réservations).

Le prix moyen par logement des accédants en résidence principale diminue de 0,7 %, avec une taille moyenne plus petite mais un prix au mètre carré en progression (respectivement -1,5 % et +0,8 %).

Le prix moyen par logement des investisseurs individuels est stable (-0,1 %), la hausse du prix moyen par mètre carré (+0,9 %) compensant la baisse de la taille moyenne (-1,0 %).

Par ailleurs, le prix moyen des logements vendus en bloc diminue significativement (-18,1 %) avec un poids plus important des ventes aux bailleurs sociaux en province.

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

#### PRIX MOYENS ET SURFACES - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<b>Ensemble des ventes</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (€)	3.757	3.793	(0,9)%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	55,9	55,7	0,4%
<b>Prix moyen par logement (K€)</b>	<b>210,2</b>	<b>211,3</b>	<b>(0,6)%</b>
<b>dont Accédants – résidence principale</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (€)	3.691	3.749	(1,5)%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	65,4	64,9	0,8%
<b>Prix moyen par logement (K€)</b>	<b>241,3</b>	<b>243,1</b>	<b>(0,7)%</b>
<b>dont Investisseurs individuels</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (€)	3.812	3.778	0,9%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	48,2	48,7	(1,0)%
<b>Prix moyen par logement (K€)</b>	<b>183,7</b>	<b>183,9</b>	<b>(0,1)%</b>

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

### 1.5.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Les 1.071 réservations de lots de terrains à bâtir enregistrées au cours du premier semestre 2016, principalement réalisées auprès de la clientèle des particuliers (seulement 37 réservations auprès des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir), sont en nette progression par rapport au premier semestre 2015 (+22,1 %) dans un marché de la maison individuelle en croissance de 18,5 % en trimestriel glissant à fin mai 2016 par rapport au même trimestre l'an dernier, avec de fortes progressions en province (+27 % dans les Pays de la Loire, +25 % en Normandie...), là où le marché est plus ouvert à l'acquisition des ménages modestes : ces régions ont de ce fait été nettement impactées par le nouveau PTZ (source : bulletin Markemétron – mai 2016).

Le prix moyen TTC des lots de terrains diminue par rapport au même semestre 2015 (74 milliers d'euros hors ventes groupées contre 77 milliers d'euros l'an dernier) en raison d'une baisse des surfaces moyennes de 1,5 % et des prix moyens au mètre carré de 2 %.

### 1.5.4 Renouvellement de l'offre en France<sup>1</sup>

Accompagnant la reprise du marché, le Groupe a lancé commercialement 108 programmes de logements sur le semestre (contre 87 lancements réalisés au premier semestre 2015, soit +24 %) représentant 7.556 lots (contre 6.524 au premier semestre 2015, soit +16 %).

Au 30 juin 2016, 284 programmes, représentant 6.244 lots, étaient en cours de commercialisation.

PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Île-de-France	97	96	1,0%
Province	187	181	3,3%
<b>TOTAL</b>	<b>284</b>	<b>277</b>	<b>2,5%</b>

Parallèlement, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé (72 %).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 61 logements au 30 juin 2016 (contre 69 au 31 décembre 2015).

Le potentiel d'activité en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe (qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière), est en hausse en 2016 par rapport à la même période 2015 (+8,8 %), illustrant la capacité de Nexity à reconstituer son offre commerciale potentielle. L'offre commerciale baisse légèrement (-2,0 %), dans un contexte de forte hausse des réservations, symbolisant le très bon écoulement des opérations. Le potentiel reste principalement situé en province (54 % du potentiel total, identique au 30 juin 2015). Au 30 juin 2016, le potentiel d'activité logement représente 35.742 lots, et correspond à 2,6 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

POTENTIEL D'ACTIVITÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL \*

(en nombre de logements)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Offre commerciale	6.244	6.369	(2,0)%
Potentiel sous promesse	29.498	26.483	11,4%
<b>TOTAL</b>	<b>35.742</b>	<b>32.852</b>	<b>8,8%</b>
dont Île-de-France	16.606	15.196	9,3%
dont Province	19.136	17.656	8,4%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	2,6	3,0	

\* y compris terrains relatifs aux opérations de « Villes & Projets », PERL et Iselection

Dans l'activité de lotissement, 26 programmes totalisant 789 lots ont été lancés sur le premier semestre 2016 (contre 29 programmes totalisant 828 lots à fin juin 2015). Au 30 juin 2016, 81 programmes représentant une offre de 1.473 lots, sont en cours de commercialisation (contre 88 programmes pour 1.530 lots au 30 juin 2015), répartis à hauteur de 75 en province et 6 en Île-de-France.

<sup>1</sup> Les données commerciales commentées ci-après intègrent dorénavant PERL, Iselection et Villes & Projets. Les données du premier semestre 2015 ont été retraitées de la même façon afin de faciliter la comparaison entre les deux exercices. Les impacts du premier semestre 2016 sont les suivants : lancements commerciaux (+26 programmes, +1.022 lots), programmes en cours de commercialisation (+52 programmes, +557 lots), stock de lots achevés (+5 lots), potentiel d'activité (+4.008 lots) et livraisons (+719 lots).

Au 30 juin 2016, le potentiel d'activité lotissement représente 9.388 lots, soit 3,9 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

#### POTENTIEL D'ACTIVITÉ LOTISSEMENT

	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<i>(en nombre de lots)</i>			
Offre commerciale	1.473	1.530	(3,7)%
Potentiel sous promesse	7.915	7.571	4,5%
<b>TOTAL</b>	<b>9.388</b>	<b>9.101</b>	<b>3,2%</b>
dont Île-de-France	2.256	1.444	56,2%
dont Province	7.132	7.657	(6,9)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,9	4,3	

#### 1.5.5

#### Livrasons

Le Groupe (Immobilier résidentiel, y compris Iselection et PERL) a livré 5.324 logements neufs en France au cours du premier semestre 2016 contre 4.543 au premier semestre 2015 (+17,2 %).

#### 1.6

#### Immobilier d'entreprise

##### 1.6.1

##### Prises de commandes

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, de parcs d'activités, ainsi qu'en travaux de réhabilitation (performance immobilière) et aménagement d'espaces.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en Province, où il se développe fortement, dans le cadre d'une stratégie de diversification de ses produits et de repositionnement de son offre vers des ensembles immobiliers de plus petite taille, et présentant des rendements plus intéressants.

À 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.

Au cours du premier semestre 2016, Nexity a enregistré des prises de commandes à hauteur de 74 millions d'euros HT contre 25 millions d'euros HT au premier semestre 2015.

#### PRISES DE COMMANDES (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)

<i>en millions d'euros HT</i>	30 juin 2016	30 juin 2015
Immeubles de bureaux et hôtels	2,3	22,0
Logistique et activité	10,9	-
Ywood et Téréneo (bâtiments structure bois)	55,5	2,6
Performance immobilière et aménagement d'espaces	5,0	-
<b>Total</b>	<b>73,6</b>	<b>24,6</b>

En promotion, toutes les prises de commandes de ce semestre ont été faites en province dont 55,5 millions d'euros par la filière bois dans la région Hauts-de-France (composée des anciennes régions Nord-Pas-De-Calais et Picardie).

##### 1.6.2

##### Livrasons

Au cours du premier semestre 2016, le Groupe a livré quatre opérations représentant 57.200 mètres carrés.

Trois opérations de bureaux ont été livrées : l'opération Le Nuovo à Clichy (92), occupée par L'Oréal, d'une surface de 35.300 mètres carrés, l'opération de réhabilitation des Magasins généraux à Pantin (93), occupée par BETC, pour 17.900 mètres carrés ainsi qu'un immeuble de bureau en structure bois de 3.500 mètres carrés à Tourcoing (59).

Un bâtiment de 500 mètres carrés accueillant un restaurant a également été livré à Saint-Priest (69).

## 1.7 Services et Réseaux

### 1.7.1 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 2016, 890.900 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 36.000 lots hors de France (en Belgique et en Pologne), en baisse de 2,6 % par rapport au 31 décembre 2015. À périmètre constant, hors cession d'une agence sur le premier semestre, le portefeuille est en baisse de 2,1 % (-1,6 % à fin juin 2015), en raison notamment d'arbitrages fait en syndic sur de grands ensembles immobiliers gérés non rentables.

Dans l'activité de property management (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élèvent à 12,4 millions de mètres carrés (contre 12,2 millions de mètres carrés fin 2015), soit +1,2 %, avec notamment l'entrée en portefeuille d'un important mandat avec Poste Immo, filiale immobilière du groupe La Poste.

#### SERVICES IMMOBILIERS

(en nombre)	30 juin 2016	31 déc. 2015	Écart 2016/2015
M <sup>2</sup> tertiaire en gérance locative	12.374.300	12.222.800	1,2%
Nombre de lots habitation gérés	890.900	915.100	(2,6)%
Dont en gérance locative	175.250	180.500	(2,9)%
Dont en copropriété	715.650	734.600	(2,6)%

### 1.7.2 Réseaux

Le Groupe anime deux réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Avec un nombre d'agences stabilisé (1.210 agences soit seulement 8 de moins qu'au 30 juin 2015), le nombre de compromis progresse de 8,9 % dans un marché de la transaction dans l'ancien poursuivant la reprise amorcée en 2015 et retrouvant aujourd'hui des plus hauts historiques (830.000 ventes à fin avril 2016 sur 12 mois glissants, après 802.000 fin décembre 2015 et 697.000 à fin avril 2015, soit +19,1 %). Les taux bas, les prix stables voire susceptibles d'augmenter et l'élargissement des conditions d'accès au PTZ qui a solvabilisé de nouveaux acquéreurs, devraient permettre d'entretenir cette progression des volumes pour l'année 2016 (sources CGEDD et bases notariales).

#### RÉSEAUX DE FRANCHISE

(en nombre)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Agences Century 21 France	791	795	(0,5)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	419	423	(0,9)%
<b>Total nombre d'agences</b>	<b>1.210</b>	<b>1.218</b>	<b>(0,7)%</b>
Compromis Century 21 France	21.700	19.600	10,7%
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	7.800	7.500	4,0%
<b>Total nombre de compromis</b>	<b>29.500</b>	<b>27.100</b>	<b>8,9%</b>

## 1.8 Autres activités

### 1.8.1 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'ensemble 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).

À fin juin 2016, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 480.350 mètres carrés, répartis pour 24 % en province et 76 % en Île-de-France. Ce potentiel est composé de logements (48 %) et de tertiaire (20 % en bureaux, 30 % en locaux d'activité et 2 % en commerces).

## RÉGÉNÉRATION URBAINE - RÉPARTITION DU POTENTIEL FONCIER

(surfaces en m <sup>2</sup> )*	30 juin 2016	Île-de-France	Province
Logements	232.400	215.550	16.850
Bureaux	95.000	95.000	-
Activités	143.000	44.500	98.500
Commerces	9.950	9.950	-
<b>TOTAL</b>	<b>480.350</b>	<b>365.000</b>	<b>115.350</b>

\* 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 112,4 millions d'euros au premier semestre 2016 (64,6 millions d'euros dans l'Immobilier d'entreprise et 47,8 millions d'euros dans l'Immobilier résidentiel), contre 97,9 millions d'euros au 30 juin 2015. Cette activité représente ainsi au premier semestre 2016 plus de 10 % du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

### 1.8.2 Activités d'Investissements

Dans le cadre de ses activités d'investissements, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en valeur d'acquisition à 100 % à plus de 75 millions d'euros réparti sur trois opérations de bureaux situées en région parisienne. Sur ces trois opérations, le montant de fonds propres engagés à fin juin 2016 s'élève, en quote-part du Groupe, à 11 millions d'euros.

### 1.8.3 Digital et Innovation

Conformément à son projet stratégique, Nexity continue d'investir dans des projets innovants centrés sur le Digital. Le premier semestre 2016 a été marqué par la montée en puissance du site Internet Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération, dont Nexity détient 40 % du capital au côté du consortium des professionnels de l'immobilier. Six mois après son lancement en décembre 2015, le nombre d'annonces diffusées sur le site est très satisfaisant. Le site a démarré sa phase de contractualisation et enregistre déjà un rythme soutenu de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion de leurs annonces. Nexity a également mis en avant l'accélération de sa transformation digitale dans le domaine des Services immobiliers aux particuliers, au bénéfice de ses clients et d'une plus forte productivité (voir communiqué de presse du 22 juin 2016).

### 1.9 Croissance externe et cessions

Nexity a acquis 55 % des titres Édouard Denis Développement le 10 juin 2016 pour 55 millions d'euros. Nexity s'est engagé à racheter à terme le solde des titres de cette société. Compte tenu de la date d'acquisition trop proche de la production des comptes semestriels, Édouard Denis ne sera consolidée qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et sera alors rattaché au pôle Immobilier résidentiel. Son acquisition n'a donc pas d'impact sur les comptes de Nexity au premier semestre (en dehors de la comptabilisation des titres acquis en « actifs financiers » et de la variation négative de la trésorerie liée à l'acquisition de ces titres). L'impact de la première consolidation de Édouard Denis sur le bilan du Groupe devrait se traduire à l'actif par une augmentation du goodwill de l'Immobilier résidentiel d'environ 30 millions d'euros, du besoin en fonds de roulement d'environ 135 millions d'euros, au passif par une augmentation des impôts différés d'environ 15 millions d'euros et de la dette nette consolidée de Nexity d'environ 95 millions d'euros par rapport aux comptes du 30 juin 2016. Le groupe Édouard Denis a réalisé lors de son exercice annuel clôturé le 31 décembre 2015 un chiffre d'affaires de 133 millions d'euros en normes françaises, à l'achèvement (qui se traduirait selon les méthodes appliquées par le Groupe par environ 180 millions d'euros de chiffre d'affaires à l'avancement) et signé 1.676 réservations de logements neufs.

La cession de 40 % du capital de Bien'ici au Consortium des Professionnels de l'Immobilier (voir paragraphe 1.8.3 « Digital et Innovation ») a généré un profit de dilution de 2,5 millions d'euros, intégré dans le résultat opérationnel du Groupe au 30 juin 2016.

## 2. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2016<sup>1</sup>

### 2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.357,5 millions d'euros au 30 juin 2016, stable par rapport au 30 juin 2015, l'avancement des opérations dans les activités de promotion en immobilier résidentiel sur un encours d'opérations plus important compensant la diminution du chiffre d'affaires en immobilier d'entreprise.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Immobilier résidentiel	982,2	892,1	10,1%
Immobilier d'entreprise	128,8	202,2	(36,3)%
Services et Réseaux	243,7	242,7	0,4%
Autres Activités	2,8	10,1	na
<b>TOTAL</b>	<b>1.357,5</b>	<b>1.347,0</b>	<b>0,8%</b>

#### 2.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 982,2 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 892,1 millions d'euros au 30 juin 2015 (+10,1 %).

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
France	908,0	809,6	12,2%
International	14,4	28,5	(49,4)%
<b>Logements neufs</b>	<b>922,4</b>	<b>838,1</b>	<b>10,1%</b>
Terrains à bâtir	59,7	53,9	10,8%
<b>Total Immobilier résidentiel</b>	<b>982,2</b>	<b>892,1</b>	<b>10,1%</b>

En France, le chiffre d'affaires des opérations vendues en VEFA ou CPI 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 et en Pologne, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement.

Le chiffre d'affaires logements neufs est en forte hausse en France (+12,2 %, soit +98,4 millions d'euros) du fait du bon avancement des chantiers de promotion et de la hausse des actes notariés consécutive aux réservations constatées en 2014 et 2015. Elle s'explique également par la forte croissance des revenus d'Isélection qui bénéficie d'un niveau de ventes élevé auprès de sa clientèle d'investisseurs individuels et d'un effet de base favorable sur PERL dont le premier semestre 2015 avait été impacté par les retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre du *purchase price allocation* (PPA).

À l'international, le chiffre d'affaires provient d'une part de l'écoulement des stocks des opérations italiennes et d'autre part d'une opération de 124 logements livrée au deuxième trimestre 2016 en Pologne.

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir est en progression de 10,8 % comparé au premier semestre 2015.

#### 2.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en baisse à 128,8 millions d'euros, contre 202,2 millions d'euros en 2015 (-36,3 %). Les opérations fortement contributrices en chiffre d'affaires en 2015 ayant été livrées fin 2015 ou début 2016 (telles « Eco Campus » à Châtillon (92) et « Le Nuovo » à Clichy (92)), les nouvelles opérations importantes, en phase de démarrage, ne contribuent que peu au chiffre d'affaires de la période.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Immeubles de bureaux et hôtels	108,8	184,9	(41,2)%
Logistique et activité, Ywood & Térénéo	17,0	16,9	0,2%
International	3,1	0,4	ns
<b>Total Immobilier d'entreprise</b>	<b>128,8</b>	<b>202,2</b>	<b>(36,3)%</b>

<sup>1</sup> Les données présentées ci-après proviennent des comptes IFRS avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux diminue ainsi fortement par rapport à 2015 (108,8 millions d'euros contre 184,9 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2016 de la logistique et des opérations de la filière bois (17,0 millions d'euros contre 16,9 millions d'euros au 30 juin 2015) ne traduit pas encore en chiffre d'affaires les importantes prises de commandes du semestre.

À l'international, la cession d'un immeuble d'hôtellerie et de restauration à Sant Cugat près de Barcelone a généré un chiffre d'affaires de 2,9 millions d'euros.

### 2.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires des activités de Services et Réseaux est stable par rapport à la même période 2015 (243,7 millions d'euros contre 242,7 millions d'euros).

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Services - Administration de biens	153,1	148,5	3,2%
Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises	73,0	78,5	(7,0)%
Réseaux de franchises	17,6	15,7	11,8%
<b>Total Services et Réseaux</b>	<b>243,7</b>	<b>242,7</b>	<b>0,4%</b>

Malgré l'attrition de son portefeuille de lots, le chiffre d'affaires de l'administration de biens progresse de 3,2 % en raison d'un bon niveau d'activité en transaction.

Le chiffre d'affaires des autres services immobiliers aux particuliers et aux entreprises est en retrait (-7,0 % par rapport au premier semestre 2015) du fait, pour Studéa, d'une politique volontariste de repositionnement de son parc de résidences étudiantes dans les agglomérations les plus rentables et, pour les services immobiliers aux entreprises, de produits liés à la gestion des travaux sur les immeubles gérés attendus plus importants sur le deuxième semestre.

Le chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchises augmente (+11,8 % par rapport au premier semestre 2015), dans un marché de la transaction dans l'ancien attendu à nouveau en progression en 2016 après la forte hausse de 16 % en 2015 (sources CGEDD et bases notariales).

### 2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires du pôle Autres activités (2,8 millions d'euros) correspond à une cession de charges foncières hors Groupe par Villes & Projets et aux loyers perçus dans le cadre du portefeuille d'actifs du Groupe. Le chiffre d'affaires du premier semestre 2015 (10,1 millions d'euros) intégrait la cession d'une charge foncière plus importante à un promoteur tiers par Villes & Projets.

## 2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 106,7 millions d'euros au premier semestre 2016 (contre 92,3 millions d'euros au premier semestre 2015), et présente un taux de marge à 7,9 %, en progression de 1 point.

#### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>79,4</b>	<b>69,2</b>	14,7%
% du chiffre d'affaires	8,1%	7,8%	
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>21,9</b>	<b>22,2</b>	(1,4)%
% du chiffre d'affaires	17,0%	11,0%	
<b>Services et Réseaux</b>	<b>15,4</b>	<b>12,1</b>	27,3%
% du chiffre d'affaires	6,3%	5,0%	
<b>Autres Activités</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(11,1)</b>	ns
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>106,7</b>	<b>92,3</b>	<b>15,6%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>7,9%</b>	<b>6,9%</b>	

## 2.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 79,4 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 69,2 millions d'euros pour le premier semestre 2015, soit une hausse de 14,7 %, supérieure à celle constatée en chiffre d'affaires. Le taux de marge opérationnelle du pôle progresse à 8,1 % contre 7,8 % à fin juin 2015.

Le résultat opérationnel de l'activité de logements neufs en France progresse de 16,9 % (+14,8 % en neutralisant l'effet du PPA de PERL qui impactait le résultat du premier semestre 2015 ; voir paragraphe 2.1.1 « Immobilier résidentiel »). Le taux de marge atteint 8,3 % (7,9 % au premier semestre 2015). Comme souvent, le taux de marge au 30 juin de cette activité est inférieur au taux de marge attendu sur l'année.

Le résultat opérationnel du lotissement progresse fortement (+20,0 %) en lien avec la hausse du chiffre d'affaires et des reprises de provisions ponctuelles.

Le résultat à l'international est légèrement négatif (-1,0 million d'euros) en raison du poids des structures face à une activité encore relativement faible.

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
Logements neufs	75,0	64,1	16,9%
% du chiffre d'affaires	8,3%	7,9%	
Lotissement	5,4	4,5	20,0%
% du chiffre d'affaires	9,0%	8,3%	
International	(1,0)	0,6	ns
<b>Total Immobilier résidentiel</b>	<b>79,4</b>	<b>69,2</b>	<b>14,7%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,8%</b>	

## 2.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 21,9 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 22,2 millions d'euros au 30 juin 2015. Le taux de marge opérationnelle de la période atteint un niveau très élevé (17,0 % contre 11,0 % au premier semestre 2015) et supérieur à son niveau normatif, traduisant la bonne maîtrise financière et technique des grandes opérations en cours et bénéficiant également de reprises de provisions sur opérations livrées.

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>21,9</b>	<b>22,2</b>	<b>(1,4)%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>17,0%</b>	<b>11,0%</b>	

## 2.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 15,4 millions d'euros contre 12,1 millions d'euros au 30 juin 2015, soit une progression de 27,3 %.

Le résultat de l'activité Administration de biens progresse, bénéficiant de la reprise de l'activité de transaction en 2016 et d'une bonne maîtrise des charges de structure.

Dans les autres services aux particuliers et aux entreprises, la rentabilité de Studéa progresse, tandis que celle des services immobiliers aux entreprises reste inférieure à la moyenne des activités du pôle.

La hausse de résultat des activités de franchises (2,3 millions d'euros contre 1,5 million d'euros fin juin 2015) résulte essentiellement de la hausse du chiffre d'affaires qui permet de mieux couvrir le poids des charges fixes.

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<b>Services - Administration de biens</b>	<b>12,0</b>	<b>10,0</b>	<b>20,4%</b>
% du chiffre d'affaires	7,9%	6,7%	
<b>Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>83,1%</b>
% du chiffre d'affaires	1,4%	0,7%	
<b>Réseaux de franchises</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>51,8%</b>
% du chiffre d'affaires	13,3%	9,8%	
<b>Total Services et Réseaux</b>	<b>15,4</b>	<b>12,1</b>	<b>27,3%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,0%</b>	

## 2.2.4 Autres activités

Le résultat des Autres activités comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le développement des activités en incubation et des projets digitaux et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Ce résultat s'établit à -9,9 millions d'euros (dont -5,5 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions) contre -11,1 millions d'euros au 30 juin 2015 (dont -5,4 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions).

## 2.3 EBITDA

L'EBITDA<sup>1</sup> de Nexity s'élève au 30 juin 2016 à 119,3 millions d'euros, contre 99,2 millions d'euros au 30 juin 2015 (+20 %). Le taux de marge d'EBITDA du Groupe est de 8,8 % (contre 7,4 % au S1 2015), en croissance dans tous les pôles du Groupe, particulièrement dans celui du pôle Immobilier d'entreprise avec une progression du taux de 9,2 % à 17,8 %, mais aussi dans les Services et Réseaux, dont le taux de marge d'EBITDA progresse de plus de 2 points (de 5,6 % à 7,7 %), avec pour l'administration de biens, un taux de marge EBITDA progressant de 8,0 % à 9,3 % au 30 juin 2016.

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015	Écart 2016/2015
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>78,4</b>	<b>68,1</b>	<b>15,1%</b>
% du chiffre d'affaires	8,0%	7,6%	
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>22,9</b>	<b>18,5</b>	<b>23,6%</b>
% du chiffre d'affaires	17,8%	9,2%	
<b>Services et Réseaux</b>	<b>18,8</b>	<b>13,7</b>	<b>37,5%</b>
% du chiffre d'affaires	7,7%	5,6%	
<b>Autres activités</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>ns</b>
<b>Total</b>	<b>119,3</b>	<b>99,2</b>	<b>20,2%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>8,8%</b>	<b>7,4%</b>	

<sup>1</sup> L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

## 2.4 Résultat net

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

### 2.4.1 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -14,8 millions d'euros contre -10,1 millions d'euros au 30 juin 2015. Son évolution s'analyse ainsi :

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015
Charges d'intérêts	(14,7)	(14,2)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3,0	3,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(11,2)</b>
Autres charges et produits financiers	(5,2)	(1,7)
Frais financiers et autres charges stockés	2,1	2,9
<b>Total</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(10,1)</b>

Le coût de la dette reste stable, passant de 14,2 millions d'euros au 30 juin 2015 à 14,7 millions d'euros au 30 juin 2016, l'impact de l'augmentation de l'encours moyen de dettes utilisées (868 millions d'euros de dettes moyennes sur le premier semestre 2016 contre 800 millions d'euros sur le premier semestre 2015) étant en partie compensé par la baisse des taux d'intérêts.

La trésorerie à court terme dont dispose le Groupe génère des produits financiers à même hauteur qu'au premier semestre 2015 (3,0 millions d'euros) malgré des taux de rémunération plus faibles qu'au premier semestre 2015, en raison d'une augmentation de l'encours moyen.

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -5,2 millions d'euros contre -1,7 million d'euros en 2015 compte tenu des frais liés au rachat des OCEANE 2014 (-4,8 millions d'euros). Le stockage des frais financiers diminue de 2,9 millions d'euros au 30 juin 2015 à 2,1 millions d'euros au 30 juin 2016.

### 2.4.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 34,9 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 32,1 millions d'euros au 30 juin 2015.

Le taux effectif de l'impôt du premier semestre 2016 est de 38,0 %, à comparer aux 39,0 % du 30 juin 2015 qui tenait compte de la majoration de la contribution additionnelle sur l'impôt sur les sociétés de 10,7 %.

### 2.4.3 Résultat mis en équivalence

Les sociétés mises en équivalence affichent une perte de 3,4 millions d'euros sur ce semestre (contre une perte de 0,4 million d'euros au premier semestre 2015).

Ce résultat intègre principalement celui de la société Bien'ici, consolidée par mise en équivalence depuis le premier janvier 2016 (voir paragraphe 1.8.3 « Digital et innovation ») et celui de la société Aégide, détenue à 38,15 % du capital par Nexity (le solde étant détenu par les trois dirigeants fondateurs).

Le groupe Aégide, créé en 1999, développe un concept de résidences services seniors pour les personnes âgées autonomes. Il est à la fois promoteur et exploitant de ses résidences. Leur exploitation est assurée par Domitys SAS (détenue à 100 % par Aégide SA). Au cours des trois dernières années, le groupe Aégide a lancé en commercialisation 35 programmes, dont 12 en 2015, représentant près de 4.200 logements ; 14 de ces programmes sont réalisés en copromotion avec Nexity. À fin 2015, avec 1.323 salariés, le groupe Aégide gère 52 résidences représentant près de 6.100 logements. Nexity est représenté par un poste au Conseil d'administration d'Aégide, qui compte quatre membres.

### 2.4.4 Résultat des participations ne donnant pas le contrôle

Ce résultat, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 1,1 million d'euros au 30 juin 2016 (0,9 million d'euros au 30 juin 2015). Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Immobilier résidentiel.

## 2.4.5 Résultat net part des actionnaires de la société-mère

Le résultat net des actionnaires de la société-mère s'élève à 52,5 millions d'euros à fin juin 2016 contre 48,8 millions d'euros au 30 juin 2015, en progression de 7,5 %.

## 3. SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE AU 30 JUIN 2016<sup>1</sup>

### 3.1 Trésorerie

Au 30 juin 2016, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 71,3 millions d'euros (contre 45,0 millions d'euros au 30 juin 2015). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles représentent 78,0 millions d'euros, avec une progression du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur le premier semestre 2016 de 8,9 millions d'euros et une variation de sens opposé du BFR d'impôts (et autres éléments) de 15,5 millions d'euros. En effet, au premier semestre 2016, les impôts payés se sont élevés à 22 millions d'euros contre 33 millions d'euros au premier semestre 2015, qui tenait compte d'un montant important au titre de la liquidation de l'impôt sur les sociétés 2014.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers (-55,2 millions d'euros) intègrent l'acquisition des titres du groupe Édouard Denis.

Les flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels (9,8 millions d'euros) correspondent majoritairement à des investissements informatiques.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (-40,8 millions d'euros) intègrent notamment le produit net entre l'émission de l'OCEANE 2016 et le rachat de l'OCEANE 2014 intervenu au deuxième trimestre 2016. Un dividende de 120,5 millions d'euros a été versé au premier semestre. Sur la période, la trésorerie diminue de 148,4 millions d'euros et atteint 650,0 millions d'euros.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	71,3	45,0
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(8,9)	(23,5)
Variation du BFR d'impôts, dividende des mises en équivalence et autres	15,5	1,6
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>78,0</b>	<b>23,2</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(55,2)	5,5
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(9,8)	(9,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(40,8)	12,0
Dividendes versés par Nexity SA	(120,5)	(108,4)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>(148,4)</b>	<b>(76,9)</b>

### 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 (y compris le coût du financement et la charge d'impôt) passe de 45,0 millions d'euros au 30 juin 2015 à 71,3 millions d'euros au 30 juin 2016, soit une progression de 26,3 millions d'euros. Elle progresse plus que le résultat net (qui passe de 48,8 millions d'euros à 52,5 millions d'euros, soit une progression de 3,7 millions d'euros) en raison principalement de dotations et amortissements supérieurs aux reprises de provisions (1,4 million d'euros), des résultats de cession d'actifs (6,1 millions d'euros) et du résultat des mises en équivalence (3,4 millions d'euros).

<sup>1</sup> Les données présentées ci-après proviennent des comptes IFRS avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle.

### Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts

Retraitee des charges financières (11,7 millions d'euros) et de la charge d'impôt (31,2 millions d'euros) la capacité d'autofinancement du Groupe passe de 83,8 millions d'euros au 30 juin 2015 à 114,3 millions d'euros au 30 juin 2016, soit une progression de 30,5 millions d'euros.

### Variation des besoins en fonds de roulement

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

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

#### BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en millions d'euros)	30 juin 2016	31 déc. 2015	Écart
Immobilier résidentiel	603,0	588,9	14,0
Immobilier d'entreprise	(27,3)	(9,6)	(17,7)
Services et Réseaux	(65,0)	(63,9)	(1,0)
Autres activités	24,0	9,6	14,5
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>534,8</b>	<b>525,0</b>	<b>9,7</b>
Impôt sur les sociétés	14,1	8,1	6,1
<b>Total</b>	<b>548,9</b>	<b>533,1</b>	<b>15,8</b>

Sur le premier semestre, le BFR du Groupe progresse de 15,8 millions d'euros à 548,9 millions d'euros à fin juin 2016 (533,1 millions d'euros fin 2015).

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR est maîtrisé à 603,0 millions d'euros (+14,0 millions d'euros par rapport à fin 2015).

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise (-27,3 millions d'euros) tient notamment compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction et du crédit fournisseurs sur les travaux. La baisse du BFR (-17,7 millions d'euros) est consécutive aux encaissements reçus sur les livraisons du premier semestre.

Le BFR des Autres activités augmente de 14,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015, sous l'effet de créances clients intragroupe sur la holding, habituellement constatées au premier semestre.

Enfin, la hausse du BFR d'impôt au cours de ce semestre (+6,1 millions d'euros) correspond à l'augmentation des créances d'impôt.

La variation de BFR bilancielle de 9,7 millions d'euros se traduit dans le tableau des flux de trésorerie par une variation de 8,9 millions d'euros compte tenu des variations de périmètre et des variations de créances et dettes sur immobilisations.

### Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles s'élèvent à 78,0 millions d'euros au 30 juin 2016 (contre 23,2 millions d'euros au 30 juin 2015) après paiement de 5,4 millions d'euros d'intérêts financiers et de 22,0 millions d'euros d'impôts liés à la liquidation de l'impôt 2015 et les premiers acomptes 2016.

#### 3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 55,2 millions d'euros et correspondent principalement à la croissance externe des activités d'Immobilier résidentiel (acquisition de 55 % du groupe Édouard Denis pour 55 millions d'euros).

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 9,8 millions d'euros (9,2 millions d'euros fin juin 2015). Ces investissements intègrent principalement des développements informatiques et quelques travaux d'aménagements dans l'immeuble Solstys (Paris 8<sup>ème</sup>), siège social du Groupe.

### 3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à 40,8 millions d'euros, et correspondent principalement :

- au produit de l'émission de l'OCEANE 2016 pour 270,0 millions d'euros, net du rachat de 99,3 % des OCEANE 2014<sup>1</sup> à hauteur de 230,2 millions d'euros ;
- au remboursement d'un crédit de 8 millions d'euros dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises ;
- à l'acquisition de la participation minoritaire de 24,7 % de la Française AM dans la société LFP NSI (société mère de NPM et NCT, activités des services immobiliers aux entreprises) ; et
- au solde des émissions d'emprunt et des remboursements d'emprunts sur des opérations du pôle Immobilier résidentiel.

Les dividendes versés par Nexity représentent 120,5 millions d'euros en 2016 contre 108,4 millions d'euros au premier semestre 2015.

## 3.2 Financement

L'endettement net consolidé du Groupe est de 243,1 millions d'euros au 30 juin 2016 (contre 102,3 millions d'euros fin décembre 2015 et 256,1 millions d'euros au 30 juin 2015).

La hausse de 140,8 millions d'euros au cours du premier semestre s'explique principalement par l'augmentation du BFR lié à l'activité (+8,8 millions d'euros hors variation de périmètre), le versement des dividendes pour 120,5 millions d'euros, les investissements (9,8 millions d'euros), l'impact de la composante capitaux propres lié aux opérations sur les OCEANE (31 millions d'euros) et la croissance externe (55,2 millions d'euros) qui ne sont que partiellement compensés par la capacité d'autofinancement (71,3 millions d'euros) et la variation favorable du BFR d'impôts et autres (15,5 millions d'euros).

ENDETTEMENT NET (en millions d'euros)	30 juin 2016	31 déc. 2015
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	609,6	538,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	269,1	350,2
Autres dettes et autres créances financières	14,4	11,7
Trésorerie nette et autres	(650,0)	(798,4)
<b>Total endettement net</b>	<b>243,1</b>	<b>102,3</b>

Au 30 juin 2016, le montant nominal des emprunts obligataires (642,3 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (609,6 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE émise en mai 2016 et de l'étalement des frais de mise en place.

Nexity a en effet réalisé le 13 mai 2016 une émission d'OCEANE 2016 (à échéance 1<sup>er</sup> janvier 2023) d'un montant nominal de 270 millions d'euros. Le produit de cette émission a été utilisé à hauteur de 230 millions d'euros pour racheter 99,3 % des obligations relatives à l'OCEANE 2014 et de 40 millions d'euros pour répondre à ses besoins généraux de financement.

Le rachat de l'OCEANE 2014 se matérialise dans les comptes de Nexity par une charge financière de 4,8 millions d'euros correspondant principalement à des frais et commissions et à une baisse des capitaux propres de 39,7 millions d'euros correspondant à la variation de valeur nette d'impôts de la composante capitaux propres de l'OCEANE 2014.

L'encours des OCEANE 2014 subsistant à l'issue de la période de rachat, représentant moins de 15 % des obligations initialement émises (0,73 %), une procédure d'amortissement anticipé par remboursement a été lancée le 15 juin 2016 et a été clôturée le 15 juillet 2016.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros.

Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2016, il s'élève à 1,047 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 10 mai 2016

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 7,5 % (en % de détention du capital).

Au titre des emprunts obligataires (hors OCEANE), le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers présentés à la note 19.1 des états financiers, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 30 juin 2016.

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 30 juin 2016	Utilisation 30 juin 2016	Utilisation 31 déc. 2015
(en millions d'euros)				
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	300,0	-	-	-
Crédit non affecté Services	42,0	42,0	42,0	42,0
Options de vente accordées aux minoritaires	48,2	48,2	75,2	75,2
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	42,9	42,9	55,9	55,9
<b>Total dettes corporate</b>	<b>433,1</b>	<b>133,1</b>	<b>173,1</b>	
Crédits affectés aux opérations	245,4	136,0	177,1	
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>678,5</b>	<b>269,1</b>	<b>350,2</b>	

Dans l'Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 300 millions d'euros à échéance du 31 décembre 2018. L'autorisation de crédit, non tirée à ce jour, s'accompagne d'une enveloppe de 840 millions d'euros d'engagements par signature. Ce concours bancaire fait l'objet de covenants financiers décrits à la note 19.2 des états financiers. L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 30 juin 2016.

Les opérations de promotion (ou d'acquisition d'immeubles existants comme chez Iselection ou PERL) font usuuellement l'objet de financements spécifiques destinés à l'acquisition des terrains et/ou à la réalisation des travaux. Ces crédits sont, en règle générale, consentis par les banques du pôle Immobilier résidentiel. Ils peuvent également concerner les opérations de copromotion et celles réalisées à l'international.

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.

Dans les Services, Oralia bénéficie d'un crédit corporate de 42 millions d'euros, mis en place pour financer les besoins d'exploitation.

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

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- des crédits de 42,9 millions d'euros au 30 juin 2016 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralia ; et
- des dettes relatives aux engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées pour un montant de 48,2 millions d'euros (elles concernent principalement PERL et Térénéo). Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Les options de vente ont varié entre le 31 décembre 2015 et le 30 juin 2016 de 75,2 millions d'euros à 48,2 millions d'euros, suite au paiement le 3 février 2016 de l'acquisition du solde de la participation dans LFP Nexit Services Immobiliers, permettant au Groupe de détenir à 100 % ses activités de services immobiliers aux entreprises.

À fin juin 2016, les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit de 269,1 millions d'euros comprennent 133,1 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 136,0 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 678,5 millions d'euros et en utilise 269,1 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate non utilisées représente 300 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 2016 :

#### ***Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe***

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 5,2 millions d'euros au 30 juin 2016.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 182,1 millions d'euros.

Le Groupe s'est engagé à acheter le solde des intérêts minoritaires chez Édouard Denis selon un échéancier et des conditions de prix prédéterminés.

#### ***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 32,1 millions d'euros au 30 juin 2016 (contre 38,1 millions d'euros au 31 décembre 2015).

#### ***Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe***

##### ENGAGEMENTS DONNÉS

(en millions d'euros)	30 juin 2016	31 déc. 2015
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	1.261,7	1.455,0
Indemnités d'immobilisation	37,4	32,8
Autres engagements donnés	258,2	308,3
<b>Total</b>	<b>1.557,3</b>	<b>1.796,1</b>

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 957,7 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 1.096,5 millions d'euros au 31 décembre 2015. Le pôle Immobilier d'entreprise représente 304,0 millions d'euros au 30 juin 2016 (contre 358,4 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 497,0 millions d'euros au 30 juin 2016.

Les autres engagements donnés (295,6 millions d'euros au 30 juin 2016) 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 délivrer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité des Services, s'élèvent à 876,5 millions d'euros au 30 juin 2016.

La note 32 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 2016

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2016 et le Conseil d'administration du 21 juillet 2016 arrêtant les comptes au 30 juin 2016.

### 4.2 Perspectives pour 2016

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

BACKLOG (en millions d'euros)	30 juin 2016	31 déc. 2015	Écart
Logement *	2.880	2.573	12%
Lots de terrains à bâtir	237	233	2%
<b>Pôle Immobilier résidentiel</b>	<b>3.118</b>	<b>2.806</b>	<b>11%</b>
<b>Pôle Immobilier d'entreprise</b>	<b>437</b>	<b>487</b>	<b>-10%</b>
<b>Total Groupe</b>	<b>3.554</b>	<b>3.293</b>	<b>8%</b>

(\*) Y compris Iselection, PERL et International

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2016 s'élève à 3.554 millions d'euros, en hausse de 8 % par rapport à fin décembre 2015. Ce carnet représente 17 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 3.118 millions d'euros, en progression de 11 % par rapport au 31 décembre 2015. Ce carnet représente 17 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier résidentiel).
- Le carnet de commandes du pôle Immobilier d'entreprise se réduit à 437 millions d'euros au 30 juin 2016 (487 millions fin 2015) en raison de l'absence de nouvelles prises de commandes significatives sur ce semestre. Ce carnet représente 17 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

Le Groupe confirme les perspectives 2016 et revoit son objectif de résultat opérationnel courant à la hausse :

- Croissance des réservations de logements neufs de Nexity, en ligne avec un marché français estimé en progression de 15 à 20 %, autour de 120.000 réservations en 2016 (perspectives revues à la hausse en mai 2016)
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : au moins 250 millions d'euros
- Chiffre d'affaires 2016 : stable, autour de 3 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2016 : au moins 245 millions d'euros, contre au moins 235 millions d'euros annoncés en février 2016
- Sur la base de ces perspectives, le Groupe envisage de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2017 d'un dividende de 2,20 euros par action<sup>1</sup>.

### 4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

Les principaux risques et les principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice sont de même nature que ceux présentés pour l'ensemble de l'exercice et qui sont détaillés dans le chapitre 4 – Facteurs de risques du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)).

<sup>1</sup> Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity.

## 5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

### 5.1 Transactions significatives avec les sociétés liées

Les principales transactions avec les sociétés liées sont décrites à la note 33.1 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 33.2 des états financiers annexés.

Pour le Conseil d'administration



# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS SEMESTRIELS 2016

## SOMMAIRE

<b>Bilan consolidé.....</b>	<b>33</b>
Compte de résultat consolidé.....	34
État du résultat net global consolidé.....	35
Variation des capitaux propres consolidés.....	36
Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	37
<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....</b>	<b>38</b>
Note 1    Présentation et faits marquants .....	38
<b>GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>40</b>
Note 2    Principes généraux.....	40
Note 3    Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises.....	41
Note 4    Informations sectorielles.....	42
Note 5    États de synthèse selon le reporting opérationnel.....	45
<b>ANALYSE DES COMPTES .....</b>	<b>49</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS.....</b>	<b>49</b>
Note 6    Goodwills .....	49
Note 7    Autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles .....	49
Note 8    Titres mis en équivalence .....	49
Note 9    Autres actifs financiers.....	50
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT .....</b>	<b>51</b>
Note 10    Besoins en fonds de roulement.....	51
Note 11    Stocks et travaux en-cours.....	51
Note 12    Créances clients et autres débiteurs .....	51
Note 13    Autres actifs courants .....	52
Note 14    Autres passifs courants .....	52
<b>CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>53</b>
Note 15    Capital social.....	53
Note 16    Plans d'attributions gratuites d'actions.....	55
Note 17    Détenzione d'actions propres.....	55
<b>ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS.....</b>	<b>56</b>
Note 18    Endettement net .....	56
Note 19    Emprunts et dettes financières .....	56
Note 20    Autres créances financières.....	59
Note 21    Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	60
Note 22    Facteurs de risques financiers.....	60
Note 23    Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable .....	61
<b>PROVISIONS.....</b>	<b>62</b>
Note 24    Provisions courantes et non courantes .....	62
<b>RÉSULTAT .....</b>	<b>63</b>
Note 25    Chiffre d'affaires .....	63
Note 26    Charges de personnel.....	63
Note 27    Charges externes et autres charges.....	63
Note 28    EBITDA .....	63
Note 29    Résultat financier.....	64
Note 30    Impôts.....	64

Note 31	Résultats par action.....	65
<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>		<b>66</b>
Note 32	Engagements hors bilan.....	66
Note 33	Informations relatives aux parties liées.....	67
Note 34	Événements postérieurs à la clôture.....	68

## Bilan consolidé

### ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2016	31/12/2015
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwills	6	1.148.095	1.148.836
Autres immobilisations incorporelles	7	62.018	61.388
Immobilisations corporelles	7	47.991	49.003
Titres mis en équivalence	8	25.834	30.527
Autres actifs financiers	9	92.756	43.238
Impôts différés actifs	30	7.900	7.907
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1.384.594</b>	<b>1.340.899</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	11	1.255.908	1.326.851
Créances clients et autres débiteurs	12	373.748	385.618
Créances d'impôts	30	18.459	8.270
Autres actifs courants	13	1.029.964	1.073.923
Autres créances financières	20	85.940	93.893
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	604.221	744.267
<b>Total actifs courants</b>		<b>3.368.240</b>	<b>3.632.822</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>4.752.834</b>	<b>4.973.721</b>

### PASSIF

(en milliers d'euros)		30/06/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté	15	273.915	270.945
Primes liées au capital		777.624	915.255
Actions propres détenues	17	(1.179)	
Réserves et résultats accumulés		396.868	269.377
Résultat de la période		52.499	123.521
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société mère</b>		<b>1.499.727</b>	<b>1.579.098</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		4.078	2.279
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1.503.805</b>	<b>1.581.377</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	19	690.949	632.044
Avantages du personnel	24	29.326	28.541
Impôts différés passifs	30	44.059	37.690
<b>Total passifs non courants</b>		<b>764.334</b>	<b>698.275</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	19	226.962	309.955
Provisions courantes	24	96.515	100.418
Fournisseurs et autres crébiteurs		607.050	710.978
Dettes d'impôts	30	2.490	339
Autres passifs courants	14	1.551.678	1.572.379
<b>Total passifs courants</b>		<b>2.484.695</b>	<b>2.694.069</b>
<b>Total du passif</b>		<b>4.752.834</b>	<b>4.973.721</b>

## Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Chiffre d'affaires	25	1.315.526	1.252.676
Achats consommés		(846.466)	(813.358)
Charges de personnel	26	(238.928)	(230.714)
Charges externes et autres charges	27	(104.238)	(100.252)
Impôts et taxes		(16.517)	(15.204)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(11.008)	(9.952)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>98.369</b>	<b>83.196</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	8	4.760	7.046
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>103.129</b>	<b>90.242</b>
Charges financières	29.1	(17.763)	(14.439)
Produits financiers	29.1	3.314	4.681
<b>Résultat financier</b>		<b>(14.449)</b>	<b>(9.758)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>88.680</b>	<b>80.484</b>
Impôts sur les bénéfices	30	(31.715)	(30.333)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	8	(3.363)	(425)
<b>Résultat net</b>		<b>53.602</b>	<b>49.726</b>
dont part des actionnaires de la société mère		52.499	48.817
dont participations ne donnant pas le contrôle		1.103	909
<hr/>			
(en euros)			
Résultat de base par action	31	0,96	0,90
Résultat dilué par action	31	0,88	0,83

## État du résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>Résultat net</b>	<b>53.602</b>	<b>49.726</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	(188)	1.628
Impôts différés	65	(619)
Écarts de conversion	(211)	532
<b>Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net</b>	<b>(334)</b>	<b>1.541</b>
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	-	-
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	-	-
<b>Total gains et pertes non recyclables en résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)</b>	<b>(334)</b>	<b>1.541</b>
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>53.268</b>	<b>51.267</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	52.165	50.358
dont participations ne donnant pas le contrôle	1.103	909

## Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle		Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements du 1er semestre 2015									
<b>Au 1er janvier 2015</b>	<b>270.905</b>	<b>1.036.325</b>	-	<b>252.837</b>	<b>(1.354)</b>	<b>1.558.713</b>		<b>20.134</b>	<b>1.578.847</b>
Augmentation de capital	40	(40)							
Affectation résultat 2014		(12.652)		12.652					
Incidence application d'IFRIC 21				1.333		1.333			1.333
Actions propres				12		12			12
Paiements en actions				5.385		5.385			5.385
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				9		9			9
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)		(108.378)				(108.378)			(108.378)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>40</b>	<b>(121.070)</b>	-	<b>19.391</b>	-	<b>(101.639)</b>		-	<b>(101.639)</b>
Résultat de la période				48.817		48.817		909	49.726
Autres éléments du résultat global					1.541	1.541			1.541
<b>Résultat net global consolidé</b>				<b>48.817</b>	<b>1.541</b>	<b>50.358</b>		<b>909</b>	<b>51.267</b>
Dividendes versés par les filiales						-		(18)	(18)
Impact des mouvements de périmètre						-		(6)	(6)
<b>Au 30 juin 2015</b>	<b>270.945</b>	<b>915.255</b>	-	<b>321.045</b>	<b>187</b>	<b>1.507.432</b>		<b>21.019</b>	<b>1.528.451</b>
Mouvements du 1er semestre 2016									
<b>Au 1er janvier 2016</b>	<b>270.945</b>	<b>915.255</b>		<b>392.101</b>	<b>797</b>	<b>1.579.098</b>		<b>2.279</b>	<b>1.581.377</b>
Augmentation de capital	2.970	(2.970)							
Affectation résultat 2015		(14.138)		14.138					
Composante capitaux propres OCEANE 2016				23.083		23.083			23.083
Rachat de l'OCEANE 2014				(39.664)		(39.664)			(39.664)
Actions propres			(1.179)	248		(931)			(931)
Paiements en actions				5.485		5.485			5.485
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				1.014		1.014			1.014
Dividendes versés par Nexity (2,20 € par action)		(120.523)		-		(120.523)			(120.523)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>2.970</b>	<b>(137.631)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>4.304</b>	-	<b>(131.536)</b>		-	<b>(131.536)</b>
Résultat de la période				52.499		52.499		1.103	53.602
Autres éléments du résultat global					(334)	(334)			(334)
<b>Résultat net global consolidé</b>	-	-	-	<b>52.499</b>	<b>(334)</b>	<b>52.165</b>		<b>1.103</b>	<b>53.268</b>
Dividendes versés par les filiales						-		(305)	(305)
Impact des mouvements de périmètre						-		1.001	1.001
<b>Au 30 juin 2016</b>	<b>273.915</b>	<b>777.624</b>	<b>(1.179)</b>	<b>448.904</b>	<b>463</b>	<b>1.499.727</b>		<b>4.078</b>	<b>1.503.805</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société mère		52.499	48.817
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		1.103	909
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>53.602</b>	<b>49.726</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		1.504	(1.165)
Élimination des plus ou moins-values de cession		6.159	(5.869)
Élimination impact des variations de juste valeur		1.335	(3.585)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(4.760)	(7.046)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		3.363	425
Élimination impact des paiements en actions		5.485	5.385
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>66.688</b>	<b>37.871</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		11.336	10.902
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		28.011	25.821
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>106.035</b>	<b>74.594</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	10	3.018	(17.301)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	8	8.464	4.385
Intérêts versés		(5.084)	(7.178)
Impôts payés		(20.598)	(22.040)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>91.835</b>	<b>32.460</b>
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	(98)	(3.546)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	130	19.900
Incidence des autres variations de périmètre		(67)	(920)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(9.890)	(9.399)
Acquisition d'actifs financiers	3.5	(60.482)	(14.778)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		41	158
Cession et remboursement d'actifs financiers		5.316	4.867
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(65.050)</b>	<b>(3.718)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(120.523)	(108.378)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(305)	(20)
Acquisition et cession d'actions propres		(801)	20
Acquisitions d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)		(26.537)	-
Emission d'emprunts		270.499	14.091
Remboursement d'emprunts		(278.464)	(18.269)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		3.704	1.771
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(152.427)</b>	<b>(110.785)</b>
Incidence de la variation des taux de change		(184)	235
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(125.826)</b>	<b>(81.808)</b>
Trésorerie d'ouverture		706.016	567.451
Trésorerie de clôture	21	580.190	485.643

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

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

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

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

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (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 les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

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

## 1.2 Faits marquants de la période

Le premier semestre 2016 a été marqué par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 7.068 réservations de logements enregistrées au premier semestre 2016 en France dans un marché très dynamique, le Groupe voit ses réservations progresser de 37,6 % par rapport à 2015 (5.136 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse de 29,5 %. Avec l'activité à l'international et les terrains à bâtir, le Groupe a effectué 8.382 réservations sur le semestre, en croissance de 38,1 % par rapport au premier semestre 2015 ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : 74 millions d'euros de prises de commandes ont été signées sur le premier semestre, des contacts avancés sur quelques opérations permettent de conforter l'objectif 2016 de 250 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;
- croissance externe : acquisition de 55 % du groupe Édouard Denis le 10 juin 2016. Cette opération permet à NEXITY de poursuivre son développement dans les métiers de l'immobilier résidentiel. Monsieur Édouard Denis qui conserve 45 % du capital reste Président et poursuivra le développement sous sa marque propre. La société sera consolidée dans les comptes de NEXITY à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et n'a donc pas d'impact sur les comptes de NEXITY au premier semestre (en dehors de la comptabilisation des titres acquis en « actifs financiers » et de la variation négative de la trésorerie liée à l'acquisition de ces titres) ;
- financement : NEXITY a procédé le 13 mai 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire OCEANE<sup>1</sup> de 270 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 0,125 % pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023) avec option de conversion en actions NEXITY à 64,30 euros.

Concomitamment, 99,3 % des obligations initialement émises pour l'OCEANE 2014 (à échéance janvier 2020) ont été rachetées pour un montant de 230,2 millions d'euros. Sur les montants levés, 40 millions d'euros environ seront affectés au financement des besoins généraux de NEXITY.

Le Groupe a ainsi abaissé de 0,625 % à 0,125 % le coût de financement nominal de sa dette obligataire convertible (laquelle représente désormais environ un tiers de la dette financière brute totale de NEXITY), tout en augmentant de 3 ans la maturité des obligations, et en repoussant le risque de dilution pour ses actionnaires (cours de conversion initial des nouvelles OCEANE : 64,30 euros par action contre 43,34 euros pour les obligations précédentes). L'impact sur la dilution potentielle résultant de l'OCEANE 2016 reste au même niveau qu'avec l'OCEANE 2014 (de l'ordre de 7,5 %).

<sup>1</sup> OCEANE : Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes.

## GÉNÉRALITÉS

### Note 2 Principes généraux

#### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2016 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés semestriels ont été préparés en conformité avec la norme 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 2015.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont disponibles sur demande au siège social de la Société situé 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris CEDEX 08 ou sur [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr).

Les états financiers consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 21 juillet 2016.

#### 2.2 Estimations et hypothèses

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, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires, et au taux annuel d'impôt Groupe appliquée au résultat du 1<sup>er</sup> semestre.

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.

#### 2.3 Principales méthodes comptables

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2016 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2016. Ceux-ci n'ont pas d'impact sur les comptes 2016.

Le Groupe n'applique de manière anticipée aucunes des normes, amendements de norme et interprétations publiés par l'IASB au 30 juin 2016 et adoptés par l'Union européenne.

## Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

### 3.1 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 2.285 sociétés consolidées. Dans ses activités d'Immobilier résidentiel ou d'entreprise, le Groupe crée généralement une société par opération de promotion immobilière, ce qui explique le nombre important de sociétés consolidées.

Méthode de consolidation	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total au 30/06/2016
Intégration globale	1.962	74	61	28	2.125
Co-entreprises	137	14		6	157
Entreprises associées	1			2	3
<b>Mise en équivalence</b>	<b>138</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>160</b>
<b>Total périmètre de consolidation</b>	<b>2.100</b>	<b>88</b>	<b>61</b>	<b>36</b>	<b>2.285</b>

Le nombre de sociétés consolidées a progressé de 55 sociétés entre le 31 décembre 2015 et le 30 juin 2016.

Les 64 sociétés entrantes correspondent à des sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe. Aucune croissance externe n'a été réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Le groupe Édouard Denis sera consolidé à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Les 9 sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés.

### 3.2 Entrées de périmètre

Le Groupe a acquis au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 des portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 98 milliers d'euros, ce qui a généré un goodwill du même montant.

### 3.3 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2016 (6 mois)	Acquisitions 2015 (6 mois)
Prix d'achat	98	3.835
Trésorerie filiales acquises	-	(289)
<b>Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>98</b>	<b>3.546</b>

### 3.4 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le montant des cessions de sociétés s'élève à 130 milliers d'euros et correspond à la cession de portefeuilles de mandats d'administration de biens en France.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, le montant de 19 900 milliers d'euros correspondait à la vente des titres Ciloger.

### 3.5 Détail des acquisitions d'actifs financiers dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

Le montant de 60,5 millions d'euros correspond pour l'essentiel au paiement de l'acquisition de 55 % des titres de la société Édouard Denis Développement le 10 juin 2016 (55 millions d'euros). Le groupe Édouard Denis a réalisé lors de son exercice annuel clôturé le 31 décembre 2015 un chiffre d'affaires de 133 millions d'euros (en normes françaises, à l'achèvement), estimé à 180 millions d'euros à l'avancement, et signé 1.676 réservations de logements neufs. Nexit s'est engagé à racheter à terme le solde des titres de cette société. Compte tenu de la date d'acquisition trop proche de la production des comptes semestriels, Édouard Denis ne sera consolidé qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et sera alors rattaché au pôle Immobilier résidentiel. L'impact de la première consolidation de Édouard Denis sur le bilan du Groupe devrait se traduire à cette date à l'actif par une augmentation du goodwill de l'Immobilier résidentiel d'environ 30 millions d'euros, du besoin en fonds de roulement d'environ 135 millions d'euros, au passif par une augmentation des impôts différés d'environ 15 millions d'euros, de la dette nette consolidée de Nexit d'environ 95 millions d'euros.

## Note 4 Informations sectorielles

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

### Reporting opérationnel

L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe. Dans celui-ci, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. La note 5 présente les états de synthèse selon le reporting opérationnel et un recouplement avec les états financiers consolidés.

Les informations du reporting opérationnel sont analysées et commentées dans le rapport d'activité et le communiqué de presse sur les résultats du 1<sup>er</sup> semestre.

### 4.1 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 30 JUIN 2016

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	982.159	128.822	243.687	2.829	1.357.497
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>982.159</b>	<b>128.822</b>	<b>243.687</b>	<b>2.829</b>	<b>1.357.497</b>
Charges opérationnelles	(903.732)	(105.912)	(224.843)	(3.721)	(1.238.208)
<b>EBITDA</b>	<b>78.427</b>	<b>22.910</b>	<b>18.845</b>	<b>(892)</b>	<b>119.289</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(808)	(36)	(5.816)	(4.348)	(11.008)
Dotations nettes aux provisions	3.765	(991)	2.352	794	5.920
Paiements en actions	-	-	-	(5.485)	(5.485)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(2.024)	(5)	-	-	(2.028)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>79.359</b>	<b>21.878</b>	<b>15.381</b>	<b>(9.931)</b>	<b>106.687</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(636)</b>	<b>(863)</b>	<b>(2.847)</b>	<b>(10.459)</b>	<b>(14.805)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>78.724</b>	<b>21.015</b>	<b>12.534</b>	<b>(20.391)</b>	<b>91.883</b>
Impôts sur les bénéfices	(29.917)	(7.986)	(4.763)	7.749	(34.918)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.052)	-	-	(2.312)	(3.363)
<b>Résultat net</b>	<b>47.755</b>	<b>13.029</b>	<b>7.771</b>	<b>(14.953)</b>	<b>53.602</b>
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>46.647</b>	<b>13.029</b>	<b>7.761</b>	<b>(14.938)</b>	<b>52.499</b>
<b>dont participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1.108</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>(15)</b>	<b>1.103</b>

AU 30 JUIN 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	892.061	202.164	242.388	9.999	1.346.611
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	298	53	351
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>892.061</b>	<b>202.164</b>	<b>242.686</b>	<b>10.052</b>	<b>1.346.962</b>
Charges opérationnelles	(823.924)	(183.627)	(228.978)	(11.227)	(1.247.756)
<b>EBITDA</b>	<b>68.137</b>	<b>18.537</b>	<b>13.708</b>	<b>(1.175)</b>	<b>99.206</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(698)	(7)	(5.343)	(3.722)	(9.770)
Dotations nettes aux provisions	4.985	3.780	3.722	(848)	11.818
Paiements en actions	-	-	-	(5.385)	(5.385)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3.247)	(131)	-	-	(3.378)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>69.177</b>	<b>22.179</b>	<b>12.087</b>	<b>(11.130)</b>	<b>92.312</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(2.126)</b>	<b>(668)</b>	<b>(3.092)</b>	<b>(4.187)</b>	<b>(10.072)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>67.051</b>	<b>21.511</b>	<b>8.995</b>	<b>(15.317)</b>	<b>82.239</b>
Impôts sur les bénéfices	(26.162)	(8.393)	(3.510)	5.977	(32.088)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.342)	-	-	917	(425)
<b>Résultat net</b>	<b>39.547</b>	<b>13.118</b>	<b>5.485</b>	<b>(8.423)</b>	<b>49.727</b>
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>38.070</b>	<b>13.118</b>	<b>5.746</b>	<b>(8.116)</b>	<b>48.817</b>
<b>dont participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1.477</b>	<b>-</b>	<b>(260)</b>	<b>(308)</b>	<b>909</b>

## 4.2 Ventilation par secteurs des actifs et des passifs

AU 30 JUIN 2016

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Elimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>						
Actifs non courants sectoriels	438.581	60.160	734.139	163.726	(36.488) 10.114	1.360.119 10.114
Impôts différés actifs						
<b>Total actifs non courants</b>	<b>438.581</b>	<b>60.160</b>	<b>734.139</b>	<b>163.726</b>	<b>(26.374)</b>	<b>1.370.232</b>
Actifs courants sectoriels	1.982.516	499.729	885.887	821.394	(656.526) 16.860	3.532.999 16.860
Créances d'impôts						
<b>Total actifs courants</b>	<b>1.982.516</b>	<b>499.729</b>	<b>885.887</b>	<b>821.394</b>	<b>(639.666)</b>	<b>3.549.860</b>
<b>Total actif</b>	<b>2.421.097</b>	<b>559.889</b>	<b>1.620.025</b>	<b>985.121</b>	<b>(666.040)</b>	<b>4.920.092</b>
<b>Passif</b>						
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>					<b>1.503.805</b>	<b>1.503.805</b>
Passifs non courants sectoriels	11.977	6.159	70.688	649.815	(18.363) 45.756	720.277 45.756
Impôts différés passifs						
<b>Total passifs non courants</b>	<b>11.977</b>	<b>6.159</b>	<b>70.688</b>	<b>649.815</b>	<b>27.393</b>	<b>766.032</b>
Passifs courants sectoriels	1.316.544	437.209	1.130.149	438.279	(674.651) 2.724	2.647.531 2.724
Dettes d'impôts						
<b>Total passifs courants</b>	<b>1.316.544</b>	<b>437.209</b>	<b>1.130.149</b>	<b>438.279</b>	<b>(671.927)</b>	<b>2.650.255</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.328.522</b>	<b>443.368</b>	<b>1.200.837</b>	<b>1.088.095</b>	<b>859.271</b>	<b>4.920.092</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>603.012</b>	<b>(27.304)</b>	<b>(65.001)</b>	<b>24.047</b>	<b>14.136</b>	<b>548.890</b>

AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Elimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>						
Actifs non courants sectoriels	438.745	60.240	766.511	80.817	(36.576) 10.038	1.309.738 10.038
Impôts différés actifs						
<b>Total actifs non courants</b>	<b>438.745</b>	<b>60.240</b>	<b>766.511</b>	<b>80.817</b>	<b>(26.538)</b>	<b>1.319.775</b>
Actifs courants sectoriels	2.042.345	521.818	891.203	895.982	(549.659) 8.598	3.801.688 8.598
Créances d'impôts						
<b>Total actifs courants</b>	<b>2.042.345</b>	<b>521.818</b>	<b>891.203</b>	<b>895.982</b>	<b>(541.061)</b>	<b>3.810.286</b>
<b>Total actif</b>	<b>2.481.089</b>	<b>582.058</b>	<b>1.657.714</b>	<b>976.799</b>	<b>(567.599)</b>	<b>5.130.061</b>
<b>Passif</b>						
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>					<b>1.581.374</b>	<b>1.581.374</b>
Passifs non courants sectoriels	12.353	6.023	81.112	579.581	(18.480) 39.494	660.589 39.494
Impôts différés passifs						
<b>Total passifs non courants</b>	<b>12.353</b>	<b>6.023</b>	<b>81.112</b>	<b>579.581</b>	<b>21.014</b>	<b>700.083</b>
Passifs courants sectoriels	1.422.385	466.922	1.129.155	397.361	(567.755) 538	2.848.067 538
Dettes d'impôts						
<b>Total passifs courants</b>	<b>1.422.385</b>	<b>466.922</b>	<b>1.129.155</b>	<b>397.361</b>	<b>(567.218)</b>	<b>2.848.605</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.434.738</b>	<b>472.945</b>	<b>1.210.267</b>	<b>976.942</b>	<b>1.035.170</b>	<b>5.130.062</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>588.941</b>	<b>(9.617)</b>	<b>(63.870)</b>	<b>9.559</b>	<b>8.061</b>	<b>533.072</b>

## Note 5 États de synthèse selon le reporting opérationnel

### 5.1 Bilan selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

ACTIF (en milliers d'euros)	Retraitemen		30/06/2016	31/12/2015
	30/06/2016	des co-entreprises	Reporting opérationnel	Reporting opérationnel
<b>Actifs non courants</b>				
Goodwills	1.148.095	-	1.148.095	1.148.836
Autres immobilisations incorporelles	62.018	-	62.018	61.388
Immobilisations corporelles	47.991	-	47.991	49.003
Titres mis en équivalence	25.834	(13.563)	12.271	10.254
Autres actifs financiers	92.756	(3.012)	89.743	40.256
Impôts différés actifs	7.900	2.214	10.114	10.038
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.384.594</b>	<b>(14.361)</b>	<b>1.370.232</b>	<b>1.319.775</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux en-cours	1.255.908	106.593	1.362.501	1.431.023
Créances clients et autres débiteurs	373.748	54.623	428.371	411.673
Créances d'impôts	18.459	(1.598)	16.860	8.598
Autres actifs courants	1.029.964	19.975	1.049.939	1.101.458
Autres créances financières	85.940	(70.556)	15.384	20.423
Trésorerie et équivalents de trésorerie	604.221	72.584	676.805	837.111
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.368.240</b>	<b>181.621</b>	<b>3.549.860</b>	<b>3.810.286</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.752.834</b>	<b>167.260</b>	<b>4.920.092</b>	<b>5.130.061</b>
 <b>PASSIF</b> (en milliers d'euros)				
		Retraitemen	30/06/2016	31/12/2015
		des co-entreprises	Reporting opérationnel	Reporting opérationnel
<b>Capitaux propres</b>				
Capital apporté	273.915	-	273.915	270.945
Primes liées au capital	777.624	-	777.624	887.854
Actions propres détenues	(1.179)	-	(1.179)	-
Réserves et résultats accumulés	396.868	-	396.868	296.777
Résultat de la période	52.499	-	52.499	123.521
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.499.727</b>	<b>-</b>	<b>1.499.727</b>	<b>1.579.097</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4.078		4.078	2.279
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.503.805</b>	<b>-</b>	<b>1.503.805</b>	<b>1.581.376</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts et dettes financières non courants	690.949	3	690.952	632.047
Avantages du personnel	29.326	-	29.326	28.541
Impôts différés passifs	44.059	1.697	45.756	39.494
<b>Total passifs non courants</b>	<b>764.334</b>	<b>1.700</b>	<b>766.034</b>	<b>700.082</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	226.962	17.379	244.340	327.790
Provisions courantes	96.515	617	97.132	101.137
Fournisseurs et autres créateurs	607.050	43.354	650.403	772.375
Dettes d'impôts	2.490	234	2.724	538
Autres passifs courants	1.551.678	103.976	1.655.654	1.646.763
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.484.695</b>	<b>165.560</b>	<b>2.650.253</b>	<b>2.848.603</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4.752.834</b>	<b>167.260</b>	<b>4.920.092</b>	<b>5.130.061</b>
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>	<b>500.893</b>	<b>33.861</b>	<b>534.754</b>	<b>525.016</b>
<b>Besoin en fonds de roulement après impôt</b>	<b>516.862</b>	<b>32.029</b>	<b>548.890</b>	<b>533.076</b>

## 5.2 Compte de résultat selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30/06/2016	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2016 Reporting opérationnel	30/06/2015 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	1.315.526	41.971	1.357.497	1.346.962
Achats consommés	(846.466)	(32.284)	(878.750)	(897.483)
Charges de personnel	(238.928)	(10)	(238.938)	(230.724)
Charges externes et autres charges	(104.238)	(945)	(105.183)	(100.900)
Impôts et taxes	(16.517)	(413)	(16.930)	(15.591)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(11.008)		(11.008)	(9.952)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>98.369</b>	<b>8.319</b>	<b>106.688</b>	<b>92.312</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4.760	(4.760)	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>103.129</b>	<b>3.559</b>	<b>106.688</b>	<b>92.312</b>
Charges financières	(17.763)	(231)	(17.994)	(14.693)
Produits financiers	3.314	(125)	3.189	4.621
<b>Résultat financier</b>	<b>(14.449)</b>	<b>(356)</b>	<b>(14.805)</b>	<b>(10.072)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>88.680</b>	<b>3.203</b>	<b>91.883</b>	<b>82.240</b>
Impôts sur les bénéfices	(31.715)	(3.203)	(34.918)	(32.088)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(3.363)		(3.363)	(425)
<b>Résultat net</b>	<b>53.602</b>	<b>-</b>	<b>53.602</b>	<b>49.727</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	52.499	-	52.499	48.818
dont participations ne donnant pas le contrôle	1.103	-	1.103	909
<b>(en euros)</b>				
Résultat de base par action	0,96		0,96	0,90
Résultat dilué par action	0,88		0,88	0,83

### 5.3 Détail de l'endettement net selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2016	Retraitemen t des co- entreprises	30/06/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Emprunts obligataires	609.603	-	609.603	538.757
Emprunts et dettes financières non courants	86.129	2	86.132	97.308
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	150.513	32.494	183.007	252.913
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>846.246</b>	<b>32.496</b>	<b>878.742</b>	<b>888.978</b>
Comptes courants - passif et dettes assimilées	47.634	(17.874)	29.760	32.135
Comptes courants - actif et autres créances	(85.940)	70.556	(15.384)	(20.423)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(38.306)</b>	<b>52.682</b>	<b>14.376</b>	<b>11.712</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(604.221)	(72.584)	(676.805)	(837.111)
Banques créditrices (découverts bancaires)	24.031	2.759	26.790	38.723
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(580.190)</b>	<b>(69.825)</b>	<b>(650.015)</b>	<b>(798.388)</b>
<b>Total endettement net (trésorerie)</b>	<b>227.750</b>	<b>15.353</b>	<b>243.103</b>	<b>102.302</b>

### 5.4 Détail du besoin en fonds de roulement selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2016	Retraitemen t des co- entreprises	30/06/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux en-cours	1.255.908	106.593	1.362.501	1.431.023
Créances clients et autres débiteurs	373.748	54.623	428.371	411.673
Autres actifs courants	1.029.964	19.975	1.049.939	1.101.458
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs et autres crédeuteurs	(607.050)	(43.353)	(650.402)	(772.377)
Autres passifs courants	(1.551.678)	(103.977)	(1.655.654)	(1.646.763)
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>	<b>500.893</b>	<b>33.861</b>	<b>534.754</b>	<b>525.014</b>
Créances d'impôts	18.459	(1.598)	16.860	8.598
Dettes d'impôts	(2.490)	(234)	(2.724)	(538)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>	<b>516.862</b>	<b>32.028</b>	<b>548.890</b>	<b>533.075</b>

### 5.5 Détail du résultat financier selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	Retraitemen t des co- entreprises	30/06/2016 Reporting opérationnel	30/06/2015 Reporting opérationnel
Charges d'intérêts	(14.497)	(230)	(14.726)	(14.169)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3.160	(129)	3.031	2.963
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(11.336)</b>	<b>(359)</b>	<b>(11.695)</b>	<b>(11.206)</b>
Autres produits et charges financières	(5.178)	3	(5.174)	(1.750)
Transfert des frais financiers en stocks	2.065	-	2.065	2.884
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(3.113)</b>	<b>3</b>	<b>(3.110)</b>	<b>1.134</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>(17.763)</b>	<b>(232)</b>	<b>(17.994)</b>	<b>(14.693)</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>3.314</b>	<b>(124)</b>	<b>3.189</b>	<b>4.621</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(14.449)</b>	<b>(356)</b>	<b>(14.805)</b>	<b>(10.072)</b>

## 5.6 Tableau de flux de trésorerie selon le reporting opérationnel au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2016 Reporting opérationnel	30/06/2015 Reporting opérationnel
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	52.499	-	52.499	48.817
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	1.103	-	1.103	909
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>53.602</b>	<b>-</b>	<b>53.602</b>	<b>49.726</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>				
Élimination des amortissements et provisions	1.504	(102)	1.402	(1.036)
Élimination de la perte de valeur des goodwill	-	-	-	(5.869)
Élimination des plus ou moins values de cession	6.159	-	6.159	(3.585)
Élimination impact des variations de juste valeur	1.335	-	1.335	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence	(4.760)	4.760	-	-
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence	3.363	-	3.363	425
Élimination impact des paiements en actions	5.485	-	5.485	5.385
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>66.688</b>	<b>4.658</b>	<b>71.346</b>	<b>45.046</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	11.336	359	11.695	11.206
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)	28.011	3.204	31.215	27.576
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>106.035</b>	<b>8.221</b>	<b>114.256</b>	<b>83.828</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	3.018	(11.874)	(8.856)	(23.489)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	8.464	(8.389)	75	2.927
Intérêts versés	(5.084)	(359)	(5.443)	(7.482)
Impôts payés	(20.598)	(1.440)	(22.038)	(32.608)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>91.835</b>	<b>(13.841)</b>	<b>77.994</b>	<b>23.176</b>
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	(98)	-	(98)	(3.546)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	130	-	130	19.900
Incidence des autres variations de périmètre	(67)	(9)	(76)	(920)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(9.890)	-	(9.890)	(9.399)
Acquisition d'actifs financiers	(60.482)	13	(60.469)	(14.778)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	41	-	41	158
Cession et remboursement d'actifs financiers	5.316	-	5.316	4.867
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(65.050)</b>	<b>4</b>	<b>(65.046)</b>	<b>(3.718)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(120.523)	-	(120.523)	(108.378)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(305)	-	(305)	(20)
Acquisition et cession d'actions propres	(801)	-	(801)	20
Acquisitions d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)	(26.537)	-	(26.537)	-
Emission d'emprunts	270.499	3.919	274.418	27.150
Remboursement d'emprunts	(278.464)	(9.484)	(287.948)	(19.256)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme	3.704	(3.145)	559	3.855
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(152.427)</b>	<b>(8.710)</b>	<b>(161.137)</b>	<b>(96.629)</b>
Incidence de la variation des taux de change	(184)	-	(184)	235
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(125.826)</b>	<b>(22.547)</b>	<b>(148.373)</b>	<b>(76.936)</b>
Trésorerie d'ouverture	706.016	92.372	798.388	644.856
Trésorerie de clôture	580.190	69.825	650.015	567.920

## ANALYSE DES COMPTES

### ACTIFS NON COURANTS

#### Note 6 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2016
Immobilier résidentiel	407.663				407.663
Immobilier d'entreprise	59.345				59.345
Services	636.591	98		(839)	635.850
Réseaux de franchises	45.237				45.237
<b>Total goodwills</b>	<b>1.148.836</b>	<b>98</b>		<b>(839)</b>	<b>1.148.095</b>

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 98 milliers d'euros, sont décrites à la note 3.3.

Les ajustements concernent des cabinets d'administration de biens acquis fin 2015 et correspondent à l'affectation d'une partie du goodwill en relation clientèle dans les autres immobilisations incorporelles.

#### Note 7 Autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2016	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2015
Autres immobilisations incorporelles	123.178	(61.160)	62.018	118.435	(57.047)	61.388
Immobilisations corporelles	152.612	(104.621)	47.991	149.987	(100.984)	49.003
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>275.790</b>	<b>(165.780)</b>	<b>110.009</b>	<b>268.422</b>	<b>(158.031)</b>	<b>110.391</b>

#### DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2016
Autres immobilisations incorporelles	61.388	4.737	(5.218)	1.111	62.018
Immobilisations corporelles	49.003	4.845	(5.828)	(28)	47.991
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>110.391</b>	<b>9.582</b>	<b>(11.046)</b>	<b>1.083</b>	<b>110.009</b>

Les variations de périmètre sur immobilisations incorporelles comprennent principalement la relation clientèle liée à la croissance externe (voir note 3.5) pour un montant avant impôts de 1.209 milliers d'euros. Cet actif est amorti linéairement sur 20 ans.

#### Note 8 Titres mis en équivalence

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE		
(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>30.527</b>	<b>45.990</b>
Variations de périmètre et écarts de conversion	6.055	(14.735)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	-	(200)
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	4.760	15.454
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(3.363)	(547)
Dividendes distribués versés nets	(8.464)	(15.435)
Dividendes distribués non versés	(3.681)	-
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>25.834</b>	<b>30.527</b>
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	12.271	20.273
dont autres entreprises	13.563	10.254

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises sont des entreprises associées (Aegide, détenue à 38,15 %, Lexin Alfortville, opération d'investissement à Alfortville, détenue à 20 %, et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières, détenue à 39,9 % et comptabilisée par mise en équivalence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016). Ces entreprises ont dégagé une perte de 3.363 milliers d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2016, dont 2.263 milliers d'euros au titre de la perte de Bien'ici.

## Note 9 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2016
Investissements dans des activités en amorçage	7.632	1.298	-	-	8.930
Sociétés en cours d'acquisition ou de cession	5.608	51.180	-	-	56.788
Sociétés en fin de vie	2.084	-	(2)	76	2.158
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	5.875	(800)	-	-	5.075
Dépôts et cautionnements	9.042	863	(15)	(3)	9.887
Investissements dans des opérations immobilières	9.914	49	-	(3.942)	6.021
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	2.768	941	-	-	3.709
Autres	315	(104)	(23)	-	188
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>43.238</b>	<b>53.427</b>	<b>(40)</b>	<b>(3.869)</b>	<b>92.756</b>

Les investissements dans des activités en amorçage sont des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement), ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance.

Les sociétés en cours d'acquisition ou de cession comprennent le groupe Édouard Denis et un cabinet d'administration de bien à Paris acquis en fin de semestre. La cession de la filiale suisse d'administration de biens déconsolidée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015 a été réalisée le 18 janvier 2016.

Les sociétés en fin de vie sont des participations dans des sociétés non cotées, qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés, ou détiennent des actifs immobiliers.

La trésorerie allouée au contrat de liquidité correspond aux moyens financiers disponibles pour le Prestataire de Services d'Investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale.

Les dépôts et cautionnements sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux des immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion et de transaction dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnement liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le BFR.

Les investissements dans des opérations immobilières correspondent aux financements à moyen terme apportés par le Groupe à des sociétés comptabilisées par mises en équivalence.

Les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) comprennent 272 milliers d'euros à moins d'un an au 30 juin 2016 et 283 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2015.

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

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

### Note 10 Besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	11	1.255.908	1.326.851
Créances clients et autres débiteurs	12	373.748	385.618
Autres actifs courants	13	1.029.964	1.073.923
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres crébiteurs		(607.050)	(710.978)
Autres passifs courants	14	(1.551.678)	(1.572.379)
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>		<b>500.893</b>	<b>503.034</b>
Créances d'impôts	30	18.459	8.270
Dettes d'impôts	30	(2.490)	(339)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>		<b>516.862</b>	<b>510.966</b>

#### VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2015</b>	<b>503.033</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(3.018)
Impact des mouvements de périmètre	1.504
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(626)
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2016</b>	<b>500.893</b>

### Note 11 Stocks et travaux en-cours

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2016	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015
<b>Total stocks et travaux en-cours</b>	<b>1.296.362</b>	<b>(40.454)</b>	<b>1.255.908</b>	<b>1.375.923</b>	<b>(49.072)</b>	<b>1.326.851</b>

Au 30 juin 2016, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 2.753 milliers d'euros, contre 2.702 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (voir note 29.2).

### Note 12 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2016	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>390.472</b>	<b>(16.724)</b>	<b>373.748</b>	<b>402.466</b>	<b>(16.848)</b>	<b>385.618</b>

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

**Note 13 Autres actifs courants**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	<b>Solde au</b>	<b>Solde au</b>
			<b>30/06/2016</b>	
Fournisseurs : avances & acomptes versés	48.415	(187)	48.228	55.775
Créances sur l'État	250.162	-	250.162	284.859
Charges constatées d'avance	17.051	-	17.051	17.479
Autres créances	59.123	(2.947)	56.176	34.874
Trésorerie des comptes mandants	658.347	-	658.347	684.109
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>1.033.098</b>	<b>(3.134)</b>	<b>1.029.964</b>	<b>1.077.096</b>
				<b>(3.173)</b>
				<b>1.073.923</b>

**Note 14 Autres passifs courants**

(en milliers d'euros)		<b>Solde au</b>	<b>Solde au</b>
		<b>30/06/2016</b>	
Dettes fiscales et sociales		233.991	258.064
Produits constatés d'avances et autres comptes		53.246	42.165
Clients - avances & acomptes reçus		579.331	564.732
Comptes des mandants		658.347	684.110
Comptes des réservataires		26.763	23.308
<b>Total autres passifs courants</b>		<b>1.551.678</b>	<b>1.572.379</b>

## CAPITAUX PROPRES

### Note 15 Capital social

Au 30 juin 2016, le capital de la société-mère est composé de 54.783.017 actions au nominal de 5 euros contre 54.189.017 actions au 31 décembre 2015. L'augmentation du capital en 2016 correspond à l'acquisition de 594.000 actions gratuites par des salariés du Groupe (voir détail note 16).

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
<b>ÉMISSIONS DE TITRES</b>			
<b>1. Émissions avec droit préférentiel</b> Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2016 (21 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (18 <sup>ème</sup> résolution)	25 % du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2)(3)(4)</sup>	Non utilisée
<b>2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2016 (22 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (19 <sup>ème</sup> résolution)	Avec Droit de priorité : 25 % du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2)(3)(4)</sup> Sans Droit de priorité : 10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2)(3)(4)</sup>	Non utilisée
<b>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)</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2015 (30 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016. Remplacée par la résolution visée au 4. Ci-dessous	67 M€ dans la limite de 20 % du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Émission le 10 mai 2016 de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2016). Le montant émis global est de 269.999.943,80 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE 2016, a été ajusté à 1,047 action pour 1 OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'AG du 31 mai 2016. Le produit de l'émission a été affecté principalement au refinancement des OCEANE 2014 (voir note 19).
<b>4. 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)</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2016 (23 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (20 <sup>ème</sup> résolution)	10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2)(3)(4)</sup>	Non utilisée
<b>5. Option de surallocation</b>	AG du 31 mai 2016 (24 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale visée aux 1, 2 et 3 du présent tableau et au même prix <sup>(2)(3)(4)</sup>	Non utilisée
<b>6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres</b>	AG du 31 mai 2016 (25 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (22 <sup>ème</sup> résolution)	25 % du capital <sup>(5)</sup>	Non utilisée
<b>7. 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</b>	AG du 31 mai 2016 (26 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (23 <sup>ème</sup> résolution)	10 % du capital <sup>(2)(3)(4)</sup>	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
<b>8. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital</b>	AG du 31 mai 2016 (27 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (24 <sup>ème</sup> résolution)	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation <sup>(2)(3)(4)</sup>	Non utilisée
<b>9. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8 en période d'offre publique</b>	AG du 31 mai 2016 (20 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	voir les autorisations visées aux 1 à 8 ci-dessus	Non utilisée
<b>ÉMISSIONS RESERVÉES AUX SALARIES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES</b>			
<b>10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	AG du 31 mai 2016 (19 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 30 juillet 2017 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (23 <sup>ème</sup> résolution)	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution <sup>(5)</sup>	Attribution gratuite de 469 500 actions lors du Conseil du 31 mai 2016
<b>11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe</b>	AG du 31 mai 2016 (28 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (32 <sup>ème</sup> résolution)	1 % du capital dilué au 31 mai 2016 <sup>(5)</sup>	Non utilisée
<b>RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL</b>			
<b>12. Rachat de ses actions par la Société</b>	AG du 31 mai 2016 (17 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (21 <sup>ème</sup> résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 31 mai 2016	voir note 17
<b>13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues</b>	AG du 31 mai 2016 (18 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015	10 % du capital par période de 24 mois	Non utilisée

<sup>(1)</sup> Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale, soit le 31 mai 2016. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros. Il ne peut excéder 300 M€ et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 M€.

<sup>(2)</sup> Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25 % ou 10 %).

<sup>(3)</sup> Ce montant vient s'ajouter sur le pourcentage maximum de 25 % ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

<sup>(4)</sup> Dans le cas d'une émission d'actions ou de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription sans droit de priorité, le montant de l'émission sans droit de priorité vient s'ajouter sur le montant de l'émission avec droit de priorité et sur le montant des émissions avec droit préférentiel de souscription.

<sup>(5)</sup> Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 31 mai 2016

## Note 16 Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe. Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivantes :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	attribuées	annulées	acquises	attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan décembre 2012	342.000	28.000	314.000	0	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
Plan 1 décembre 2013	283.000	10.000	273.000	0	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
Plan 2 décembre 2013	217.000	29.000	-	188.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
Plan février 2014	7.000	-	7.000	0	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
Plan décembre 2014	331.000	6.000	-	325.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	2.000	-	90.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	18.800	-	221.560	4 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Plan mai 2016	469.500	-	-	469.500	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019
<b>Total plans Nexity</b>	<b>1.992.860</b>	<b>93.800</b>	<b>594.000</b>	<b>1.305.060</b>	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2017 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). 469.500 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution ressortirait à 2,3 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,5 % y compris les actions gratuites attribuables.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit des mandataires sociaux de Nexity.

## Note 17 Détenzione d'actions propres

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).

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
<b>Position au 31 décembre 2015</b>	<b>5.418.902</b>	-
<b>Achat d'actions</b>		26.123
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 31 mai 2016	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	
<b>Position au 30 juin 2016</b>	<b>5.478.302</b>	<b>26.123</b>

## ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

### Note 18 Endettement net

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015
Emprunts obligataires	19	609.603	538.757
Emprunts et dettes financières non courants	19	86.129	97.306
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	19	150.513	214.854
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>846.246</b>	<b>850.916</b>
Comptes courants - passif et dettes assimilées	19	47.634	52.831
Comptes courants - actif et autres créances	20	(85.940)	(93.893)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(38.306)</b>	<b>(41.061)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	(604.221)	(744.267)
Banques créditrices (découverts bancaires)	21	24.031	38.251
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(580.190)</b>	<b>(706.016)</b>
<b>Total endettement net (trésorerie)</b>		<b>227.750</b>	<b>103.839</b>

### Note 19 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2016		Solde au 31/12/2015	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	604.820	4.783	534.739	4.018
Emprunts sur établissements de crédit et autres	86.129	150.513	97.306	214.854
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	47.634	-	52.831
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	24.031	-	38.251
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>690.949</b>	<b>226.962</b>	<b>632.045</b>	<b>309.954</b>

#### 19.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2016, le montant nominal des emprunts obligataires (642,3 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (609,6 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais de mise en place.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP				
Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	
24/01/2013	200,0	3,749%	27/12/2018	
05/05/2014	25,0	3,252%	05/05/2020	
05/05/2014	146,0	3,522%	05/05/2021	

Au titre de ces emprunts, 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 <sup>1</sup> / EBITDA obligataire <sup>2</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA obligataire <sup>2</sup> / Coût de l'Endettement Financier Net	≥ 2,5

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> L'EBITDA obligataire 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 2016.

#### Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE)

Nexity a réalisé le 13 mai 2016 une émission d'OCEANE 2016 (à échéance 1<sup>er</sup> janvier 2023) d'un montant nominal de 270 millions d'euros. Le produit de cette émission a été utilisé à hauteur de 230 millions d'euros pour racheter 99,27 % des obligations relatives à l'OCEANE 2014 et de 40 millions d'euros pour répondre à ses besoins généraux de financement.

Le rachat de l'OCEANE 2014 se matérialise dans les comptes de Nexity par une charge financière de 4,8 millions d'euros correspondant principalement à des frais et commissions et à une baisse des capitaux propres de 39,7 millions d'euros correspondant à la variation de valeur nette d'impôts de la composante capitaux propres de l'OCEANE 2014.

L'encours des OCEANE 2014 subsistant à l'issu de la période de rachat, représentant moins de 15 % des obligations initialement émises (0,73 %), une procédure d'amortissement anticipé par remboursement a été lancée le 15 juin 2016 et a été clôturée le 15 juillet 2016.

#### EMPRUNTS OBLIGATOIRES CONVERTIBLES OCEANE

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 - 13/05/2016	270,0	0,125%	01/01/2023	4.199.066
OCEANE 2014 - 19/06/2014	1,3	0,625%	15/07/2016	30.515

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros.

Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2016, il s'élève à 1,047 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 7,5 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2016 la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 34.558 milliers d'euros et la composante dette à 235.442 milliers d'euros.

#### 19.2 Lignes de crédit

##### AUTORISATIONS ET UTILISATIONS

(en millions d'euros)	30/06/2016			31/12/2015		
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel			-	300,0	-	300,0
Crédit non affecté Services		42,0	42,0	42,0	42,0	42,0
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	38,0	4,9	42,9	42,9	55,9	55,9
Options de vente accordées aux minoritaires	48,2	-	48,2	48,2	75,2	75,2
<b>Total dette corporate</b>	<b>86,2</b>	<b>46,9</b>	<b>133,1</b>	<b>433,1</b>	<b>173,1</b>	<b>473,1</b>
Crédits affectés aux opérations	-	103,6	103,6	187,6	139,1	303,1
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>86,2</b>	<b>150,5</b>	<b>236,7</b>	<b>620,7</b>	<b>312,2</b>	<b>776,3</b>

Le montant au 30 juin 2016 des options de ventes accordées aux minoritaires et des lignes de crédit utilisées s'élèvent à 236,7 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 620,7 millions d'euros.

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

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 non affecté Immobilier résidentiel**

Pour le pôle Immobilier résidentiel, Nexity Logement et Foncier Conseil bénéficient de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 300 millions d'euros à échéance décembre 2018. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 30 juin 2016.

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 les emprunts obligataires Euro PP et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	<b>Situations semestrielles</b>
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement /Fonds Propres Consolidés Nexity Logement	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement /EBITDA Consolidé Nexity Logement <sup>1</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA Consolidé Nexity Logement <sup>1</sup> /Coût de l'Endettement Financier Net Nexity Logement	≥ 2,5

<sup>1</sup> L'EBITDA Consolidé de Nexity Logement 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 (définition identique à celle de l'EBITDA obligataire note 19.1).

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2016.

#### **Crédit non affecté Services**

Pour le pôle Services, Oralia et ses filiales bénéficient de crédits d'un montant total de 42 millions d'euros, d'une maturité supérieure à 4 ans, finançant les besoins d'exploitation. Ces crédits font l'objet de nantissements de comptes à terme.

#### **Crédits sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de Services immobiliers**

Ces crédits comprennent des crédits de 42,9 millions d'euros au 30 juin 2016 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralia.

#### **Options de vente accordées aux minoritaires**

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 30 juin 2016, leur montant s'élève à 48,2 millions d'euros et concerne principalement PERL et Térénéo.

Les options de vente ont varié entre le 31 décembre 2015 et le 30 juin 2016 de 75,2 millions d'euros à 48,2 millions d'euros, suite au paiement le 3 février 2016 de l'acquisition du solde de la participation dans LFP Nexity Services Immobiliers, permettant au Groupe de détenir à 100 % ses activités de services immobiliers aux entreprises.

#### **Crédits affectés aux opérations**

##### **Pôle Immobilier résidentiel**

Les opérations de promotion (ou d'acquisition d'immeubles existants comme chez Iselection ou PERL) font usuuellement l'objet de financements spécifiques destinés à l'acquisition des terrains et/ou à la réalisation des travaux. Ces crédits sont, en règle générale, consentis par les banques du pôle Immobilier résidentiel. Ils peuvent également concerner les opérations de copromotion et celles réalisées à l'international.

### 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 des immobilisations corporelles ou d'actifs immobiliers acquis dans le cadre des activités d'investissements, et le cas échéant, de régénération urbaine (Villes & Projets).

## 19.3 Risque de liquidité

### ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2016	Amortissement					
		2016 (6 mois)	2017	2018	2019	2020	> 5 ans
Emprunt obligataire	642,3	1,3	-	200,0	-	25,0	416,0
Crédit non affecté Services	42,0	10,6	1,8	17,0	-	12,7	-
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	48,2	4,2	0,1	1,8	38,5	3,7	-
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	42,9	5,2	10,6	6,6	5,4	6,3	8,8
<b>Total dette corporate</b>	<b>775,4</b>	<b>21,3</b>	<b>12,4</b>	<b>225,4</b>	<b>43,9</b>	<b>47,6</b>	<b>424,8</b>
Crédits affectés aux opérations	103,6	12,2	53,8	34,0	3,6	-	-
<b>Total amortissement</b>		<b>33,5</b>	<b>66,1</b>	<b>259,5</b>	<b>47,5</b>	<b>47,6</b>	<b>424,8</b>
<b>Total lignes de crédits utilisées</b>	<b>879,0</b>	<b>845,4</b>	<b>779,3</b>	<b>519,8</b>	<b>472,4</b>	<b>424,8</b>	<b>-</b>

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 18 sont à court terme.

L'échéance des emprunts utilisés au 30 juin 2016 est à 96 % supérieure à un an et à 48 % supérieure à 5 ans. La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2016 est de 4,1 ans.

## 19.4 Instruments dérivés

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe peut avoir recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture.

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture de taux en cours au 30 juin 2016.

Le Groupe a mis en place des caps au taux de 1,5 % contre Euribor 3M sur une quote-part (150 millions d'euros) du crédit non affecté Immobilier résidentiel de 300 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2018. Au 30 juin 2016, il n'y a pas de relation de couverture sur ces instruments. La juste valeur est de 0,1 million d'euros et impacte le résultat financier.

## Note 20 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2016	Solde au		
				Brut	Dépréciation	31/12/2015
Comptes courants - actif et créances assimilées	86.028	(143)	85.885	93.761	(143)	93.618
<b>Total autres créances financières</b>	<b>86.083</b>	<b>(143)</b>	<b>85.940</b>	<b>94.036</b>	<b>(143)</b>	<b>93.893</b>

## Note 21 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015
VMP - Équivalents de trésorerie	271.986	613.363
Disponibilités	305.472	107.596
Trésorerie des réservataires	26.763	23.308
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>604.221</b>	<b>744.267</b>

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 sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

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

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2016	Solde au 31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	604.221	744.267
Banques créditrices (découverts bancaires)	(24.031)	(38.251)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>580.190</b>	<b>706.016</b>
donc trésorerie disponible	553.427	682.708
donc trésorerie non disponible	26.763	23.308

## Note 22 Facteurs de risques financiers

### 22.1 Risque de taux d'intérêt

#### Exposition au risque de taux

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie du Groupe est placée sur des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,2 % au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (pour 3,3 % en 2015).

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.

### 22.2 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.

### 22.3 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 dérivés qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. À ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements notés A (Standard & Poor's) pour la quasi-totalité d'entre eux, 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.

## 22.4 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 2016, le Groupe détenait 26.123 actions propres et n'est donc pas exposé à un risque actions significatif.

## Note 23 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 30 JUIN 2016

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Catégories comptables				Juste valeur déterminée à partir de				
			Instrument dérivé de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	
Titres de participations non consolidées	9			60,7		60,7		60,7		60,7	
Créances immobilisées	9				32,1	32,1		32,1		32,1	
Instruments dérivés de transaction						-				-	
Instruments dérivés de couverture						-				-	
Comptes courants et autres créances financières	20			85,9		85,9	85,9	-		85,9	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	21			332,2		332,2	332,2			332,2	
Valeurs mobilières de placement	21	272,0			272,0	272,0				272,0	
<b>Total actifs financiers</b>		<b>272,0</b>	-	<b>60,7</b>	<b>450,2</b>	-	<b>782,9</b>	<b>690,1</b>	<b>92,8</b>	-	<b>782,9</b>
Lignes de crédit	19				236,6	236,6		236,6		236,6	
Emprunts obligataires	19				609,6	609,6		617,3		617,3	
Comptes courants passifs	19				47,6	47,6		47,6		47,6	
Banque créditrice (découverts bancaires)	19				24,0	24,0	24,0			24,0	
<b>Total passifs financiers</b>		-	-	-	-	<b>917,9</b>	<b>917,9</b>	<b>24,0</b>	<b>901,6</b>	-	<b>925,6</b>

En l'absence de marché actif, la juste valeur de l'emprunt obligataire a été déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

Au 30 juin 2016, les risques de non-exécution (DVA) ou de contrepartie (CVA) sur les instruments dérivés ne représentent pas des montants significatifs pour le Groupe et ne sont pas comptabilisés.

## PROVISIONS

### Note 24 Provisions courantes et non courantes

#### DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2016
Avantages du personnel	28.541	1.282	(273)	-	(224)	29.326
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>28.541</b>	<b>1.282</b>	<b>(273)</b>	<b>-</b>	<b>(224)</b>	<b>29.326</b>
Contentieux	46.225	4.517	(2.569)	(3.231)	(4)	44.938
Risques fiscaux et participations	2.297	3	(188)	-	-	2.112
Engagements de versement de loyers	8.597	-	(1.561)	-	-	7.036
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.203	-	(13)	-	215	1.405
Provisions pour risques et charges	42.096	4.973	(4.667)	(975)	(403)	41.024
<b>Total provisions courantes</b>	<b>100.418</b>	<b>9.493</b>	<b>(8.998)</b>	<b>(4.206)</b>	<b>(192)</b>	<b>96.515</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>128.959</b>	<b>10.775</b>	<b>(9.271)</b>	<b>(4.206)</b>	<b>(416)</b>	<b>125.841</b>

#### DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2016
Avantages du personnel	28.541	1.009	-	-	(224)	29.326
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>28.541</b>	<b>1.009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(224)</b>	<b>29.326</b>
Contentieux	46.225	(1.283)	-	-	(4)	44.938
Risques fiscaux et participations	2.297	(38)	(27)	(120)	-	2.112
Engagements de versement de loyers	8.597	(1.561)	-	-	-	7.036
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.203	(13)	-	-	215	1.405
Provisions pour risques et charges	42.096	(669)	-	-	(403)	41.024
<b>Total provisions courantes</b>	<b>100.418</b>	<b>(3.564)</b>	<b>(27)</b>	<b>(120)</b>	<b>(192)</b>	<b>96.515</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>128.959</b>	<b>(2.555)</b>	<b>(27)</b>	<b>(120)</b>	<b>(416)</b>	<b>125.841</b>

## RÉSULTAT

### Note 25 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Chiffre d'affaires avant PPA	1.315.526	1.271.204
PPA	-	(18.528)
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>1.315.526</b>	<b>1.252.676</b>

Le retraitement généré par le PPA (Purchase Price Allocation) correspond à la neutralisation de la part du chiffre d'affaires découlant de la mise à la juste valeur des stocks qui sont sécurisés par des actes ou des promesses de ventes. Le retraitement a été réalisé sur les bilans d'ouverture des sociétés acquises en 2014 (PERL et Térénéo). Ce retraitement est étalé en fonction de l'écoulement des stocks (entre 12 et 24 mois) et impacte le 1<sup>er</sup> semestre 2015. Il est sans impact sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016.

### Note 26 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Salaires et charges	(232.340)	(224.084)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	3.755	3.807
Intéressement et participation	(4.858)	(5.052)
Charges sur paiement en actions	(5.485)	(5.385)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(238.928)</b>	<b>(230.714)</b>

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 6.824 personnes pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016 (6.824 personnes pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015).

### Note 27 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Locations et charges locatives	(28.325)	(29.777)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(16.420)	(17.158)
Autres services extérieurs	(61.415)	(60.488)
Autres produits	1.079	2.742
Autres charges	(1.351)	(1.467)
Résultat de cession des titres consolidés	2.193	5.895
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(104.238)</b>	<b>(100.252)</b>

### Note 28 EBITDA

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>EBITDA</b>	<b>119.447</b>	<b>91.374</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(11.008)	(9.952)
Dotations nettes aux provisions	5.818	11.947
Paiements en actions	(5.485)	(5.385)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(2.014)	(3.247)
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle	(8.389)	(1.540)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>98.369</b>	<b>83.197</b>

## Note 29 Résultat financier

### 29.1 Détail du résultat financier

	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>(en milliers d'euros)</b>		
Charges d'intérêts	(14.497)	(13.925)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3.160	3.023
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(11.336)</b>	<b>(10.902)</b>
Autres charges financières	(3.266)	(514)
Autres produits financiers	153	1.658
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(3.113)</b>	<b>1.143</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>(17.763)</b>	<b>(14.439)</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>3.314</b>	<b>4.681</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(14.449)</b>	<b>(9.758)</b>

### 29.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>(en milliers d'euros)</b>		
Autres charges financières nettes	(5.234)	(169)
Autres produits financiers nets	101	107
Résultat sur instruments dérivés	(32)	(1.728)
Dotations financières nettes	(13)	49
Transfert des frais financiers en stocks	2.065	2.884
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(3.113)</b>	<b>1.143</b>

Les autres charges financières nettes comprennent une charge financière non récurrente de 4,8 millions d'euros liée au rachat des OCEANE 2014.

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 22.1).

	DETAIL DE LA VARIATION DES FRAIS FINANCIERS STOCKES	
	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>(en milliers d'euros)</b>		
<b>Frais financiers stockés en début de période</b>	<b>2.702</b>	<b>4.642</b>
Transfert des frais financiers en stocks	2.065	2.884
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(2.014)	(3.782)
<b>Frais financiers stockés en fin de période</b>	<b>2.753</b>	<b>3.744</b>
En % du total des stocks et en-cours	0,2%	0,3%

## Note 30 Impôts

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée, sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle, à 38 % appliqué au résultat avant impôt du reporting opérationnel (avec les copromotions en intégration proportionnelle) contre 39,0 % au 30 juin 2015. Ce taux ressort à 37,8 % sur la base du résultat avant impôts IFRS.

### 30.1 Impôts sur les bénéfices

	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
<b>(en milliers d'euros)</b>		
Impôts sur les sociétés	(33.893)	(27.921)
Impôts différés	2.078	(1.696)
Contribution additionnelle sur les distributions	(20)	(14)
Dotations nettes pour impôts	120	(703)
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(31.715)</b>	<b>(30.334)</b>

## 30.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets	Solde au 30/06/2016
<b>Impôts courants</b>							
Créances d'impôts	8.270						18.459
Dettes d'impôts	(339)						(2.490)
<b>Total impôts courants</b>	<b>7.931</b>	<b>(33.773)</b>	<b>(20)</b>	<b>3.822</b>	<b>17.410</b>	<b>20.598</b>	<b>15.969</b>
<b>Impôts différés</b>							
Actif	7.907						7.900
Passif	(37.690)						(44.059)
<b>Total impôts différés</b>	<b>(29.783)</b>	<b>2.078</b>			<b>(8.454)</b>		<b>(36.159)</b>

Les impôts courants « hors résultat » d'un montant de 17.410 milliers d'euros correspondent principalement à l'économie d'impôts relative à la perte sur le rachat de l'OCEANE 2014.

Les impôts différés « hors résultat » d'un montant de 8.454 milliers d'euros correspondent principalement aux impôts différés passifs sur la composante capitaux propres de l'OCEANE 2016.

## Note 31 Résultats par action

(en nombre d'actions)	30/06/2016	30/06/2015
Nombre d'actions en fin de période	54.783.017	54.189.017
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	54.877.982	54.184.654
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	685.548	884.433
Effet dilutif des emprunts OCEANE	4.362.792	4.373.327
Nombre moyen d'actions après dilution	59.926.322	59.442.414

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Note 32 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

#### 32.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF		Total au 30/06/2016	Total au 31/12/2015
(en milliers d'euros)			
Garanties de passif reçues		182.126	172.680
Garanties de passif données		5.190	5.190

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

Le Groupe s'est engagé à acheter le solde des intérêts minoritaires chez Édouard Denis selon un échéancier et des conditions de prix prédéterminées (voir note 3.5).

#### 32.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 22.2

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

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
<b>Sur immobilisations incorporelles :</b>			-	<b>1.210.113</b>	
<b>Sur immobilisations corporelles :</b>			-	<b>47.991</b>	
<b>Sur actifs financiers :</b>			-	<b>92.756</b>	
<b>Sur stocks :</b>			<b>32.116</b>	<b>1.255.908</b>	<b>2,6%</b>
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	3.116		
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		
Hypothèque bancaire sur immeuble rue des Acacias	02/06/2014	31/03/2018	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 Neximmo 65 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	22/12/2015	22/12/2018	18.000		
<b>Sur trésorerie :</b>			<b>42.000</b>	<b>744.267</b>	<b>5,6%</b>
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	42.000		
<b>Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé</b>			<b>74.116</b>	<b>4.752.834</b>	<b>1,6%</b>

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

### 32.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

#### Engagements reçus

##### ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2016	Total au 31/12/2015
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	496.952	538.423
Autres engagements	1.075	6.737
<b>Total engagements reçus</b>	<b>498.027</b>	<b>545.160</b>

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client.

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

#### Engagements donnés

##### ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2016	Total au 31/12/2015
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.261.720	1.454.995
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	37.424	32.815
Autres engagements donnés	258.152	308.306
<b>Total engagements donnés</b>	<b>1.557.296</b>	<b>1.796.116</b>

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 876.465 milliers d'euros au 30 juin 2016.

### Note 33 Informations relatives aux parties liées

#### 33.1 Prestations entre parties liées

##### Ægide

Nexity détient 38,15 % de cette société qui est spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors. Le Groupe réalise en commun avec Ægide des opérations de promotion. Celles-ci ont représenté un chiffre d'affaires de 42.478 milliers d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

##### Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne Retraitements des co-entreprises de la note 5.

### 33.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

(en milliers d'euros)	30/06/2016 6 mois	30/06/2015 6 mois
Avantages à court terme	1.445	1.346
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	6.026	5.921
Paiement en actions	NA	NA
NA : Non Applicable		

Les mandataires sociaux de Nexity ne bénéficient d'aucun plan d'attributions gratuites d'actions.

### Note 34 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2016 et le Conseil d'administration du 21 juillet 2016 arrêtant les comptes au 30 juin 2016.

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2016

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale 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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### 1. Conclusion sur les comptes

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

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

### 2. Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 21 juillet 2016

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis  
**Associé**

Olivier Thireau  
**Associé**

Michel Barbet-Massin  
**Associé**



19, rue de Vienne  
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 10 00

[nexity.fr](http://nexity.fr)