



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2010

Société Anonyme au capital de 269 218 310 €uros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2010

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

Paris-La-Défense, le 28 juillet 2010

Alain Dinin

Président-Directeur général

SOMMAIRE

1.	EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010	5
1.1	Activité du Groupe.....	5
1.1.1	Logement.....	5
1.1.2	Tertiaire	9
1.1.3	Services et Distribution.....	9
1.1.4	Nexity-Villes & Projets	10
1.1.5	Activités d'investissements	11
1.1.6	Participations financières	11
1.1.7	Croissance externe.....	11
2.	RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010	11
2.1	Chiffre d'affaires	11
2.1.1	Logement.....	12
2.1.2	Tertiaire	12
2.1.3	Services et Distribution.....	13
2.1.4	Autres activités.....	13
2.2	Résultat opérationnel.....	13
2.2.1	Logement.....	14
2.2.2	Tertiaire	14
2.2.3	Services et Distribution.....	14
2.2.4	Autres activités.....	15
2.3	Résultat net.....	15
2.3.1	Résultat financier.....	15
2.3.2	Impôts sur les résultats	16
2.3.3	Résultat des mises en équivalence	16
2.3.4	Résultat hors Groupe	16
2.3.5	Résultat net part du Groupe.....	16
3.	SITUATION FINANCIERE DU GROUPE.....	16
3.1	Flux de trésorerie	16
3.1.1	Flux de trésorerie liés à l'activité	17
3.1.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	18
3.1.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	18
3.2	Situation d'endettement net	18
3.3	Engagements hors bilan	20
4.	EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	20
4.1	Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2010	20
4.2	Perspectives pour 2010	20
4.3	Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	21

5.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES	21
5.1	Actionnariat de la Société.....	21
5.2	Transactions significatives avec les sociétés liées	21
5.3	Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux	21

ANNEXES

1.	Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2010	22
2.	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2010	49

1. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010

1.1 Activité du Groupe

Nexity est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France. L'activité du Groupe s'organise autour de quatre pôles : Logement, Tertiaire, Services et Distribution et Autres activités (régénération urbaine et investissements).

L'activité économique du premier semestre 2010 est marquée par une situation économique toujours tendue (faible croissance, déficits publics importants), une volatilité marquée sur les marchés financiers, un attentisme des investisseurs dans un marché tertiaire toujours atone et des perspectives macros économiques incertaines.

1.1.1 Logement

1.1.1.1 Performance commerciale

Sur le marché du logement, la baisse des taux des crédits immobiliers et les diverses mesures mises en place par l'Etat début 2009 pour inciter à l'achat immobilier (Pass-Foncier®, doublement du Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants, dispositif Scellier-Carrez pour l'investissement locatif notamment) ont concouru à maintenir une bonne activité commerciale auprès des acquéreurs primo-accédants et des investisseurs particuliers. Néanmoins, le maintien de l'activité à un bon niveau demeure fragile au regard du contexte économique général et de la progression du chômage en France d'une part, et de la difficulté des promoteurs à reconstituer leur offre commerciale d'autre part.

Dans ce contexte, l'activité commerciale du pôle Logement sur le premier semestre 2010 est stable par rapport à celle constatée sur le premier semestre 2009.

Les réservations de logements neufs en France s'élèvent à 5.270 unités, en baisse de 9 % par rapport au 30 juin 2009, la faible offre commerciale disponible fin 2009 (-48 % par rapport à l'offre fin 2008) ne permettant pas d'atteindre les scores commerciaux réalisés au 30 juin 2009.

La bonne activité du lotissement compense la baisse du nombre de réservations de logements. En effet, Nexity a enregistré 1.415 réservations de lots de terrains à bâtir, en hausse de 47,5 % par rapport au 30 juin 2009 (959 réservations). L'activité du premier semestre 2010 a bénéficié de la reprise des réservations faites par les promoteurs privés.

Réservations France

	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
<i>(en nombre)</i>			
Nexity Logement	5 138	5 701	(9,9)%
Iselection	132	93	41,9%
Lots de terrains	1 415	959	47,5%
Total nombre de réservations	6 685	6 753	(1,0)%
<i>(en millions d'euros ttc)</i>			
Nexity Logement	1 027	1 002	2,5%
Iselection	21	16	31,7%
Lots de terrains	101	53	90,6%
Total montant des réservations	1 149	1 071	7,3%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 1 149 millions d'euros TTC, en hausse de 7,3 % par rapport au 30 juin 2009. Le montant des réservations de Nexity Logement est en hausse de 2,5 % à 1.027 millions d'euros TTC malgré la baisse des volumes (-9,9 %) et s'explique par la hausse du prix moyen des lots (+14 %), due à l'évolution du mix des logements vendus (surface des produits, situation géographique) et à la rareté de l'offre.

Les réservations du lotissement atteignent 101 millions d'euros TTC, soit un quasi-doublement par rapport à la même période en 2009. Rappelons que les réservations du premier semestre 2009 intégraient de nombreuses annulations de la part de promoteurs. Retraitée de ces annulations exceptionnelles (qui minoraient le chiffre d'affaires réservé de 23 millions d'euros), la hausse du chiffre d'affaires réservé entre les 2 périodes ressort à 33 %, due notamment à une hausse des volumes de réservations de 16 % et à une progression du prix moyen des ventes aux particuliers de 18 %.

1.1.1.2 Ventilation géographique

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

Les réservations de logements neufs du Groupe en France au premier semestre 2010 se répartissent (en nombre) à raison de 67 % en régions et de 33 % en Ile-de-France. La part en Ile-de-France s'accroît fortement par rapport à celle constatée au 30 juin 2009, où elle était de 24 %, en raison d'importants lancements commerciaux en Ile-de-France au quatrième trimestre 2009.

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations de Nexity Logement en France au 30 juin 2010 :

Réservations logements - Nexity Logement

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Ile de France	1 689	1 359	24,3%
Régions	3 449	4 342	(20,6)%
TOTAL	5 138	5 701	(9,9)%

En lotissement, la part des lots de terrains réservés sur le premier semestre 2010 en Ile-de-France (16 %) est proche de celle constatée à fin juin 2009 (14 %).

A l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale. Au total, 8 opérations sont actuellement en cours de commercialisation, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2010 une offre commerciale de 323 logements. Sur le premier semestre 2010, 111 options (*proposte d'acquisto*) et 48 compromis de vente (*compromessi*) ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 61 millions d'euros et 10 millions d'euros.

1.1.1.3 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. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes de Robien, Borloo ou Scellier). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, qui considèrent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme pouvant bénéficier d'un effet de levier important.

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

En outre, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels tels que la Foncière Logement ou des organismes de logement social (comme la SNI).

1.1.1.3.1 Les clients de l'activité logement

Les ventes auprès des investisseurs particuliers représentent fin juin 2010, 49 % du total des ventes contre 47 % fin juin 2009. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent toujours un grand nombre d'investisseurs.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 32 % des ventes du premier semestre 2010, en légère augmentation par rapport au premier semestre 2009 sur lequel ces mêmes ventes représentaient 30 % du total.

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, en progression par rapport au premier semestre 2009 (+4 %) sous l'effet notamment du doublement du prêt à taux zéro, de l'extension du Pass-Foncier® aux logements collectifs, et du développement de la production en zone ANRU qui permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5 %.

Les secundo-accédants représentent 6 % du total des réservations du premier semestre 2010, tout comme au premier semestre 2009. Ce type d'accédant se trouve directement confronté à des difficultés de revente de leur bien ou d'obtention de prêt-relais.

Les ventes aux investisseurs institutionnels sont en baisse de 30 % par rapport au premier semestre 2009 (qui intégrait 384 ventes auprès de la SNI dans le cadre du programme d'achat national de 30.000 logements par les opérateurs sociaux). Retraités de ces ventes, les volumes de ventes en bloc restent équivalents d'une année sur l'autre. Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est rendu possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Répartition des ventes - Nexity Logement

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2010	Ventilation (en %)	30 juin 2009	Ventilation (en %)	Ecart 2010/2009
Résidence principale					
<i>Primo-accédants</i>	1 306	25%	1 260	22%	3,7%
<i>Autres accédants</i>	286	6%	324	6%	(11,7)%
Résidence secondaire	68	1%	103	2%	(34,0)%
Total accédants	1 660	32%	1 687	30%	(1,6)%
Investisseurs particuliers	2 539	49%	2 662	47%	(4,6)%
Investisseurs institutionnels	939	18%	1 352	24%	(30,5)%
TOTAL	5 138	100%	5 701	100%	(9,9)%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé de Nexity Logement (hors vente en bloc aux institutionnels) augmente de 10,5 % à 208,8 milliers d'euros au 30 juin 2010, contre 188,9 milliers d'euros au 30 juin 2009. Il revient au niveau du 30 juin 2008 où il était de 208,6 milliers d'euros. Cette hausse s'explique d'une part par une taille moyenne des logements supérieure de 4,4 % à 59,0 mètres carrés contre 56,5 en 2009, et d'autre part par un prix moyen au mètre carré en hausse de 5,8 % (3.536 euros par mètre carré en 2010 contre 3.342 euros en 2009) principalement par l'effet du mix géographique (33 % des réservations effectuées en Ile-de-France au premier semestre 2010 contre 24 % au premier semestre 2009).

1.1.1.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Sur les 1.415 réservations de lots de terrains à bâtir du premier semestre 2010, 1.211 ont été faites par des particuliers et 204 par des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains, hors ventes groupées, s'élève à 72 milliers d'euros et est proche de celui du second semestre 2009. Il est par contre en forte progression par rapport au premier semestre 2009 (+18 %). En effet, dans un marché déprimé début 2009, une adaptation des prix et de la taille des lots aux évolutions du marché avait alors été nécessaire.

1.1.1.4 Renouvellement de l'offre

Durant le premier semestre, 69 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit une hausse desancements de 50 % par rapport aux 46ancements réalisés au premier semestre 2009. Au 30 juin 2010, 206 programmes, représentant 4.224 lots, étaient en cours de commercialisation.

Programmes de logements en cours de commercialisation - Nexity Logement

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Ile de France	39	40	(2,5)%
Régions	167	182	(8,2)%
TOTAL	206	222	(7,2)%

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élève en moyenne à 77 % au premier semestre 2010 (71 % au premier semestre 2009).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 186 logements au 30 juin 2010 (contre 236 au 31 décembre 2009).

Le potentiel d'activité 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 pour la promotion de logements neufs en 2010 par rapport à la même période 2009 (+6,4 %). Il reste principalement situé en régions (73 % du potentiel total contre 71 % au 30 juin 2009). Au 30 juin 2010, le potentiel d'activité logement représente plus de 20.400 lots, et correspond à 2,1 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants de Nexity Logement.

Potentiel d'activité Nexity Logement*

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Offre commerciale	4 224	4 321	(2,2)%
Potentiel sous promesse	16 195	14 867	8,9%
TOTAL	20 419	19 188	6,4%
dont Ile-de-France	5 564	5 528	0,7%
dont Régions	14 855	13 660	8,7%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	2,1	2,2	

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

Dans l'activité de lotissement, 21 programmes totalisant 649 lots ont été lancés sur le premier semestre 2010 (contre 19 programmes à fin juin 2009). Au 30 juin 2010, 128 programmes représentant une offre de 1.226 lots, sont en cours de commercialisation (contre 135 programmes pour 1.758 lots au 30 juin 2009), répartis à hauteur de 109 en régions et 19 en Ile de France .

Au 30 juin 2010, le potentiel d'activité lotissement représente près de 8.400 lots, soit 3,2 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en baisse de 11,5 % par rapport au premier semestre 2009. La part en régions reste stable à 78 % du potentiel total.

Potentiel d'activité lotissement

<i>(en nombre de lots)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Offre commerciale	1 226	1 758	(30,3)%
Potentiel sous promesse	7 164	7 718	(7,2)%
TOTAL	8 390	9 476	(11,5)%
dont Ile-de-France	1 834	1 980	(7,4)%
dont Régions	6 556	7 496	(12,5)%
Nombre d'années de réservations en offre commerciale	0,5	0,5	
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,2	6,1	

1.1.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 4.575 logements neufs au cours du 1^{er} semestre 2010 contre 5.193 au 1^{er} semestre 2009. La baisse du nombre de logements livrés en 2010 est la conséquence du faible niveau d'activité commerciale de l'année 2008 lors du retournement du marché immobilier.

1.1.2 Tertiaire

Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France s'améliore légèrement mais est encore loin d'assurer une reprise dynamique du secteur (2,3 milliards d'euros d'investissement en Ile-de-France sur le premier semestre 2010 contre 1,3 milliard d'euros au cours de la même période 2009 (source : Immostat-IPD).

Nexity intervient en immobilier d'entreprise selon trois axes : la promotion d'immeubles de bureaux en France (Nexity-Entreprises), la promotion de plateformes logistiques et de parcs d'activité (Nexity-Geprim), et la promotion d'immeubles de bureaux hors de France (filiales à l'étranger).

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Ile-de-France mais est également présent en régions. En outre, le Groupe développe son activité hors de France dans de grandes métropoles européennes où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents.

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

1.1.2.1 Prises de commandes

Nexity a enregistré sur le 1^{er} semestre 2010, des prises de commandes à hauteur de 73,5 millions d'euros HT qui représentent trois opérations pour une surface totale de 66.000 mètres carrés SHON.

Deux bâtiments de logistique et d'activités, représentant plus de 26.500 mètres carrés et 24,2 millions d'euros HT de chiffre d'affaires, ont été commercialisés sur le premier semestre 2010 à Saint-Priest (Rhône) et Nanteuil le Haudouin (Oise).

Dans le cadre de l'opération de Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) pour laquelle une prise de commande de 100 millions d'euros HT pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur avait déjà été enregistrée en 2009, une nouvelle commande de 49,3 millions d'euros HT est prise au 1^{er} semestre 2010 pour la restructuration du centre commercial attenant de 39.500 mètres carrés.

1.1.2.2 Livraisons

Au cours du premier semestre 2010, le Groupe a livré 6 opérations de bureaux et de logistique représentant près de 50.000 mètres carrés SHON.

1.1.3 Services et Distribution

1.1.3.1 Services

Au 30 juin 2010, le nombre de lots gérés en résidentiel est en légère baisse par rapport au 31 décembre 2009 (-3 %) à près de 940.000 lots, dont 80.000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 7,7 millions de mètres carrés, en baisse par rapport à celles de fin 2009 (-8,6 %).

Services

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2010	31 déc 2009	Ecart 2010/2009
M ² tertiaire en gérance locative	7 715 000	8 440 000	(8,6)%
Nombre de lots habitation gérés	938 100	967 400	(3,0)%
Dont en gérance locative	207 500	208 900	(0,7)%
Dont en copropriété	730 600	758 500	(3,7)%

L'activité de Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, se redresse nettement avec un chiffre d'affaires en progression de plus de 50 % par rapport au 30 juin 2009, grâce à un très bon premier trimestre 2010 où d'importantes transactions ont pu être signées, mais sa performance sur 2010 reste cependant tributaire de l'évolution du marché de la transaction tertiaire.

1.1.3.2 Distribution

Au sein du pôle Distribution, le nombre d'agences franchisées animées par le Groupe tend à se stabiliser avec 1.381 agences à fin juin 2010 contre 1.431 fin juin 2009 (-3,5 %), soit 50 agences nettes en moins sur un an. Pour mémoire, sur le seul premier semestre 2009, 118 agences franchisées, en solde net, avaient fait l'objet de fermetures suite au retournement du marché.

Signe de la bonne dynamique du marché de la transaction sur le premier semestre, le nombre de transactions négociées par les agences des réseaux de franchises est en hausse de 7,7 %, malgré un nombre moindre d'agences.

Distribution

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Agences Century 21 France	860	876	(1,8)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	521	555	(6,1)%
Total nombre d'agences	1 381	1 431	(3,5)%
Transactions Century 21 France	22 300	19 700	13,2%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	8 500	8 900	(4,5)%
Total nombre de transactions	30 800	28 600	7,7%

En outre, Nexity -Solutions qui développe une offre de courtage de crédits immobilier pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, a permis la signature de près de 1.100 offres de prêts par ses clients sur le premier semestre 2010.

1.1.4 Nexity-Villes & Projets

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe propose aux collectivités locales des projets de régénération urbaine, qui constituent l'axe majeur de la politique induite par la loi SRU. La régénération urbaine est un concept qui consiste à renouveler et les requalifiant et les restructurant des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Les projets portent aussi bien sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux ou parcs d'activité), que sur des logements en accession ou des logements sociaux, des équipements publics, et des produits divers tels que des hôtels, des résidences services, ou encore des commerces. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long termes. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les filiales de promotion du Groupe (Logement et Tertiaire).

A fin juin 2010, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint plus de 780.000 mètres carrés, répartis pour 39 % en régions et 61 % en Ile-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (49 %) et le tertiaire (19 % en bureaux, 26 % en activités, et 6 % en commerces).

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

<i>(surfaces en m²)*</i>	30 juin 2010	Ile de France	Régions
Logements	380 841	242 140	138 701
Bureaux	149 595	127 755	21 840
Activités	201 144	63 144	138 000
Commerces	49 519	39 699	9 820
TOTAL	781 099	472 738	308 361

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

Au premier semestre 2010, aucune nouvelle entrée en portefeuille n'a été enregistrée. 24.000 mètres carrés de logements ont été mis en commercialisation sur l'opération de Nantes Tripode (Loire-Atlantique), ainsi que 21.000 mètres carrés de locaux d'activité à Nanteuil le Haudouin (Oise).

Les opérations initiées par Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 93 millions d'euros au 30 juin 2010 (tant dans le pôle Logement avec 41 millions d'euros que dans le pôle Tertiaire avec 52 millions d'euros), contre 109 millions d'euros au 30 juin 2009.

1.1.5 Activités d'investissements

Les activités d'Investissements regroupent le conseil et la gestion en investissements d'immobilier tertiaire (Nexity-Reim), les activités d'investissements tertiaire détenues par Nexibel Investissement et la participation détenue dans la société de gestion de portefeuille de "pierre-papier" Ciloger (45 %).

Nexibel-Investissement détient, au 30 juin 2010, des participations dans un patrimoine estimé à environ 200 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés au 30 juin 2010 s'élève, en quote-part, à 21 millions d'euros environ.

Nexibel-Investissement n'a pas pris de participations dans de nouvelles opérations au cours du premier semestre 2010.

1.1.6 Participations financières

Les participations financières concernent principalement celle détenue dans Eurosic. Nexity a choisi de percevoir en actions le dividende lié à l'exercice 2009, ce qui a porté sa participation dans la société de 31,74 % à 32,07 %.

1.1.7 Croissance externe

Le Groupe n'a réalisé aucune acquisition significative au cours du premier semestre 2010.

Des droits complémentaires relatifs à des acquisitions antérieures ont été payés sur la période pour un montant de 0,9 million d'euros.

2. RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010

2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.236,2 millions d'euros au 30 juin 2010, en repli de 5,8 % par rapport au 30 juin 2009. Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution progresse fortement (+25 millions d'euros, soit +10,2 %). A l'inverse, le chiffre d'affaires des activités de promotion, notamment tertiaire, baisse nettement (-100 millions d'euros, soit -9,4 %).

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Logement	785,8	806,4	(2,6)%
Tertiaire	183,8	263,7	(30,3)%
Services et Distribution	264,7	240,2	10,2%
Autres Activités	1,9	2,0	(2,9)%
TOTAL	1 236,2	1 312,3	(5,8)%

2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement baisse de 2,6 % au 30 juin 2010 par rapport à la même période en 2009 et atteint 785,8 millions d'euros.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Ile de France	246,3	252,7	(2,5)%
Régions	470,4	497,2	(5,4)%
International	10,9	0,2	-
Logement	727,6	749,9	(3,0)%
Lotissement	58,1	56,5	2,9%
Total logement	785,8	806,4	(2,6)%

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

Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des travaux dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, les moindres réservations enregistrées en 2008 se traduisent mécaniquement, toutes choses égales par ailleurs, par un chiffre d'affaires en retrait sur le premier semestre 2010.

La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se faisant à l'achèvement en Italie, la livraison en juin 2010 d'une première opération a permis d'enregistrer les premiers résultats sur une opération italienne.

2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire est en forte diminution à 183,8 millions d'euros, contre 263,7 millions d'euros en 2009 (-30,3 %) en raison de la difficulté rencontrée à accroître le backlog depuis fin 2008, dans un contexte économique déprimé.

La baisse est particulièrement marquée à l'international (-56 millions d'euros) en raison de l'absence de nouvelles opérations significatives. Les deux opérations à Barcelone et à Milan constituant le chiffre d'affaires 2009 ont été livrées fin 2009.

Les prises de commandes de l'activité logistique enregistrées depuis le dernier trimestre 2009 ne se traduisent pas encore en chiffre d'affaires sur le premier semestre 2010.

L'activité bureaux en France est la moins pénalisée en terme de chute de chiffre d'affaires (-4,8 %) mais voit son backlog diminuer fortement par rapport au 30 juin 2009 (-34 %) compte tenu de l'avancement des opérations en cours. Le chiffre d'affaires sur l'opération Basalte à La Défense représente à lui seul près de la moitié du chiffre d'affaires du premier semestre.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Immeubles de bureaux France	177,3	186,2	(4,8)%
Logistique et activité France	4,7	19,6	(76,1)%
International	1,9	57,9	(96,7)%
Total tertiaire	183,8	263,7	(30,3)%

2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 264,7 millions d'euros (+10,2 % par rapport au premier semestre 2009).

Le chiffre d'affaires de l'activité Services baisse légèrement (-3,3 %). Cette baisse est à mettre en parallèle avec l'érosion constatée sur le portefeuille de mandats, notamment sur l'activité de syndic.

Au sein de l'activité Distribution, Iselection multiplie son chiffre d'affaires par quatre grâce à la reconstitution fin 2009 de son portefeuille d'affaires sur l'activité opérateur. Les réseaux de franchises réalisent un chiffre d'affaires en progression de 13,5 %, en ayant bénéficié du rebond de la transaction dans l'ancien au premier semestre 2010.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Activité France	197,3	204,0	(3,3)%
Activité International	11,3	11,9	(4,3)%
Services	208,6	215,9	(3,3)%
Réseaux de franchisés	16,4	14,5	13,5%
Iselection	39,6	9,8	x 4
Distribution	56,0	24,3	130,3%
Total services et distribution	264,7	240,2	10,2%

2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des autres activités (1,9 million d'euros), stable par rapport au 30 juin 2009, correspond à des honoraires d'asset management et aux loyers perçus sur des opérations gérées par Nexity-Reim.

2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 80,2 millions d'euros, soit un taux de marge de 6,5 %, en retrait par rapport à ceux constatés au 30 juin 2009 (7,2 %) et au 31 décembre 2009 (7,3 %), mais conforme aux anticipations du Groupe.

L'évolution des taux de marge montre une baisse du pôle Logement qui reste affecté par le retournement de marché de 2008, une diminution du Tertiaire liée à la prépondérance d'opérations à plus faibles marges, alors que le taux de marge des Services et Distribution progresse fortement, sous l'impulsion d'Iselection et des réseaux de franchises. Les autres activités affichent un résultat de -7,3 millions d'euros sur ce premier semestre (contre -2,1 millions d'euros au 30 juin 2009).

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Logement	56,2	66,2	(15,1)%
% du chiffre d'affaires	7,2%	8,2%	
Tertiaire	10,6	22,8	(53,5)%
% du chiffre d'affaires	5,8%	8,6%	
Services et Distribution	20,7	7,2	x 2,9
% du chiffre d'affaires	7,8%	3,0%	
Autres Activités	(7,3)	(2,1)	na
TOTAL	80,2	94,1	(14,7)%
% du chiffre d'affaires	6,5%	7,2%	

2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement est en retrait de 15 % au 30 juin 2010 par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette baisse est conforme aux anticipations du Groupe et s'explique, tant en logement qu'en lotissement, par la moindre contribution au résultat des opérations anciennes, naturellement plus génératrices de marges car ayant bénéficié de la forte croissance du marché immobilier jusqu'en 2008. Elle s'explique également par le poids des ventes réalisées auprès des investisseurs sociaux avec des marges limitées et les efforts commerciaux consentis au moment de la crise de 2008.

Le résultat à l'international tient compte de l'impact de la première opération livrée en Italie.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009
Logement	52,2	68,9
% du chiffre d'affaires	7,2%	9,2%
Lotissement	3,1	(2,7)
% du chiffre d'affaires	5,3%	(4,8)%
International	0,9	(0,0)
Total logement	56,2	66,2
% du chiffre d'affaires	7,2%	8,2%

2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 10,6 millions d'euros au 30 juin 2010 contre 22,8 millions d'euros au 30 juin 2009. Le taux de marge s'élève à 5,8 % contre 8,6 % en 2009.

Le taux de marge du secteur immeubles de bureaux France baisse de 3,5 points. Les marges des années précédentes bénéficiaient des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction en 2008 avaient été signées en 2006.

La baisse du secteur logistique et activités France est directement liée au moindre volume d'activité.

En l'absence de nouvelles opérations significatives, les charges de structures de l'activité à l'International ne peuvent être couvertes sur le premier semestre 2010.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009
Immeubles de bureaux France	12,3	19,5
% du chiffre d'affaires	6,9%	10,4%
Logistique et activité France	(0,4)	1,1
% du chiffre d'affaires	(0,2)%	5,7%
International	(1,3)	2,2
Total tertiaire	10,6	22,8
% du chiffre d'affaires	5,8%	8,6%

2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 20,7 millions d'euros contre 7,2 millions d'euros en 2009.

Au 30 juin 2010, le résultat de l'activité Services atteint 11,9 millions d'euros, soit 5,7 % du chiffre d'affaires, en progression de 0,3 point par rapport au 1^{er} semestre 2009.

Le résultat des activités de Distribution (8,8 millions d'euros) est en très forte progression par rapport à celui de 2009 (-4,4 millions d'euros) compte tenu principalement d'un bon niveau

d'activité pour Iselection, notamment sur son activité d'opérateur en logements neufs, et de la reprise de l'activité des réseaux de franchise.

Résultat opérationnel		
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009
Activité France	11,6	11,1
Activité International	0,3	0,5
Services	11,9	11,6
% du chiffre d'affaires	5,7%	5,4%
Distribution	8,8	(4,4)
% du chiffre d'affaires	15,7%	na
Total services et distribution	20,7	7,2
% du chiffre d'affaires	7,8%	3,0%

2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités qui s'établit à -7,3 millions d'euros comprend notamment le résultat sur l'activité d'investissements, le résultat des holdings, les frais d'études et de structure de Nexity-Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

2.3 Résultat net

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

2.3.1 Résultat financier

Le résultat financier est de -11,0 millions d'euros contre -23,5 millions d'euros au 30 juin 2009. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009	Ecart 2010/2009
Charges d'intérêts	(12,3)	(20,1)	(38,7)%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	2,8	5,3	(46,8)%
Coût de l'endettement financier net	(9,5)	(14,8)	(35,7)%
Autres charges et produits financiers	(4,2)	(9,6)	(56,6)%
Frais financiers stockés	2,7	0,9	198,9%
Total	(11,0)	(23,5)	(53,2)%

Le coût de la dette passe de -20,1 millions d'euros au 30 juin 2009 à -12,3 millions d'euros au 30 juin 2010, compte tenu principalement de l'évolution des dettes contractées auprès des établissements de crédits (481 millions d'euros de dettes moyennes sur le premier semestre 2010 contre 766 millions sur le premier semestre 2009). La diminution des taux d'intérêts constatée sur le marché n'impacte que marginalement à la baisse la charge d'intérêt du Groupe en raison des couvertures de taux d'intérêt mises en place sur les emprunts. A l'inverse, la rémunération de la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe souffre de la faiblesse des taux et ses produits passent ainsi de 5,3 millions d'euros à 2,8 millions d'euros au 30 juin 2010.

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -4,2 millions d'euros contre -9,6 millions d'euros en 2009. Ils intégraient notamment au 30 juin 2009 des dépréciations de participations financières pour 3,5 millions d'euros. Les frais financiers stockés progressent suite à la mise en place depuis le premier janvier 2009 de la norme IAS 23 révisée relative au stockage obligatoire des frais financiers (2,7 millions d'euros au 30 juin 2010 contre 0,9 million d'euros au 30 juin 2009).

2.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux annuel effectif moyen prévisionnel (35,3 %) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

2.3.3 Résultat des mises en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à 21,7 millions d'euros au 30 juin 2010 (contre -25,2 millions d'euros à fin juin 2009) et tient principalement compte de la contribution d'Eurosic. La participation dans Eurosic est valorisée sur la base de son actif net réévalué (ANR), et, à ce titre, est fortement corrélée à la juste valeur des actifs immobiliers détenus par cette foncière. Ces valorisations sont réalisées semestriellement par des experts indépendants. L'activité du 1^{er} semestre 2010 et le résultat des expertises conduisent à dégager un profit pour Nexity de 22,5 millions d'euros en quote-part (contre une charge de 25,2 millions d'euros au 30 juin 2009, qui s'était élevée à 32,4 millions d'euros sur la totalité de l'exercice 2009).

2.3.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 2,4 millions d'euros au 30 juin 2010. Il était nul au 30 juin 2009. Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

2.3.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe s'élève à 64,2 millions d'euros à fin juin 2010, contre 19,6 millions d'euros au 30 juin 2009.

Compte tenu des mouvements liés à la variation de l'ANR d'Eurosic, la comparaison de l'activité entre les deux périodes est plus pertinente au niveau du résultat des activités courantes après impôts. Ce résultat s'élève à 44,8 millions d'euros à fin juin 2010, identique à celui du 30 juin 2009.

3. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

3.1 Flux de trésorerie

Au 30 juin 2010, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 43,8 millions d'euros. Le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente 129,2 millions d'euros, compte tenu d'une baisse, notamment dans le pôle Logement, du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur le premier semestre 2010 de 67 millions d'euros. La trésorerie diminue de 26,5 millions d'euros à 487,3 millions d'euros (contre 513,8 millions d'euros au 31 décembre 2009), après paiement des dividendes et de moindres tirages sur des lignes de crédit. Au premier semestre 2009, l'encaissement du prix de cession de la participation dans le Crédit Foncier de France pour 539,6 millions d'euros (inclus dans les 509 millions d'euros de flux liés aux investissements financiers) avait notamment permis le remboursement anticipé d'emprunts et des moindres tirages sur les crédits corporate.

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	30 juin 2009
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	43,8	54,7
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	56,0	(65,9)
Variation du BFR d'impôts et autres	29,5	6,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	129,2	(5,1)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(10,3)	509,0
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(2,8)	(2,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(57,0)	(417,1)
Dividendes versés par Nexity SA	(85,7)	(79,5)
Variations de trésorerie de période	(26,5)	4,8

3.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

- Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La capacité d'autofinancement du Groupe passe de 54,7 millions d'euros au 30 juin 2009 à 43,8 millions d'euros au 30 juin 2010. Elle correspond au résultat (64,2 millions d'euros), corrigé principalement des résultats des sociétés mises en équivalence (21,7 millions d'euros).

- Variation des besoins en fonds de roulement

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

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	31 déc 2009	Ecart
Logement	492,4	559,5	(67,2)
Tertiaire	(46,3)	(48,8)	2,6
Services et Distribution	(14,7)	(18,5)	3,9
Autres activités	69,9	65,1	4,8
Total BFR hors impôt	501,3	557,3	(56,0)
Impôt société	(7,5)	19,6	(27,1)
Total	493,8	576,9	(83,0)

Le BFR diminue de 83 millions d'euros pour atteindre 493,8 millions d'euros à fin juin 2010 ; cette baisse provient essentiellement du pôle Logement. Elle est liée d'une part aux taux d'écoulement commerciaux élevés constatés sur le premier semestre 2010 et d'autre part à la reconstitution très progressive des stocks.

Le BFR des autres pôles enregistre de faibles variations (+11,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009).

Dans les activités de promotion, tant Logement que Tertiaire, le BFR atteint au 30 juin 2010 des points bas qui devraient augmenter dans le futur : reconstitution de l'offre commerciale pour le pôle Logement, retour à des niveaux normatifs dans le Tertiaire.

La variation de l'impôt société (-27,1 millions d'euros) provient principalement du remboursement attendu d'une créance fiscale au second trimestre 2010.

3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à 10,3 millions d'euros et correspondent principalement à la mobilisation de la trésorerie nécessaire au plan de rachat d'actions propres engagée par la Société en vue de leur annulation, ainsi qu'un investissement complémentaire dans Aegide, société détenue à 33,6 %, spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences seniors avec services non médicalisés.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 2,8 millions d'euros (2,6 millions d'euros fin juin 2009).

3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à -57,0 millions d'euros, et correspondent principalement à de moindres tirages sur des emprunts du pôle Logement. Ces moindres tirages découlent de l'évolution du BFR du pôle Logement (-67,2 millions d'euros).

Les dividendes versés par Nexity représentent 85,7 millions d'euros en 2009 contre 79,5 millions d'euros en 2009.

3.2 Situation d'endettement net

L'endettement net au 30 juin se décompose comme suit :

Endettement net		
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	31 déc 2009
Emprunts non courants	241,1	242,3
Emprunts courants	198,8	258,6
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	440,0	501,0
Comptes courants passifs	24,7	26,2
Comptes courants actifs et autres créances	(12,1)	(16,9)
Placements à terme	(100,1)	(101,5)
Endettement brut	352,4	408,7
Trésorerie	(539,5)	(575,1)
Banques créditrices	52,3	61,3
Trésorerie nette	(487,2)	(513,8)
Total	(134,8)	(105,1)

L'endettement net correspond à une trésorerie positive de 134,8 millions d'euros contre 105,1 millions d'euros fin 2009. Cette progression de 29,7 millions d'euros au 30 juin 2010 tient notamment compte de la capacité d'autofinancement générée par l'activité du Groupe et de la baisse du BFR diminuées des moindres tirages d'emprunts principalement dans le logement et du paiement du dividende.

Les autres créances financières intègrent principalement un placement à terme de 100 millions d'euros à échéance avril 2011.

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

Emprunts sur établissements de crédit et autres

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 30 juin 2010	Utilisation 31 déc 2009
Crédit corporate Nexity	-	-
Crédit sur croissance externe	198,5	198,5
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	8,0	9,5
Crédit sur acquisitions minoritaires	29,5	30,1
Crédit non affecté Logement	22,5	22,5
Total dettes corporate	258,5	260,6
Crédits affectés aux opérations	159,3	219,5
Total contractuel	417,8	480,1
Retraitements IFRS *	22,2	20,9
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	440,0	501,0

* Les retraitements IFRS intègrent la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts et le retraitement du crédit-bail

Le crédit corporate Nexity est constitué d'une ligne de crédit revolving d'un montant autorisé résiduel de 37,5 millions d'euros. Au 30 juin 2010, cette ligne de crédit n'était pas tirée.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros à fin juin 2010, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012 et le solde in fine,
- un crédit d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 30 juin 2010, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, le solde étant dû in fine,
- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy pour un total résiduel de 8 millions d'euros au 30 juin 2010,
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés consentis aux minoritaires. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Dans le logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 285 millions d'euros. Ce concours bancaire, utilisé à hauteur de 22,5 millions d'euros au 30 juin 2010, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2013 au cours du premier trimestre 2010. Des crédits spécifiques sont également mis en place pour les grandes opérations excédant 15 millions d'euros de chiffre d'affaires, et pour les opérations réalisées en copromotion et en Italie.

Dans le Tertiaire, des concours bancaires adossés sont en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Sur les Autres activités, l'endettement est lié au financement des opérations Nexity-Villes & Projets, et d'opérations des activités d'Investissements.

A fin juin 2010, les emprunts et dettes financières de 417,8 millions d'euros comprennent 258,5 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 159,3 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 917,8 millions d'euros et en utilise 417,8 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédits corporate non utilisées représente 340 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

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

L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 30 juin 2010.

3.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au titre de l'exploitation courante (hors sociétés mises en équivalence) sont les suivants au 30 juin 2010 :

Engagements donnés		
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	31 déc 2009
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	995,3	1 193,0
Indemnités d'immobilisation	21,0	14,5
Nantissements	305,4	353,6
Autres engagements donnés	202,2	211,7
Total	1 524,0	1 772,8

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de GFA que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les garanties financières d'achèvement émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Le pôle Logement représente 624 millions d'euros au 30 juin 2010 contre 734 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 459 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 371 millions d'euros au 30 juin 2010 sous l'effet principalement de levées partielles suite à l'avancement des travaux de l'immeuble Basalte à La Défense. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

4. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

4.1 Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre 2010

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2010 et le Conseil d'administration du 28 juillet 2010, qui a arrêté les comptes au 30 juin 2010.

4.2 Perspectives pour 2010

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

Backlog			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2010	31 déc 2009	Ecart
Logement	1 962	1 752	12,0%
Lotissement	261	237	10,1%
International	57	55	4,4%
Pôle Logement	2 280	2 044	11,6%
Pôle Tertiaire	453	556	(18,6)%
Total Groupe	2 733	2 600	5,1%

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2010 s'élève à 2.733 millions d'euros, en hausse de 5,1 % par rapport à fin décembre 2009. Ce carnet représente 15 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants des pôles Logement et Tertiaire) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity.

- Le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2.280 millions d'euros, en hausse de 11,6 % par rapport au 31 décembre 2009. Ce carnet, qui représente 15 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Logement), intègre également l'activité en Italie.
- Le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 453 millions d'euros au 30 juin 2010, contre 556 millions fin 2009. Cette baisse s'explique notamment par l'avancement des chantiers

et les faibles prises de commandes du premier semestre 2010. Ce carnet représente 14 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Tertiaire).

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées au premier semestre 2010, et de la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe retient les perspectives suivantes pour 2010 :

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu à près de 100.000 logements neufs .
- Tertiaire : objectif de 150 millions d'euros de prises de commandes.
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros.
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7 %.
- Objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2010.

4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

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

En complément, l'environnement économique a connu des évolutions au cours du 1^{er} semestre 2010 : maintien de fortes incertitudes sur les perspectives économiques (taux de croissance, modalités de réduction des déficits budgétaires...); contextes de marchés immobiliers français instables : fluctuations brutales et heurtées des volumes de ventes dans le logement (-38 % en 2008, +34 % en 2009), redéfinition à venir de la politique du logement (accession et investissement locatif), marché tertiaire toujours atone avec des investisseurs attentistes, volatilité marquée des marchés financiers. L'évolution de ces différents paramètres pourrait avoir une incidence négative sur l'activité et les résultats du Groupe.

5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

5.1 Actionnariat de la Société

Dans le cadre des autorisations de l'Assemblée générale du 12 mai 2010, Nexity a lancé le 22 juin 2010 un plan de rachat d'actions à hauteur de 4,5 % de son capital tel qu'arrêté au 31 mai 2010. Les actions achetées dans le cadre de ce plan seront annulées

5.2 Transactions significatives avec les sociétés liées

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

5.3 Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux

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

Pour le Conseil d'administration

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2010

	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan consolidé..... • Compte de résultat consolidé • Etat du résultat net global consolidé..... • Variation des capitaux propres consolidés • Tableau des flux de trésorerie consolidés..... 		<ul style="list-style-type: none"> 23 24 25 26 27
GENERALITES	<ul style="list-style-type: none"> Note 1 Note 2 Note 3 Note 4 Note 5 	<ul style="list-style-type: none"> Présentation Principes comptables Périmètre de consolidation..... Regroupement d'entreprises Informations sectorielles et données chiffrées 	<ul style="list-style-type: none"> 28 28 29 30 30
BILAN – ACTIF	<ul style="list-style-type: none"> Note 6 Note 7 Note 8 Note 9 Note 10 Note 11 Note 12 Note 13 	<ul style="list-style-type: none"> Immobilisations Titres mis en équivalence Autres actifs financiers Stocks et en-cours Créances clients et autres débiteurs Autres actifs courants Autres créances financières Trésorerie et équivalents de trésorerie 	<ul style="list-style-type: none"> 32 32 33 33 33 33 34 34
BILAN – PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	<ul style="list-style-type: none"> Note 14 Note 15 Note 16 Note 17 	<ul style="list-style-type: none"> Capitaux propres consolidés Emprunts et dettes financières Provisions courantes et non courantes Autres passifs courants 	<ul style="list-style-type: none"> 35 37 37 38
COMPTE DE RESULTAT	<ul style="list-style-type: none"> Note 18 Note 19 Note 20 Note 21 Note 22 	<ul style="list-style-type: none"> Charges de personnel Charges externes et autres charges Résultat financier Impôts Résultats par action..... 	<ul style="list-style-type: none"> 39 39 39 40 40
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> Note 23 Note 24 Note 25 Note 26 Note 27 Note 28 Note 29 Note 30 Note 31 	<ul style="list-style-type: none"> Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres Tableau des flux de trésorerie consolidés Besoin en fonds de roulement..... Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable..... Engagements hors bilan Effectifs du Groupe..... Informations relatives aux parties liées..... Evénements postérieurs à la clôture..... 	<ul style="list-style-type: none"> 41 41 41 42 45 45 47 47 48

BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2010

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2010	31/12/2009
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	1 046 533	1 046 935
Autres immobilisations incorporelles	6.2	12 668	12 479
Immobilisations corporelles	6.2	28 606	31 114
Titres mis en équivalence	7	197 554	179 113
Autres actifs financiers	8	36 443	28 151
Impôts différés actifs	21.2	37 845	38 550
Total actifs non courants		1 359 649	1 336 342
Actifs courants			
Stocks et en-cours	9	1 029 584	1 107 988
Créances clients et autres débiteurs	10	272 593	390 747
Créances d'impôts	21.2	-	29 402
Autres actifs courants	11	913 214	995 999
Autres créances financières	12	112 198	118 417
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	539 535	575 068
Total actifs courants		2 867 124	3 217 621
TOTAL DE L'ACTIF		4 226 773	4 553 963
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>			
		30/06/2010	31/12/2009
Capitaux propres			
Capital apporté		269 218	267 909
Primes liées au capital		1 301 362	1 365 732
Actions propres		(5 320)	(2 101)
Réserves et résultats accumulés		237 841	309 718
Résultat de la période		64 155	(49 858)
Capitaux propres part du Groupe	14	1 867 256	1 891 400
Intérêts minoritaires		7 557	5 214
Capitaux propres de l'ensemble		1 874 813	1 896 614
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	15	241 130	242 271
Avantages du personnel	16	19 311	18 562
Impôts différés passifs	21.2	-	292
Total passifs non courants		260 441	261 125
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	275 757	346 096
Provisions courantes	16	94 194	102 857
Fournisseurs et autres créditeurs		583 302	670 949
Dettes d'impôts	21.2	7 469	9 793
Autres passifs courants	17	1 130 797	1 266 529
Total passifs courants		2 091 519	2 396 224
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4 226 773	4 553 963

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2010

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Chiffre d'affaires		1 236 162	1 312 260
Achats consommés		(828 860)	(893 891)
Charges de personnel	18	(205 697)	(196 306)
Charges externes et autres charges	19	(102 214)	(107 696)
Impôts et taxes		(13 983)	(15 241)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(5 206)	(4 983)
Résultat opérationnel		80 202	94 143
Charges financières	20	(16 132)	(29 688)
Produits financiers	20	5 147	6 226
Résultat financier		(10 985)	(23 462)
Résultat des activités courantes avant impôts		69 217	70 681
Impôts sur les bénéfices	21.1	(24 418)	(25 934)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		21 738	(25 163)
Résultat net de l'ensemble consolidé		66 537	19 584
Part du Groupe		64 155	19 586
Intérêts minoritaires		2 382	(2)
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	22	1,20	0,37
Résultat dilué par action	22	1,17	0,36

ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE AU 30 JUIN 2010

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé		66 537	19 584
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)			
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)		230	(53)
Ecarts de conversion		230	(53)
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		(7 858)	(6 787)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		4 590	3 104
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		(3 268)	(3 683)
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		2 619	2 262
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		(1 531)	(1 037)
Impôts	23	1 088	1 226
Eurosic		(4 226)	(2 356)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence		(4 226)	(2 356)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		(6 176)	(4 866)
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		60 361	14 718
Part du Groupe		57 979	14 723
Intérêts minoritaires		2 382	(5)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2010

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
<i>(en milliers d'euros)</i>								
<i>Mouvements du 1^{er} semestre 2009</i>								
Au 1er janvier 2009	264 908	1 364 532	(2 158)	414 745	(23 484)	2 018 543	5 410	2 023 953
Augmentation de capital	1 075	(766)				309		309
Mouvements sur actions propres			(796)			(796)		(796)
Paiements en actions				1 707		1 707		1 707
Dividendes versés par Nexity (1,5 € par action)				(79 472)		(79 472)		(79 472)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	1 075	(766)	(796)	(77 765)	-	(78 252)	-	(78 252)
Résultat de la période				19 586		19 586	(2)	19 584
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(4 863)	(4 863)	(3)	(4 866)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				19 586	(4 863)	14 723	(5)	14 718
Dividendes versés par les filiales						-	292	292
Impact des mouvements de périmètre						-	(17)	(17)
Au 30 juin 2009	265 983	1 363 766	(2 954)	356 566	(28 347)	1 955 014	5 680	1 960 694
<i>Mouvements du 1^{er} semestre 2010</i>								
Au 1er janvier 2010	267 909	1 365 732	(2 101)	288 540	(28 680)	1 891 400	5 214	1 896 614
Augmentation de capital	1 309	2 392				3 701		3 701
Mouvements sur actions propres			(3 219)			(3 219)		(3 219)
Paiements en actions				3 126		3 126		3 126
Dividendes versés par Nexity (1,6 € par action)		(66 762)		(18 969)		(85 731)		(85 731)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	1 309	(64 370)	(3 219)	(15 843)	-	(82 123)	-	(82 123)
Résultat de la période				64 155		64 155	2 382	66 537
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(6 176)	(6 176)		(6 176)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				64 155	(6 176)	57 979	2 382	60 361
Dividendes versés par les filiales						-	10	10
Impact des mouvements de périmètre						-	(49)	(49)
Au 30 juin 2010	269 218	1 301 362	(5 320)	336 852	(34 856)	1 867 256	7 557	1 874 813

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Résultat net part du Groupe		64 155	19 586
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		2 382	(2)
Résultat net des sociétés intégrées		66 537	19 584
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		(2 697)	2 720
Élimination des plus ou moins values de cession		(27)	2 462
Élimination impact des variations de juste valeur		(1 394)	3 110
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(21 738)	25 163
Élimination impact des paiements en actions		3 126	1 707
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		43 807	54 746
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		9 496	14 779
Élimination de la charge d'impôt (yc impôts différés)		25 234	25 986
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		78 537	95 511
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	25	55 953	(65 931)
Intérêts versés		(8 550)	(13 484)
Flux d'impôts (- = décaissement)		3 277	(21 165)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		129 217	(5 069)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(939)	(40 570)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3		541 336
Incidence des autres variations de périmètre		(8)	(68)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	744	8 626
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(3 063)	(2 743)
Acquisition d'actifs financiers		(11 944)	(2 359)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		313	165
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 830	2 040
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(13 067)	506 427
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		3 701	309
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(85 731)	(79 472)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		10	525
Acquisition et cession d'actions propres		(3 208)	(825)
Emission d'emprunts		21 366	41 173
Remboursement d'emprunts		(83 375)	(359 239)
Augmentation des créances et dettes financières court terme		(100 060)	(100 231)
Diminution des créances et dettes financières court terme		104 495	1 189
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(142 802)	(496 571)
Incidence de la variation des taux de change		107	(31)
Variation de trésorerie		(26 545)	4 756
Trésorerie d'ouverture		513 816	351 182
Trésorerie de clôture	24	487 271	355 938

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2010

GENERALITES

Note 1 Présentation

Le Groupe Nexity regroupe des activités de promotion immobilière et de services dans la gestion d'actifs immobiliers.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 sont disponibles sur demande au siège social de la Société situé Tour Initiale, 1 terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 La Défense CEDEX ou sur www.nexity.fr.

Note 2 Principes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS34 « 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 2009.

Les états financiers consolidés intermédiaires tiennent compte des normes, interprétations et amendements publiés, d'application obligatoire dans l'Union Européenne à compter du 1^{er} janvier 2010 :

- La norme IFRS 3 révisée « regroupements d'entreprise »

Cette révision applicable au 1^{er} janvier 2010 est à caractère prospectif. Au cours du premier semestre, le Groupe n'a procédé à aucun regroupement d'entreprise significatif.

Le Groupe applique l'amendement à IFRS 3 révisée, publié en mai 2010 par l'IASB qui précise que les compléments de prix éventuels relatifs à des acquisitions antérieures à l'application d'IFRS 3 révisée restent traités comme un ajustement du prix d'acquisition conformément aux dispositions qui existaient dans IFRS 3 (2004). Ainsi, les variations ultérieures du complément de prix restent enregistrées en contrepartie du goodwill lorsqu'elles sont probables et peuvent être évaluées de manière fiable, même si ces variations ont lieu après l'entrée en vigueur d'IFRS 3 révisée.

- La norme IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels » n'a pas d'incidence sur les comptes du 1^{er} semestre.

L'adoption par l'Union européenne des amendements et interprétations suivants est sans impact sur les états financiers du Groupe, notamment :

- Amendement IFRS 5 sur les cessions partielles des titres ;
- Amendements IAS 39, relatifs aux éléments éligibles à la couverture ;
- Amendements IFRS 2, relatifs aux transactions dont le paiement est fondé sur des actions intra-groupe (incorporation d'IFRIC 8 et IFRIC 11) ;
- IFRIC 12 « Concessions de services publics » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » ;

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvés par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2010.

Les états financiers consolidés intermédiaires au 30 juin ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2010.

2.2 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'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, des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi le recours à des hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou l'évolution des taux prévisionnels : dettes liées aux engagements de rachat d'intérêts minoritaires, évaluation des provisions pour risques, avantages au personnel, estimations liées au goodwill et estimation du taux annuel d'impôt Groupe appliqué aux résultats au 30 juin.

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques (taux de croissance, modalités de réduction des déficits budgétaires...), et des contextes de marchés immobiliers français instables : fluctuations brutales et heurtées des volumes de ventes dans le logement (-38 % en 2008, +34 % en 2009), redéfinition à venir de la politique du logement (accession et investissement locatif), marché tertiaire toujours atone avec des investisseurs attentistes, volatilité marquée des marchés financiers.

2.3 Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, à l'exception des points décrits au paragraphe 2.1.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 1 750 sociétés consolidées :

1 627	sociétés intégrées globalement
116	sociétés consolidées selon le mode proportionnel
7	sociétés consolidées en mise en équivalence

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

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

- sociétés entrantes :
 - 33 sociétés intégrées globalement
 - 4 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes :
 - 9 sociétés intégrées globalement
 - 1 société intégrée selon le mode proportionnel

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

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

Note 4 Regroupement d'entreprises

4.1 Croissance externe

Le Groupe n'a réalisé aucune acquisition significative sur la période.

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

Au premier semestre 2010, le montant de 939 milliers d'euros correspond au paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires et de compléments de prix.

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

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

Au premier semestre 2009, ce poste comprenait l'encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France pour 539 600 milliers d'euros.

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

5.1 Définition des secteurs

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2009.

5.2 Résultats par pôle

Exercice 30 juin 2010

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Total au 30/06/2010
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	785 759	183 827	264 670	1 906		1 236 162
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			2 517		(2 517)	-
Chiffre d'affaires	785 759	183 827	267 187	1 906	(2 517)	1 236 162
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(733 752)	(173 299)	(249 378)	(4 812)	2 517	(1 158 724)
Amortissements incorporels et corporels	(377)	(96)	(3 975)	(761)	-	(5 209)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	4 582	143	6 835	(3 587)	-	7 973
Résultat opérationnel	56 212	10 575	20 669	(7 254)	-	80 202
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(6 842)	(3 504)	(2 013)	(2 624)	-	(14 983)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	3 958	39	(8)	9	-	3 997
Résultat financier	(2 884)	(3 465)	(2 021)	(2 616)	-	(10 985)
Résultat des activités courantes	53 327	7 110	18 648	(9 869)	-	69 217
Impôts sur les bénéfices	(18 812)	(2 508)	(6 578)	3 481	-	(24 418)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(936)	-	18	22 656	-	21 738
Résultat net de l'ensemble consolidé	33 579	4 602	12 088	16 268	-	66 537
Part du Groupe	31 194	4 602	12 091	16 268	-	64 155
Intérêts minoritaires	2 385	-	(3)	-	-	2 382

Exercice 30 juin 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Total au 30/06/2009
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	806 415	263 703	240 178	1 964		1 312 260
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			1 302	173	(1 475)	-
Chiffre d'affaires	806 415	263 703	241 480	2 137	(1 475)	1 312 260
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(739 825)	(240 848)	(228 952)	(1 387)	1 475	(1 209 536)
Amortissements incorporels et corporels	(390)	(87)	(5 351)	(872)	-	(6 700)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(17)	-	-	(1 864)	-	(1 881)
Résultat opérationnel	66 183	22 768	7 177	(1 986)	-	94 143
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(8 960)	(2 167)	(2 884)	(2 976)	-	(16 987)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(2 614)	100	(76)	(3 885)	-	(6 475)
Résultat financier	(11 574)	(2 067)	(2 960)	(6 861)	-	(23 462)
Résultat des activités courantes	54 609	20 701	4 217	(8 847)	-	70 681
Impôts sur les bénéfices	(20 037)	(7 594)	(1 548)	3 246	-	(25 934)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	266	-	34	(25 463)	-	(25 163)
Résultat net de l'ensemble consolidé	34 838	13 107	2 703	(31 063)	-	19 584
Part du Groupe	34 802	13 107	2 741	(31 063)	-	19 586
Intérêts minoritaires	36	-	(38)	-	-	(2)

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs**Exercice 30 juin 2010**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Eliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 30/06/2010
Actif							
Actifs sectoriels	1 594 762	487 190	1 558 444	1 188 681	(640 148)		4 188 928
Impôts différés actifs						37 845	37 845
Créances d'impôts							
Total actif	1 594 762	487 190	1 558 444	1 188 681	(640 148)	37 845	4 226 773
Passif							
Passifs sectoriels	1 090 553	421 185	912 855	560 044	(640 148)		2 344 490
Capitaux propres consolidés						1 874 814	1 874 814
Dettes d'impôts						7 469	7 469
Total passif	1 090 553	421 185	912 855	560 044	(640 148)	1 882 284	4 226 773
Besoin en fonds de roulement	492 353	(46 269)	(14 735)	69 946	-	(7 469)	493 825

Exercice 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Eliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2009
Actif							
Actifs sectoriels	1 774 467	540 901	1 603 217	1 161 271	(593 845)		4 486 011
Impôts différés actifs						38 550	38 550
Créances d'impôts						29 402	29 402
Total actif	1 774 467	540 901	1 603 217	1 161 271	(593 845)	67 952	4 553 963
Passif							
Passifs sectoriels	1 216 791	467 254	972 624	584 440	(593 845)		2 647 264
Capitaux propres consolidés						1 896 614	1 896 614
Impôts différés passifs						292	292
Dettes d'impôts						9 793	9 793
Total passif	1 216 791	467 254	972 624	584 440	(593 845)	1 906 699	4 553 963
Besoin en fonds de roulement	559 505	(48 823)	(18 529)	65 103	-	19 609	576 865

BILAN - ACTIF

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Acquisitions	Ajustement part des minoritaires	Solde au 30/06/2010
Logement	226 772		(136)	226 636
Tertiaire	51 943			51 943
Services	560 818		5	560 823
Franchises	91 084		(271)	90 813
Distribution en réseau	116 318			116 318
Total goodwills	1 046 935		(402)	1 046 533

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

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

6.2 Autres immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2010	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2009
Autres immobilisations incorporelles	31 945	(19 277)	12 668	30 364	(17 885)	12 479
Immobilisations corporelles	107 334	(78 728)	28 606	108 375	(77 260)	31 114
Total immobilisations de l'actif non courant	139 279	(98 005)	41 274	138 739	(95 145)	43 593

Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2010
Autres immobilisations incorporelles	12 479	1 590	(1 495)	94	12 668
Immobilisations corporelles	31 114	1 270	(3 714)	(64)	28 606
Total immobilisations de l'actif non courant	43 593	2 860	(5 209)	30	41 274

Note 7 Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010	31/12/2009
Valeur des titres en début d'exercice	179 113	228 178
Variations de périmètre et écarts de conversion	2	44
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	1 671	
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	21 738	(34 088)
Dividendes payés	(744)	(8 665)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(4 226)	(6 356)
Valeur des titres en fin de période	197 554	179 113

Au cours du premier semestre 2010, Nexity a reçu 428 302 nouvelles actions d'Eurosic au titre du paiement du dividende en actions (9 500 milliers d'euros), conformément à l'option retenue. Le taux de détention de Nexity dans Eurosic est alors passé de 31,74 % à 32,07 %.

Note 8 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2010
Titres de participation non consolidés	2 699	14	(78)	(130)	2 505
Autres créances immobilisées	25 452	8 432	53	1	33 938
Total autres actifs financiers	28 151	8 446	(25)	(129)	36 443

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

Au 31 décembre 2009, les autres créances immobilisées d'un montant net de 25 452 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 16 400 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 6 662 milliers d'euros, dont 1 391 milliers d'euros à moins d'un an.

Au 30 juin 2010, les autres créances immobilisées d'un montant net de 33 938 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 18 497 milliers d'euros, les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 5 530 milliers d'euros, dont 254 milliers d'euros à moins d'un an, ainsi que les avances de trésorerie pour financer les plans d'achat d'actions propres pour 5 291 milliers d'euros.

Note 9 Stocks et en-cours

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Total stocks et en-cours	1 069 018	(39 434)	1 029 584	1 151 798	(43 811)	1 107 988

Au 30 juin 2010, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 3 229 milliers d'euros (contre 2 283 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Total créances clients et autres débiteurs	288 381	(15 788)	272 593	405 928	(15 181)	390 747

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

Note 11 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Fournisseurs : avances & acomptes versés	48 455	(351)	48 104	75 125	(450)	74 675
Créances sur l'Etat	240 960		240 960	252 047		252 047
Charges constatées d'avance	72 193		72 193	68 500		68 500
Autres créances	23 151	(3 721)	19 430	22 969	(3 614)	19 355
Trésorerie des comptes mandants	532 527		532 527	581 421		581 421
Total autres actifs courants	917 286	(4 072)	913 214	1 000 063	(4 064)	995 999

Note 12 Autres créances financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Comptes courants - actif et créances assimilées	13 330	(1 195)	12 135	18 347	(1 476)	16 871
Juste valeur des dérivés	3		3	31		31
Placements à terme	100 060		100 060	101 515		101 515
Total autres créances financières	113 393	(1 195)	112 198	119 893	(1 476)	118 417

Les placements à terme au 30 juin 2010 correspondent à un dépôt à échéance avril 2011.

Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010	Solde au 31/12/2009
VMP - Equivalents de trésorerie	452 000	489 589
Disponibilités	53 042	55 551
Trésorerie des réservataires	34 493	29 928
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	539 535	575 068

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

BILAN - PASSIF & CAPITAUX PROPRES

Note 14 Capitaux propres consolidés

14.1 Capital social

Au 30 juin 2010, le capital de la société mère est composé de 53 843 662 actions au nominal de 5 euros. Ce capital a été augmenté de 261 815 actions au cours du premier semestre 2010, à la suite de la levée de 261 815 options de souscription d'actions.

Une augmentation de capital réservée aux salariés, d'un maximum de 250 000 actions, a été décidée par le Président-Directeur général en date du 10 mars 2010, ce dernier agissant sur délégation du Conseil d'administration du 9 mars 2010 agissant lui-même sur délégation de l'Assemblée générale en date du 30 avril 2008 dans sa trente-et-unième résolution. Les souscriptions et versements des salariés ont été reçus par l'intermédiaire du fonds commun de placement Nexity Relais 2010 du 30 avril au 19 juillet 2010, le fonds Nexity Relais 2010 devant souscrire aux actions nouvelles à émettre au plus tard le 30 juillet 2010.

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

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Emissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 ⁽¹⁾	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	(i) Emission de 250 000 actions décidée par le PDG le 9 mars 2009 sur délégation du CA du 24 février 2009, constatation de la réalisation définitive par le PDG le 30 juillet 2009 ; (ii) Décision par le PDG de proposer une émission de 250 000 actions le 10 mars 2010 sur délégation du CA du 9 mars 2010
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 ⁽¹⁾	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de (i) 271 000 actions lors du CA du 18 décembre 2009, et (ii) 263,500 actions lors du CA du 11 mai 2010
Emissions réservées aux salariés	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 12 mai 2010	Non utilisé
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 12 mai 2010 14 mois, soit 12 juillet 2011	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Non utilisé
Emissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽²⁾	Non utilisé
Emissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisé
Emissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽³⁾	Non utilisé
Emission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁵⁾	Non utilisé
Emission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽³⁾	Non utilisé

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 12 mai 2010.

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

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

(4) Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros. Ces montants viennent s'imputer sur le montant maximum de 300 millions d'euros des émissions de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription et l'augmentation de capital vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

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

(6) dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois.

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

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

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions			attribuées, non annulées et non exercées	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées		
Plans fév et mai 2004 ^(*)	723 769	106 400	574 833	42 536	à partir de février 2008
Plans oct et déc 2004 ^(*)	777 293	122 800	231 761	422 732	à partir d'octobre 2008
Plan oct 2005 ^(*)	208 405	30 000	-	178 405	à partir d'octobre 2009
Plan sept 2006	15 000	15 000	-	-	à partir du 1er trim 2010
Plan déc 2006	85 500	85 500	-	-	à partir du 1er trim 2010
Plan juin 2007	53 500	53 500	-	-	à partir du 1er trim 2010
Plan janv 2008	369 500	65 000	-	304 500	à partir du 1er trim 2011
Plan avril 2008	139 500	96 000	-	43 500	à partir du 2nd trim 2011
Plan déc 2008	373 000	23 600	-	349 400	à partir du 1er trim 2012
Plan mai 2009	158 000	4 000	-	154 000	à partir du 1er trim 2012
Plan dec 2009	271 000	6 000	-	265 000	à partir du 1er trim 2013
Plan mai 2010	263 500	-	-	263 500	à partir du 1er trim 2013
Total Plans Nexity	3 437 967	607 800	806 594	2 023 573	

(*) après ajustement droit des stock-optionnaires suite distribution de réserves votée à l'AG du 12 mai 2010

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 12 juillet 2011 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 certains objectifs).

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,5 %.

Valorisation des plans d'options gratuites du premier semestre 2010

Les plans accordés au premier semestre 2010 ont été évalués comme suit :

(en milliers d'euros)	Plan mai 2010
Valorisation globale	4 593
Charges 1er semestre 2010	287

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	26,3
Taux sans risque ⁽¹⁾	1,08%
Durée de l'option (nombre d'années)	3
Taux de dividende ⁽²⁾	5%

⁽¹⁾ OAT de la durée de plan

⁽²⁾ Sur la base du sous-jacent Nexity

La juste valeur, déterminée sur la base du modèle de Black & Scholes, est modulée par la probabilité de réalisation des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ;
- le cas échéant, conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan) ; et
- le cas échéant, conditions de marché (niveau minimum de cours de bourse Nexity à l'issue du plan).

14.3 Mouvements sur actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2009	5 358 185	-
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	137 000
Position au 30 juin 2010	5 384 366	137 000
dont dans le cadre du plan de liquidité :		-
dont dans le cadre du plan de rachat en vue de leur annulation :		137 000

Dans le cadre des autorisations de l'Assemblée générale du 12 mai 2010, le Groupe a lancé le 22 juin 2010, un plan de rachat d'actions à hauteur de 4,50% du capital tel qu'arrêté au 31 mai 2010, en vue de leur annulation,

Note 15 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010		Solde au 31/12/2009	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	241 130	198 823	242 271	258 688
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	24 670	-	26 156
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	52 264	-	61 252
Total emprunts et dettes financières	241 130	275 757	242 271	346 096

Au 30 juin 2010, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 29 461 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés en non courant.

Au 31 décembre 2009, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 30 076 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 136 milliers d'euros en courant et 29 940 milliers d'euros en non courant.

Note 16 Provisions courantes et non courantes

Détail sur les mouvements

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2010
Avantages du personnel	18 562	1 001	(252)	-	-	19 311
Total provisions non courantes	18 562	1 001	(252)	-	-	19 311
Contentieux	43 971	4 537	(3 210)	(1 339)	2	43 961
Risques fiscaux et participations	2 952	574	(1 321)	(19)	-	2 186
Garantie locative	24 142	-	(3 468)	-	-	20 674
Avantages du personnel (part < 1 an)	805	30	(4)	-	-	831
Provisions pour risques et charges	30 987	3 970	(4 814)	(3 615)	15	26 542
Total provisions courantes	102 857	9 111	(12 817)	(4 973)	17	94 194
Total des provisions	121 419	10 112	(13 069)	(4 973)	17	113 505

Détail par niveau de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2010
Avantages du personnel	18 562	749	-	-	-	19 311
Total provisions non courantes	18 562	749	-	-	-	19 311
Contentieux	43 971	(12)	-	-	2	43 961
Risques fiscaux et participations	2 952	115	(65)	(816)	-	2 186
Garantie locative	24 142	(3 468)	-	-	-	20 674
Avantages du personnel (part < 1 an)	805	26	-	-	-	831
Provisions pour risques et charges	30 987	(4 460)	-	-	15	26 542
Total provisions courantes	102 857	(7 799)	(65)	(816)	17	94 194
Total des provisions	121 419	(7 050)	(65)	(816)	17	113 505

Note 17 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010	Solde au 31/12/2009
Dettes fiscales et sociales	138 662	171 430
Produits constatés d'avances et autres comptes	14 325	32 922
Clients - avances & acomptes reçus	410 790	450 827
Comptes des mandants	532 527	581 421
Comptes des réservataires	34 493	29 928
Total autres passifs courants	1 130 797	1 266 529

COMPTE DE RESULTAT

Note 18 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Masse salariale	(199 600)	(191 718)
Intéressement et participation	(2 971)	(2 881)
Charges sur paiement en actions	(3 126)	(1 707)
Total charges de personnel	(205 697)	(196 306)

Note 19 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Locations et charges locatives	(25 380)	(29 137)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(19 413)	(18 925)
Autres services extérieurs	(58 505)	(57 450)
Autres produits	2 079	1 604
Autres charges	(898)	(1 436)
Résultat de cession des titres consolidés	(97)	(2 352)
Total charges externes et autres charges	(102 214)	(107 696)

Note 20 Résultat financier

20.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Charges d'intérêts	(12 325)	(20 097)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	2 829	5 318
Coût de l'endettement financier net	(9 496)	(14 779)
Autres charges financières	(3 808)	(9 592)
Autres produits financiers	2 318	908
Autres charges et produits financiers nets	(1 490)	(8 683)
Total charges financières	(16 132)	(29 689)
Total produits financiers	5 147	6 226
Total résultat financier	(10 985)	(23 463)

20.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Autres charges financières	(3 010)	(3 671)
Autres produits financiers	777	562
Résultat sur instruments dérivés	(1 860)	(3 110)
Dotations financières nettes	(15)	(3 365)
Transfert des frais financiers en stocks	2 619	901
Autres charges et produits financiers nets	(1 490)	(8 683)

Le stockage des frais financiers est effectif depuis le 1^{er} janvier 2009. Le taux utilisé pour déterminer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir des taux d'intérêt des emprunts finançant les actifs (voir note 26.5).

Au 30 juin 2009, le montant des frais financiers transférés en stock représente 901 milliers d'euros. Le montant des frais financiers déstocké dans la période représente 81 milliers d'euros (ce montant est intégré dans le poste achats consommés et diminue le résultat opérationnel). Le montant des frais financiers inclus dans les stocks et en-cours représente 820 milliers d'euros au 30 juin 2009.

Au 30 juin 2010, le montant des frais financiers transférés en stock représente 2 619 milliers d'euros. Le montant des frais financiers déstockés dans la période représente 1 424 milliers d'euros (ce montant est intégré dans le poste achats consommés et diminue le résultat opérationnel). Le montant des frais financiers inclus dans les stocks et en-cours représente 3 229 milliers d'euros au 30 juin 2010.

Note 21 Impôts

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (35,3 %) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

21.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Impôts sur les sociétés	(23 789)	(20 383)
Impôts différés	(1 445)	(5 602)
Dotations nettes pour impôts	816	52
Total impôts sur les bénéfices	(24 418)	(25 933)

21.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Charge	Situation nette & autres	Remboursement net	Solde au 30/06/2010
Impôts courants					
Créances d'impôts	29 402				
Dettes d'impôts	(9 793)				(7 469)
Total impôts courants	19 609	(23 789)	(12)	(3 277)	(7 469)
Impôts différés					
Actif	38 550				37 845
Passif	(292)				
Total impôts différés	38 258	(1 445)	1 032		37 845

La colonne « Remboursement net » tient compte du remboursement au second trimestre 2010 d'une créance d'impôt liée aux sociétés intégrées fiscalement pour 24 501 milliers d'euros.

Note 22 Résultats par action

Les résultats par action présentés au compte de résultat sont calculés suivant les modalités décrites dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2009.

<i>(en nombre d'actions)</i>	30/06/2010	30/06/2009
Nombre d'actions en fin de période	53 843 662	53 196 512
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	53 627 998	53 093 498
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	1 089 177	869 073
Nombre moyen d'actions après dilution	54 717 175	53 962 571

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 23 Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Décomposition de l'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 - 6 mois			30/06/2009 - 6 mois		
	Brut	Impôt	Net	Brut	Impôt	Net
Ecart de conversion	230		230	(53)		(53)
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	(3 268)	1 088	(2 180)	(3 683)	1 226	(2 458)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence						
Eurosic	(4 226)		(4 226)	(2 356)		(2 356)
Total des variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(7 264)	1 088	(6 176)	(6 092)	1 226	(4 866)
Part du Groupe	(7 264)	1 088	(6 176)	(6 089)	1 226	(4 863)
Intérêts minoritaires			-	(3)		(3)

Note 24 Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010	Solde au 31/12/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie	539 535	575 068
Banques créditrices (découverts bancaires)	(52 264)	(61 252)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	487 271	513 816

Note 25 Besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010	Solde au 31/12/2009
Actifs courants		
Stocks et en-cours	1 029 584	1 107 988
Créances clients et autres débiteurs	272 593	390 747
Autres actifs courants	913 214	995 999
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(583 300)	(670 949)
Autres passifs courants	(1 130 797)	(1 266 529)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	501 294	557 256
Créances d'impôts		29 402
Dettes d'impôts	(7 469)	(9 793)
Total besoin en fonds de roulement	493 825	576 865

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2009	557 256
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(55 953)
Impact des mouvements de périmètre	(40)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	31
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 30/06/2010	501 294

26.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2010	Solde au 31/12/2009
Emprunts et dettes financières non courants	241 130	242 271
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	198 823	258 688
Emprunts sur établissements de crédit et autres	439 954	500 959
Comptes courants - passif et dettes assimilées	24 670	26 156
Comptes courants - actif et autres créances	(12 138)	(16 902)
Placements à terme	(100 060)	(101 515)
Endettement brut	352 426	408 698
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(539 535)	(575 068)
Banques créditrices (découverts bancaires)	52 264	61 252
Trésorerie nette	(487 271)	(513 816)
Total endettement net (trésorerie)	(134 845)	(105 118)

26.2 Lignes de crédit

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir de leurs montants contractuels. Au 30 juin 2010, le montant de 417,8 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (440 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés et de l'étalement des frais d'emprunts.

Autorisations et utilisations

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2010			Autorisation	31/12/2009	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes		Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity			-	37,5	-	75,0
Crédit non affecté du pôle Logement		22,5	22,5	285,0	22,5	285,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	29,5		29,5	29,5	30,1	30,1
Crédit sur croissance externe	195,5	3,0	198,5	238,5	198,5	238,5
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	4,8	3,2	8,0	8,0	9,5	9,5
Total dette corporate	229,8	28,7	258,5	598,5	260,6	638,1
Crédits affectés aux opérations	-	159,3	159,3	319,3	219,5	370,3
Total lignes de crédit	229,8	188,0	417,8	917,8	480,1	1 008,4

L'en-cours des emprunts et dettes financières, s'élève à 417,8 millions d'euros au 30 juin 2010. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires et autres s'élèvent à 917,8 millions d'euros au 30 juin 2010.

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

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

Crédit corporate Nexity

La dette corporate du Groupe est constituée d'une ligne de crédit revolving d'un montant résiduel de 37,5 millions d'euros à échéance juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 30 juin 2010.

Le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

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

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2010.

Le crédit bancaire oblige à consentir aux banques les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers.

Il stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier :

- en cas de cession hors Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil ;
- si un actionnaire autre que les dirigeants ou la BPCE venait à détenir plus de 33,33 % du capital et des droits de votes de la Société, sauf en cas de renonciation par la majorité des banques du pool prêteur.

Crédit non affecté du pôle Logement

Pour le pôle Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté d'un montant maximum de 285 millions d'euros à échéance décembre 2013 (compte tenu d'une prorogation de 18 mois signée au cours du 1^{er} trimestre 2010).

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 22,5 millions d'euros au 30 juin 2010. Dans le cadre de ce crédit, Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2010.

Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés

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

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 30 juin 2010, à échéance mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû in fine. Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.
- un crédit d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 30 juin 2010, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, le solde étant dû in fine. Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

Crédits sur acquisition d'administrateurs de biens

Ces crédits d'un encours résiduel de 8 millions d'euros au 30 juin 2010 ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy.

Crédits affectés aux opérations

Pôle Logement

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 15 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Logement. Les opérations réalisées en copromotion et en Italie font également l'objet de crédits adossés.

Pôle Tertiaire

Pour le pôle Tertiaire, 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 y afférentes.

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

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre de l'activité Villes & Projets et de l'activité Investissements.

26.3 Risque de liquidité

Echéancier des dettes utilisées

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 30/06/2010	Amortissement					
		2010 6 mois	2011	2012	2013	2014	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	-						
Crédit non affecté du pôle Logement	22,5				22,5		
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	29,5			2,0	24,0	3,5	
Crédit sur croissance externe	198,5	3,0	11,6	28,7	155,2		
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	8,0	1,3	2,0	1,6	1,1	0,9	1,1
Total dette corporate	258,5	4,3	13,6	32,3	202,8	4,4	1,1
Crédits affectés aux opérations	159,3	34,9	69,2	55,2			
Total amortissement		39,2	82,8	87,5	202,8	4,4	1,1
Total lignes de crédit utilisées	417,8	378,6	295,8	208,3	5,5	1,1	-

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

La maturité des emprunts utilisés au 30 juin 2010 est à 80 % supérieure à un an.

26.4 Instruments dérivés

Les instruments dérivés jugés non efficaces et comptabilisés en transaction sont les suivants :

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 30/06/2010	Indice	Début	Fin
<i>(en millions d'euros)</i>					
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	37,5	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	-	E3M	29/06/2007	30/06/2010
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0	E3M	30/06/2010	30/06/2011
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5	E3M	30/09/2008	30/09/2010
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0	E3M	27/07/2009	15/05/2012

La juste valeur des instruments financiers (comptabilisés en transaction ou en instruments de couverture) est la suivante :

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 30/06/2010	Juste valeur		Juste valeur	
			positive 06/2010	négative 06/2010	positive 12/2009	négative 12/2009
<i>(en millions d'euros)</i>						
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	37,5		(0,9)		(1,2)
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	-				(1,5)
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0		(3,7)		(2,8)
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5		(0,5)		(1,5)
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0		-		
Instruments de couverture				(18,6)	0,1	(15,6)
Total juste valeur			-	(23,7)	0,1	(22,6)

La variation de juste valeur des instruments financiers au cours de la période se ventile de la manière suivante :

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 30/06/2010	Variation 2010		
			en résultat	en situation nette	JV acqu. contrat
<i>(en millions d'euros)</i>					
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	37,5	0,3		
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	-	1,5		
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0	(0,9)		
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5	1,0		
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0			
Instruments de couverture			(0,5)	(3,2)	0,6
Total juste valeur			1,4	(3,2)	0,6

L'échéancier de la juste valeur des instruments financiers est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Juste valeur 06/2010	Amortissement				
		2010 (6 mois)	2011	2012	2013	2014
Crédit corporate Nexity	(0,9)	(0,5)	(0,4)			
Crédit non affecté logement	(4,2)	(2,4)	(1,8)			
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12						
Instruments de couverture	(18,6)	(4,0)	(7,9)	(5,8)	(0,9)	
Total amortissement		(6,9)	(10,1)	(5,8)	(0,9)	-
Total juste valeur	(23,7)	(16,8)	(6,7)	(0,9)	(0,0)	-

26.5 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

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

Le taux d'intérêt sur les dettes utilisées du Groupe s'établit à 4,4 % au premier semestre 2010 (4,3 % au premier semestre 2009).

Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Note 27 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

Situation au 30 juin 2010							Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Note	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti					
Titres de participations non consolidés	8			2,5					2,5		2,5
Créances immobilisées	8				33,9				33,9		33,9
Instruments dérivés de couverture	13										-
Comptes courants et autres créances financières	12				112,2			100,1	12,1		112,2
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13							87,5			87,5
Valeurs mobilières de placement	13	452,0						452,0			452,0
Total actifs financiers		452,0	-	2,5	233,7	-	688,2	639,6	48,5	-	688,2
Instruments dérivés de transaction	15	5,0							5,0		5,0
Instruments dérivés de couverture	15		18,7						18,7		18,7
Emprunts sur établissements de crédit et autres	15							416,2			416,2
Comptes courants passifs Banque créditrice	15							24,7			24,7
(découverts bancaires)	15							52,3			52,3
Total passifs financiers		5,0	18,7	-	-	493,1	516,9	52,3	464,6	-	516,9

Note 28 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2009.

Les tableaux suivants illustrent les principales évolutions de ces engagements.

28.1 Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2010	Total au 31/12/2009
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	332 321	405 234
Autres engagements	7 132	7 132
Total engagements reçus	339 453	412 366

28.2 Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2010	Total au 31/12/2009
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	995 342	1 192 999
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	21 015	14 505
Nantissements	305 440	353 556
Autres engagements donnés	202 167	211 738
Total engagements donnés	1 523 964	1 772 798

28.3 Engagements réciproques

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 mandants) dans le cadre de l'activité services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 777 520 milliers d'euros au 30 juin 2010.

28.4 Garanties de passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2010	Total au 31/12/2009
Garanties de passif reçues	153 880	159 916
Garanties de passif données	89 200	89 400

Les garanties d'actif et de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Les garanties d'actif et de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et de DCR (opération en République tchèque).

28.5 Nantissements, garanties et sûretés

Type de garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Sur immobilisations incorporelles :			171 000	1 059 201	16,1%
Nantissement des titres Nexity Lamy et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171 000		
Sur immobilisations corporelles :			-	28 606	0,0%
Sur actifs financiers :			-	36 443	0,0%
Sur stocks :			134 440	1 029 584	13,1%
Garantie du crédit sur l'immeuble La poste Italie par privilège du prêteur de deniers sur cet immeuble dans la société Nexis 1	28/04/2006	31/12/2010	15 552		
Hypothèque de 1er rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	33 144		
Hypothèque de 1er rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	37 694		
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	9 210		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	29 899		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom St Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	15/05/2012	8 941		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			305 440	4 226 773	7,2%

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

Note 29 Effectifs du Groupe

L'effectif global du Groupe est réparti de la manière suivante :

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 30 juin 2010	1 382	1 064	825	3 134	2 207	4 198	6 405
Effectif global au 31 décembre 2009	1 358	1 014	824	3 139	2 182	4 153	6 335

Note 30 Informations relatives aux parties liées

30.1 Prestations entre parties liées

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

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

Contrats de crédit

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la BPCE. Le détail figure ci-dessous :

Etablissement <i>(en milliers d'euros)</i>	Montant autorisé	En-cours utilisé au 30 juin 2010	Charges financières (6 mois)	Objet
CE COTE D'AZUR	1 320	1 200	21	Crédit promotion immobilière
CFE	15 000	-	-	Crédit promotion immobilière
BPCE ET CAISSES REGIONALES	2 495	2 495	35	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	3 750	-	-	Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	27 500	27 500	329	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38 475	3 037	146	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	15 552	15 552	272	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211 000	171 000	1 494	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	4 348	4 348	41	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42 750	3 375	162	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	10 660	2 054	35	Crédit promotion immobilière

Compte à terme

Un dépôt à terme de 100 millions d'euros a été réalisé en juin 2010 auprès de la Banque Palatine à échéance avril 2011. Les intérêts courus s'élèvent à 60 milliers d'euros au 30 juin 2010.

Contrats avec Eurosic

Au 30 juin 2010, Nexity réalise pour Eurosic un contrat de promotion immobilière (CPI) pour un immeuble de bureaux à Paris (52, avenue Hoche - 8^{ème}). Une VEFA à Boulogne Billancourt (92) a été livrée en janvier 2010.

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 14,2 millions d'euros au premier semestre 2010.

Obligations convertibles Aegide

Le Groupe Nexity détient 2 000 obligations convertibles en actions Aegide à échéance juillet 2012 pour un montant nominal de 2 millions d'euros.

Rétrocessions des honoraires de commercialisation

Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Epargne, Iselection a rétrocédé 3,8 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la Caisse d'Epargne au premier semestre 2010.

30.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	540	555
Provision sur rémunérations variables de l'exercice	885	885
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	4 307	4 642
Paieement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	22	75
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	-	38
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	-	3 000

NA : Non Applicable

Note 31 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin et le Conseil d'administration du 28 juillet 2010 qui a arrêté les comptes au 30 juin 2010.



ANNEXE 2

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010

Période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs les 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^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, 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 du Conseil d'Administration dans un contexte, décrit dans la note 2.2 de l'annexe des comptes consolidés résumés, de fortes incertitudes sur les perspectives économiques, de marchés immobiliers français instables et de volatilité marquée des marchés financiers. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et en application de nos normes professionnelles, nous attirons votre attention sur la note 2 de l'annexe des comptes semestriels consolidés résumés relative aux évolutions des règles et méthodes comptables, qui précise notamment que ces évolutions n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés résumés de Nexity.

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 et Paris La Défense, le 28 juillet 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé