



une belle vie immobilière

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2015



ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2015

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

Paris, le 23 juillet 2015

Alain Dinin

Président-Directeur général



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2015

Société Anonyme au capital de 270 945 085 €uros
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08
444 346 795 RCS Paris
www.nexity.fr

1.	ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2015	4
1.1	Présentation générale du Groupe	4
1.2	Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2015.....	5
1.3	Évolution générale des marchés	6
1.4	Événements importants survenus au cours du premier semestre 2015.....	7
1.5	Immobilier résidentiel	8
1.6	Immobilier d'entreprise	12
1.7	Services et Réseaux.....	13
1.8	Autres activités.....	13
1.9	Croissance externe et cessions	14
2.	RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2015	15
2.1	Chiffre d'affaires	15
2.2	Résultat opérationnel.....	16
2.3	Résultat net.....	18
3.	SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2015	19
3.1	Trésorerie	19
3.2	Financement	21
3.3	Engagements hors bilan	22
4.	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	23
4.1	Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2015.....	23
4.2	Perspectives pour 2015	23
4.3	Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	24
5.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES.....	24
5.1	Transactions significatives avec les sociétés liées	24
5.2	Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux.....	24
 ANNEXES		
1.	Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2015.....	25
2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2015	57

1. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2015

1.1 Présentation générale du Groupe

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

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

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

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif (y compris une offre en nue-propriété) ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services) ;
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plates-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les bailleurs professionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière), ainsi qu'une offre de co-investissement ; et
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières.

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

Le Groupe bénéficie d'une clientèle diversifiée et est présent en France sur tout le territoire, notamment en Île-de-France, où il dispose d'une position particulièrement forte. Il est également présent en Europe (Italie, Pologne, Belgique et Suisse) à hauteur de 3 % de son chiffre d'affaires 2014.

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

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

1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2015

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

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

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

Les tableaux de synthèse ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 30 juin 2014, 31 décembre 2014, et 30 juin 2015.

Des tableaux de passage sont présentés à la note 5 de l'annexe 1 « Etats financiers consolidés au 30 juin 2015 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

	30 juin 2015	30 juin 2014	Variation
<i>(en millions d'euros HT)</i>			
Chiffre d'affaires	1 347,0	1 114,6	20,9%
Résultat opérationnel	92,3	73,2	26,1%
<i>taux de marge</i>	6,9%	6,6%	
Résultat financier	(10,1)	(6,3)	60,4%
Résultat courant avant impôts	82,2	66,9	22,8%
Impôts sur les bénéfices	(32,1)	(30,3)	5,9%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(0,4)	0,4	-204,9%
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	(0,9)	(2,0)	-54,3%
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	48,8	35,1	39,2%

Bilan		
ACTIF (en millions d'euros)	30 juin 2015	31 déc 2014
Goodwill	1 122,1	1 115,9
Titres mis en équivalence	9,4	27,5
Impôts différés actifs	8,6	5,9
Autres actifs immobilisés	150,1	131,6
Total actifs non courants	1 290,2	1 280,9
BFR	650,3	626,7
TOTAL DE L'ACTIF	1 940,5	1 907,6
PASSIF (en millions d'euros)	30 juin 2015	31 déc 2014
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 507,4	1 558,7
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	21,0	20,1
Capitaux propres de l'ensemble	1 528,5	1 578,8
Provisions	118,8	129,8
Impôts différés passifs	37,1	32,3
Endettement net	256,1	166,5
TOTAL DU PASSIF	1 940,5	1 907,6
Tableau des flux de trésorerie		
(en millions d'euros)	30 juin 2015	30 juin 2014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	45,0	43,4
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(23,4)	(98,3)
Variation du BFR d'impôts, dividende des mises en équivalence et autres	1,6	(26,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	23,2	(81,4)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	5,5	(196,3)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(9,2)	(17,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	12,0	326,7
Dividendes versés par Nexity SA	(108,4)	(108,1)
Variations de trésorerie de période	(76,9)	(76,5)

1.3 Évolution générale des marchés

L'activité du Groupe s'est inscrite ce semestre dans un contexte de marché en reprise depuis le quatrième trimestre 2014 (avec le succès du dispositif Pinel, des taux d'intérêts toujours très bas...), mais qui demeure fragile à ce stade (lourdeurs administratives, réticence des élus à accorder de nouvelles autorisations de permis de construire...).

Selon les estimations de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les ventes de logements neufs s'établissent à 21.240 unités, soit une hausse de 20 % par rapport au premier trimestre 2014 (+14 % selon le Commissariat Général au Développement Durable), largement portée par les ventes aux investisseurs qui ont augmenté de plus de 59 % au premier trimestre 2015, suite à la mise en place en septembre 2014 du dispositif Pinel. En revanche, les ventes en accession enregistrent un léger recul de 3,3 % au premier trimestre 2015 malgré des conditions de taux extrêmement favorables (1,99 % en moyenne hors assurance en juin selon l'Observatoire Crédit Logement).

Avec une hausse de 6,5 % entre le premier trimestre 2014 et le premier trimestre 2015, la croissance des mises en ventes a été plus modérée que celle des ventes avec 20.969 nouveaux logements mis sur le marché au premier trimestre 2015.

Selon les données du Ministère du Logement, plus récentes et portant sur l'ensemble du marché, le nombre de logements mis en chantier sur le premier trimestre 2015 a baissé de 7,2 % par rapport au premier trimestre 2014, les permis de construire délivrés sur les 12 derniers mois ayant dans le même temps diminué de 7,6 %.

Selon les premiers chiffres d'Immostat, les volumes engagés sur le marché de l'investissement tertiaire en Île-de-France au premier semestre 2015 s'élèvent à 5,4 milliards d'euros, en baisse de 38 % par rapport au premier semestre 2014, qui était cependant un semestre particulièrement élevé. La demande placée accuse également une baisse de 22 % sur un an et s'établit à 0,9 million de mètres carrés à fin juin 2015. L'offre immédiate de bureaux s'établit à 4,0 millions de mètres carrés à fin juin 2015, soit une hausse de 3 % par rapport au premier semestre 2014.

Sur le marché de la transaction dans l'ancien, la faiblesse de l'offre dans le neuf avec des prix élevés déplace une partie de la demande vers l'ancien, notamment celle des primo-accédants dont les budgets sont trop serrés pour acheter dans le neuf. Après avoir baissé depuis juin 2014, le volume des ventes dans l'ancien se stabilise au premier trimestre 2015. A fin mars 2015, le nombre de transactions réalisées sur les 12 derniers mois est estimé à 698.000, accusant une baisse de 1,9 % (source INSEE). Sur le premier trimestre 2015, l'activité sur le marché de l'ancien reprend timidement (+0,3 % par rapport au trimestre précédent) avec des évolutions contrastées selon le type de produit (+0,6 % pour le prix des maisons, -0,2 % pour le prix des appartements) et les marchés (-0,4 % en Île-de-France, +0,6 % en province).

1.4 Événements importants survenus au cours du premier semestre 2015

Le premier semestre 2015 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 5.136 réservations de logements enregistrées au premier semestre 2015 en France, dans un marché retrouvant un certain dynamisme, le Groupe voit ses réservations progresser de 13,2 % par rapport au premier semestre 2014 (4.537 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse encore plus marquée de 22,0 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : comme anticipé par le Groupe, peu de prises de commandes ont été signées sur le premier semestre dans un contexte de marché difficile pour les grands ensembles de bureaux neufs, mais des contacts avancés sur quelques opérations permettent de conforter l'objectif 2015 de 200 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;
- croissance externe : après Oralix en 2014, Nexity a acquis de nouveaux cabinets d'administration de biens sur le premier semestre 2015, dont le cabinet Pierre Bérard, l'un des principaux acteurs indépendants de l'administration de biens en Île-de-France. Ces acquisitions, représentant près de 14 millions d'euros de chiffre d'affaires par an (14.400 lots en gestion de copropriété, 6.100 lots en gestion locative), permettent de renforcer la position de Nexity dans des secteurs stratégiques. Ces acquisitions, qui sont prises en compte dans les indicateurs d'activité au 30 juin 2015, n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du premier semestre ;
- Cessions :
 - o Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI). La cession de cette participation, qui n'aura pas d'impact significatif sur les comptes 2015 de Nexity, est effective à compter du 1^{er} juillet 2015,
 - o Nexity a également cédé en juin 2015 son activité d'administration de biens en Suisse. Cette cession sera sans impact significatif sur les comptes annuels. Dans cette activité, Nexity reste présent à l'international en Pologne et en Belgique ;
- Gouvernance : afin de respecter le code Afep-Medef sur l'échelonnement des mandats, l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 19 mai 2015 a accepté la proposition du Conseil d'administration de procéder à la re-nomination par anticipation d'Alain Dinin et Hervé Denize pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à la clôture des comptes 2018 ;
- Capital : sur le premier semestre 2015, le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 19,7 % au 30 juin 2015. Deux grands investisseurs institutionnels français (Crédit Agricole Assurances (via sa filiale Prédica) et Crédit Mutuel Arkéa) ont

acquis respectivement 5,2 % et 5,0 % du capital de Nexity. La société New Port (présidée par Alain Dinin et détenue majoritairement par des dirigeants ou des collaborateurs de Nexity, aux côtés d'investisseurs financiers, dont Crédit Mutuel Arkéa) détient désormais 6,9 % du capital de Nexity au 30 juin 2015, tandis que les actionnaires de concert avec Alain Dinin (y compris New Port et le Crédit Mutuel Arkéa) détiennent 17,5 % du capital de Nexity.

1.5 Immobilier résidentiel

1.5.1 Performance commerciale

L'activité du Groupe en matière de vente de logements neufs s'élève en France à 5.136 réservations nettes, soit une hausse de 13,2 % par rapport au premier semestre 2014¹.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs et de maisons individuelles groupées (4.258 réservations au premier semestre 2015) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (377 réservations, pour partie en copromotion avec Ægide), des résidences étudiantes (442 réservations) ainsi que des foyers pour jeunes travailleurs et des résidences affaires (59 réservations).

Le Groupe développe également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 877 réservations (stable par rapport à la même période en 2014).

Réservations France

	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
<i>(en nombre)</i>			
Logements neufs	5 136	4 537	13,2%
Lots de terrains	877	873	0,5%
Total nombre de réservations	6 013	5 410	11,1%
<i>(en millions d'euros ttc)</i>			
Logements neufs	1 010	828	22,0%
Lots de terrains	68	71	(3,7)%
Total montant des réservations	1 078	899	20,0%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 1.078 millions d'euros TTC, en hausse de 20,0 % par rapport au premier semestre 2014².

Le montant des réservations de logements neufs est en nette hausse de 22,0 % à 1.010 millions d'euros TTC, comparée à une hausse en volume de 13,2 %. Cette plus forte progression en valeur s'explique principalement par la moindre proportion des réservations en bloc (25,8 % des réservations contre 38,3 % au premier semestre 2014), ces ventes étant pour la plupart réalisées auprès d'opérateurs sociaux à un prix unitaire moyen inférieur et supportant par ailleurs un taux de TVA réduit. Par ailleurs, le prix moyen des ventes en bloc a augmenté de 14 % par rapport aux 6 premiers mois de 2014.

Le montant des réservations de l'activité de lotissement atteint 68 millions d'euros TTC, soit une baisse de 3,7 % par rapport au premier semestre 2014, en raison d'une surface moyenne des lots inférieure (-3,4 %).

En incluant les réservations faites à l'international (56 au premier semestre 2015 contre 13 au premier semestre 2014), le nombre de réservations nettes progresse de 11,9 % et le chiffre d'affaires réservé TTC de 20,9 %.

1.5.2 Ventilation géographique

Activité en France

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

¹ A périmètre constant, retraités des 320 ventes de PERL effectuées sur le semestre et réintégration de 20 logements réservés par PERL à Nexity Logement, les réservations de logements neufs en France ont progressé de 6,6 %, passant de 4.537 à fin juin 2014 à 4.836 à fin juin 2015.

² +10,3 % retraité de l'effet périmètre PERL.

Les réservations de logements neufs en France au premier semestre 2015 se répartissent (en nombre) à raison de 63 % en province et de 37 % en Île-de-France et retrouvent une répartition proche de celles connues historiquement, après la forte proportion de réservations en Île-de-France à fin juin 2014 (42 %).

Réservations logements neufs

(en nombre)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Île-de-France	1 916	1 927	(0,6)%
Province	3 220	2 610	23,4%
TOTAL	5 136	4 537	13,2%

La production se concentre sur les grandes agglomérations avec 87 % des réservations enregistrées en zone A bis, A ou B1 (en hausse par rapport au 83 % du 30 juin 2014). Les réservations en zone C ne représentent que 2 % de l'ensemble (4 % au 30 juin 2014).

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

Le dispositif fiscal Duflot, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013, s'appliquait sur les zones A et B1, et sur la zone B2, mais uniquement sur agrément délivré par le préfet.

Depuis le 1^{er} octobre 2014 et la mise en application du dispositif Pinel, un nouveau zonage a été mis en place et apporte les modifications suivantes par rapport au précédent¹ :

- une centaine de communes ont été ajoutées en zone A bis et A (qui ne concernaient sous le régime Duflot que l'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français), soit plus de 3,5 millions d'habitants supplémentaires concernés par ce reclassement. Ainsi des communes comme Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à la zone A ;
- à l'exemple du Havre, de Caen ou de Dijon, de grandes villes de province ont été reclassées de B2 en B1 (agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques marchés très tendus) ;
- plus de 600 communes anciennement en zone C (reste du territoire) ont été reclassées en zones B1 ou B2 (agglomérations de plus de 50.000 habitants et quelques marchés tendus) ; et
- aucun déclassement en zone C n'a été opéré afin de ne pas ralentir la construction de logements dans ces zones, en effet, la zone C concerne le reste du territoire et n'est pas éligible à la loi Pinel.
- Au total, 10 millions d'habitants résident dans des communes « reclassées », et 700.000 dans des communes « déclassées ».

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en Île-de-France au cours du premier semestre 2015 s'établit à 13 % des réservations (en nombre), contre 12 % au premier semestre 2014.

Activité à l'international

A l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs essentiellement en Italie du Nord. Au total, 8 opérations sont actuellement en cours de commercialisation, principalement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2015 une offre commerciale de 253 logements. Sur le premier semestre 2015, dans un marché italien toujours difficile, 17 réservations ont été signées et une opération a été lancée en commercialisation.

En Pologne, après la commercialisation d'une première opération en 2013 à Varsovie, un lancement commercial de 160 logements a eu lieu sur une deuxième opération, également à Varsovie. 39 réservations ont été signées sur ce premier semestre 2015.

¹ Toutes choses égales par ailleurs, le reclassement d'une commune vers une zone estimée plus « tendue » conduit à un loyer plafond plus élevé au bénéfice de l'investisseur, et à un plafond d'opération rehaussé pour le calcul du prêt à taux zéro plus, au bénéfice de l'accédant à la propriété.

1.5.3 Ventilation par clients

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

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

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

1.5.3.1 Les clients de l'activité logement en France

Les réservations réalisées par des investisseurs individuels représentent, à fin juin 2015, 48 % du total des réservations nettes enregistrées par Nexity, contre 31 % fin juin 2014. Elles progressent de 77 % d'une année sur l'autre (passant de 1.394 réservations à 2.467). Les réservations réalisées par PERL (non consolidé au premier semestre 2014) et Iselection (dont la clientèle est constituée en quasi-totalité d'investisseurs particuliers) croissent fortement et contribuent à la progression des réservations enregistrées sur ce segment de clientèle (à hauteur de 30 % dans les 77 %). Cette évolution s'explique notamment par la mise en place et la montée en puissance du régime « Pinel », plus favorable que son prédécesseur. L'impact de ce changement de régime fiscal est particulièrement favorable sur un certain nombre de marchés de province qui ont bénéficié du « rezonage », permettant une hausse des loyers admissibles pour les investisseurs.

Les réservations réalisées par des particuliers accédants représentent 26 % des réservations totales du premier semestre 2015 (31 % des ventes au premier semestre 2014).

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, mais sont en forte baisse par rapport au premier semestre 2014 (-6,8 %), malgré des taux d'intérêt historiquement bas. Les secundo-accédants ne représentent que 6 % du total des réservations du premier semestre 2015.

Les ventes aux bailleurs professionnels s'inscrivent en forte baisse (-23,8 %) par rapport au premier semestre 2014, et ne représentent plus qu'un quart de l'activité du Groupe (26 %), contre plus du tiers l'an passé (38 % des ventes), en raison d'un retard ponctuel dans l'obtention des permis de construire. Dans le cadre de l'accord préliminaire de février 2015 avec la SNI portant sur 569 logements, 287 réservations de logements intermédiaires ont été signées sur le premier semestre, représentant 21,7 % des réservations aux bailleurs professionnels. En ajoutant à ces réservations de la SNI 144 autres réservations non sociales, les réservations du semestre faites par les investisseurs institutionnels représentent 33 % des ventes aux bailleurs professionnels, soit une progression de 50 % par rapport à l'an dernier.

Répartition des réservations nettes - Immobilier résidentiel

(en nombre de logements)	30 juin 2015	Ventilation (en %)	30 juin 2014	Ventilation (en %)	Ecart 2015/2014
Résidence principale					
Primo-accédants	1 029	20%	1 104	24%	(6,8)%
Autres accédants	264	5%	264	6%	-
Résidence secondaire	52	1%	37	1%	40,5%
Total accédants	1 345	26%	1 405	31%	(4,3)%
Investisseurs individuels	2 467	48%	1 394	31%	77,0%
Bailleurs professionnels	1 324	26%	1 738	38%	(23,8)%
TOTAL	5 136	100%	4 537	100%	13,2%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé en France (hors vente en bloc aux bailleurs professionnels) diminue de 4,2 % à 211,3 milliers d'euros au 30 juin 2015, contre 220,7 milliers d'euros au 30 juin 2014. Cette baisse s'explique principalement par une taille moyenne des logements réservés inférieure de 4,1 % (55,7 mètres carrés contre 58,1 au premier semestre 2014), en raison de la forte proportion des ventes aux investisseurs qui se font traditionnellement sur des logements plus petits que ceux vendus aux accédants.

Le prix moyen par logement des accédants en résidence principale diminue de 2,3 %, avec une taille moyenne et un prix au mètre carré en diminution (respectivement -0,7 % et -1,7 %).

Avec une surface moyenne des logements stable (-0,2 %), la hausse du prix moyen par logement des investisseurs individuels (+1,1 %) est due à la hausse du prix moyen par mètre carré (+1,3 %).

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

Prix moyens et surfaces - Immobilier résidentiel

	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m2 (€)	3 793	3 801	(0,2)%
Taille moyenne (m2)	55,7	58,1	(4,1)%
Prix moyen par logement (K€)	211,3	220,7	(4,2)%
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m2 (€)	3 749	3 812	(1,7)%
Taille moyenne (m2)	64,9	65,3	(0,7)%
Prix moyen par logement (K€)	243,1	248,8	(2,3)%
dont Investisseurs individuels			
Prix moyen par m2 (€)	3 778	3 730	1,3%
Taille moyenne (m2)	48,7	48,8	(0,2)%
Prix moyen par logement (K€)	183,9	181,9	1,1%

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

1.5.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Les 877 réservations de lots de terrains à bâtir enregistrées au cours du premier semestre 2015, principalement réalisées auprès de la clientèle des particuliers (seulement 35 réservations auprès des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir), sont stables par rapport au premier semestre 2014, dans un marché de la maison individuelle qui était en croissance de 15 % environ sur le premier trimestre 2015 par rapport à la même période 2014 (source : bulletin Markemetron – mars 2015).

Le prix moyen TTC des lots de terrains diminue par rapport au même semestre 2014 (77 milliers d'euros hors ventes groupées contre 80 milliers d'euros l'an dernier) en raison d'une baisse des surfaces moyennes de 3,4 %.

1.5.4 Renouvellement de l'offre en France

Accompagnant la reprise du marché, le Groupe a lancé commercialement 65 programmes de logements sur le semestre (contre 55ancements réalisés au premier semestre 2014, soit +18 %) représentant 5.509 lots (contre 4.129 au premier semestre 2014, soit +33 %).

Au 30 juin 2015, 213 programmes, représentant 5.493 lots, étaient en cours de commercialisation.

Programmes de logements en cours de commercialisation - Immobilier résidentiel

(en nombre)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Île-de-France	70	59	18,6%
Province	143	155	(7,7)%
TOTAL	213	214	(0,5)%

Parallèlement, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé (69 %).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 86 logements au 30 juin 2015 (contre 81 au 31 décembre 2014).

Le potentiel d'activité en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe (qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière), est en forte hausse pour la promotion de logements neufs en 2015 par rapport à la même période 2014 (+18,2 %). Il reste principalement situé en province (56 % du potentiel total contre 65 % au 30 juin 2014) mais progresse particulièrement en Ile-de-France (+45,4 %). Au 30 juin 2015, le potentiel d'activité logement représente près de 28.700 lots, et correspond à 3,0 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

Potentiel d'activité Immobilier résidentiel *

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Offre commerciale	5 493	5 437	1,0%
Potentiel sous promesse	23 200	18 843	23,1%
TOTAL	28 693	24 280	18,2%
dont Île-de-France	12 510	8 603	45,4%
dont Province	16 183	15 677	3,2%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,0	2,5	

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

Dans l'activité de lotissement, 29 programmes totalisant 828 lots ont été lancés sur le premier semestre 2015 (contre 24 programmes totalisant 661 lots à fin juin 2014). Au 30 juin 2015, 88 programmes représentant une offre de 1.530 lots, sont en cours de commercialisation (contre 91 programmes pour 1.648 lots au 30 juin 2014), répartis à hauteur de 81 en province et 7 en Île-de-France.

Au 30 juin 2015, le potentiel d'activité lotissement représente 9.101 lots, soit 4,3 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

Potentiel d'activité lotissement

<i>(en nombre de lots)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Offre commerciale	1 530	1 648	(7,2)%
Potentiel sous promesse	7 571	8 330	(9,1)%
TOTAL	9 101	9 978	(8,8)%
dont Île-de-France	1 444	1 602	(9,9)%
dont Province	7 657	8 376	(8,6)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	4,3	4,8	

1.5.5 Livraisons

Le Groupe (Immobilier résidentiel, hors Iselection et PERL) a livré 4.215 logements neufs en France au cours du premier semestre 2015 contre 4.081 au premier semestre 2014.

1.6 Immobilier d'entreprise**1.6.1 Prises de commandes**

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

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en Province. A l'étranger, compte tenu des difficultés rencontrées par les marchés locaux, le Groupe n'exerce plus qu'une activité de veille en matière d'immobilier d'entreprise sur les marchés étrangers sur lesquels il est présent au titre de son activité de promotion résidentielle.

Au cours du premier semestre 2015, Nexity a enregistré des prises de commandes à hauteur de 25 millions d'euros HT pour une surface totale de 5.627 mètres carrés SDP (Surface de Plancher), contre 21 millions d'euros HT au premier semestre 2014.

Prises de commandes

Type d'opération hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Taille (en m² SDP)	Montant HT (en M€)
Immeubles de bureaux	4 226	22,0
Logistique et activité, Ywood et Téréneo	1 401	2,6
Total	5 627	24,6

Après la clôture du semestre, Nexity a cédé deux immeubles d'activité dans un parc tertiaire situé dans l'agglomération lyonnaise pour un montant de 18 millions d'euros.

1.6.2 Livraisons

Au cours du premier semestre 2015, le Groupe a livré six opérations représentant 28.500 mètres carrés.

Cinq opérations de bureaux ont été livrées, dont la plus importante concerne la réhabilitation d'un immeuble d'une surface de 12.400 mètres carrés situé avenue de Friedland à Paris. Les quatre autres concernent des bureaux en province (avec notamment le siège régional de Nexity à Marseille, bureau Ywood en structure bois le plus haut de France de 3.600 mètres carrés).

Une opération d'activité d'une superficie de 5.400 mètres carrés a également été livrée à Lyon.

1.7 Services et Réseaux

1.7.1 Services immobiliers

Le Groupe intervient principalement en France et dans une moindre mesure à l'international dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (principalement étudiantes).

Au 30 juin 2015, 940.500 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 36.500 lots hors de France (en Belgique et en Pologne), stable par rapport au 31 décembre 2014. A périmètre constant, le portefeuille est en baisse de 1,6 %, soit une attrition en amélioration par rapport à fin juin 2014 (-2,4 %).

Dans l'activité de property management (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élèvent à 12,4 millions de mètres carrés (contre 11,7 millions de mètres carrés fin 2014), soit +5,6 %, grâce notamment à l'entrée en portefeuille d'un important mandat de 251.000 mètres carrés avec le groupe Wolseley.

Services immobiliers

(en nombre)	30 juin 2015	31 déc 2014	Ecart 2015/2014
M² tertiaire en gérance locative	12 383 000	11 731 000	5,6%
Nombre de lots habitation gérés	940 500	935 900	0,5%
Dont en gérance locative	184 600	182 500	1,2%
Dont en copropriété	755 900	753 400	0,3%

1.7.2 Réseaux

Le Groupe anime deux réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Malgré 38 agences en moins (1.218 contre 1.256 au 30 juin 2014), le nombre de compromis progresse de 8,8 %, dans un marché de la transaction dans l'ancien en légère progression depuis le début de l'année mais toujours en retrait par rapport à la même période 2014 (sources CGEDD et bases notariales).

Réseaux de franchise

(en nombre)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Agences Century 21 France	795	808	(1,6)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	423	448	(5,6)%
Total nombre d'agences	1 218	1 256	(3,0)%
Compromis Century 21 France	19 600	18 200	7,7%
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	7 500	6 700	11,9%
Total nombre de compromis	27 100	24 900	8,8%

1.8 Autres activités

1.8.1 Régénération urbaine (Villes & Projets)

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

A fin juin 2015, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 545.700 mètres carrés, répartis pour 33 % en province et 67 % en Île-de-France. Ce potentiel est composé de logements (45 %) et de tertiaire (22 % en bureaux, 30 % en locaux d'activité et 3 % en commerces).

Régénération urbaine - répartition du potentiel foncier

(surfaces en m ²)*	30 juin 2015	Île-de-France	Province
Logements	244 150	179 950	64 200
Bureaux	119 850	119 850	-
Activités	165 800	47 900	117 900
Commerces	15 900	15 900	-
TOTAL	545 700	363 600	182 100

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

Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 97,9 millions d'euros au premier semestre 2015 (21,5 millions d'euros dans l'Immobilier d'entreprise et 76,4 millions d'euros dans l'Immobilier résidentiel), contre 80,8 millions d'euros au 30 juin 2014. Cette activité représente ainsi au premier semestre 2015 près de 9 % du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

1.8.2 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent les activités de conseil et d'asset management en immobilier tertiaire, celles de co-investissement en immobilier tertiaire et, jusqu'au 30 juin 2015, la participation de 45 % détenue dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger.

Dans le cadre de ses activités d'investissement, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en valeur d'acquisition à plus de 95 millions d'euros réparti sur trois opérations de bureaux situées en région parisienne. Sur ces 3 opérations, le montant de fonds propres engagés à fin juin 2015 s'élève, en quote-part du Groupe, à 24 millions d'euros.

1.8.3 Solutions d'accompagnement client

Dans le cadre de ses solutions d'accompagnement à destination de ses clients particuliers, Nexity développe une offre de courtage de crédits immobiliers pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, ce qui a permis la signature de plus de 480 offres de prêts au bénéfice des clients du Groupe au cours du premier semestre 2015.

1.8.4 Innovations

Le Groupe poursuit son approche permanente d'innovation dans chacun de ses métiers, mais également dans des domaines connexes, toujours en lien avec l'immobilier, en finançant de nouvelles activités en incubation, qui répondent à de nouvelles demandes. On peut ainsi citer Weroom qui propose une offre de colocation sur Internet avec différents services associés (www.weroom.fr) et qui a étendu son offre au Royaume-Uni en 2014. Le Groupe a lancé par ailleurs au deuxième semestre 2014, des écocentres sous la marque « Blue Office », qui offrent des espaces de travail à distance permettant aux salariés de travailler dans des bureaux conviviaux, implantés au cœur des zones résidentielles, en périphérie des grands centres urbains. Cinq centres sont aujourd'hui ouverts en région parisienne représentant environ 750 postes de travail.

Plus généralement, le nouveau projet d'entreprise « Nexity Tous Connectés » traduit la volonté du Groupe de devenir l'acteur digital de référence dans le secteur immobilier français. Dans ce cadre, Nexity entend consacrer environ 10 % de son résultat d'exploitation annuel à des investissements liés aux nouvelles technologies et aux innovations sociétales liées au digital.

1.9 Croissance externe et cessions

L'ensemble des éléments liés à la croissance externe représente un volume d'investissement de 18,6 millions d'euros, qui correspondent à l'acquisition de cabinets d'administration de biens.

Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger. Cette cession est effective à compter du 1^{er} juillet 2015. Nexity a également cédé en juin 2015 son activité d'administration de biens en Suisse (le transfert effectif des titres et le paiement du prix devraient intervenir début 2016). Ces cessions seront sans impact significatif sur les comptes annuels.

Le solde de ces opérations est légèrement positif sur le semestre, le produit de cession de Ciloger étant supérieur aux acquisitions d'actifs dans l'administration de biens.

2. RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2015¹

2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.347,0 millions d'euros au 30 juin 2015, en hausse de 20,9 % par rapport au 30 juin 2014, principalement du fait d'un fort avancement des opérations dans les activités de promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Immobilier résidentiel	892,1	735,1	21,4%
Immobilier d'entreprise	202,2	104,8	92,9%
Services et Réseaux	242,7	230,2	5,4%
Autres Activités	10,1	44,4	na
TOTAL	1 347,0	1 114,6	20,9%

2.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 892,1 millions d'euros au 30 juin 2015 contre 735,1 millions d'euros au 30 juin 2014 (+21,4 %).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Île-de-France	373,0	304,7	22,4%
Province	436,6	347,2	25,7%
International	28,5	32,1	(11,1)%
Logements neufs	838,1	684,1	22,5%
Terrains à bâtir	53,9	51,0	5,8%
Total Immobilier résidentiel	892,1	735,1	21,4%

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

En Italie et en Pologne, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement.

Le chiffre d'affaires logements neufs est en forte hausse en France (+24,2 %, soit +157,6 millions d'euros) du fait du bon avancement des chantiers de promotion comparativement au premier semestre 2014. La hausse traduit également un effet de base favorable par rapport au premier semestre 2014 qui avait notamment pâti de retards de signatures. Elle s'explique également par la forte croissance des revenus d'Iselection qui bénéficie d'un niveau de ventes élevé auprès de sa clientèle d'investisseurs individuels. Sur le semestre, PERL a réalisé un chiffre d'affaires de 47 millions d'euros, dont 30 seulement contribuent au chiffre d'affaires de Nexity compte tenu des retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre du *purchase price allocation* (PPA), qui n'aura quasiment plus d'impact supplémentaire sur le deuxième semestre. A l'international, le chiffre d'affaires provient principalement d'une opération de 78 logements livrée en Italie et plus marginalement de la première opération livrée en Pologne (49 logements).

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir est en progression de 5,8 % comparé au premier semestre 2014.

2.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en nette hausse à 202,2 millions d'euros, contre 104,8 millions d'euros en 2014 (+92,9 %). Le chiffre d'affaires du premier semestre 2014 ne concernait principalement que des opérations en phase de gros œuvre, encore peu génératrices de chiffre d'affaires, telles « Eco Campus » à Châtillon (92) et « Le Nuovo » à Clichy (92). Ces mêmes opérations ont à l'inverse été fortement contributrices sur le premier semestre 2015.

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

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Immeubles de bureaux et hôtels	184,9	94,4	95,8%
Logistique et activité, Ywood & Téréneo	16,9	10,4	63,2%
International	0,4	0,0	
Total Immobilier d'entreprise	202,2	104,8	92,9%

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est ainsi en forte augmentation par rapport à 2014 (184,9 millions d'euros contre 94,4 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2015 de la logistique et des opérations à ossature bois (16,9 millions d'euros contre 10,4 millions d'euros au 30 juin 2014) bénéficie de l'avancement d'une opération importante en logistique au Mesnil-en-Thelle (60) pour 10,4 millions d'euros.

2.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires des activités de Services progresse de 5,4 % par rapport à la même période 2014 (242,7 millions d'euros contre 230,2 millions d'euros).

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Services - Administration de biens	148,5	136,3	8,9%
Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises	78,5	79,2	(0,8)%
Total Services	227,0	215,4	5,4%
Réseaux de franchises	15,7	14,8	6,1%
Total Services et Réseaux	242,7	230,2	5,4%

Malgré l'attrition du portefeuille de lots d'administration de biens, le chiffre d'affaires des services immobiliers aux particuliers progresse de 8,9 % en bénéficiant notamment d'un impact positif lié aux variations de périmètre (+16 millions d'euros dont 15 millions pour Oralia qui n'avait été comptabilisée qu'à partir du deuxième trimestre 2014). Hors effets périmètre, le chiffre d'affaires des activités de services immobiliers aux particuliers est en baisse de 2,6 % en raison d'un faible niveau de chiffre d'affaires sur l'activité de transaction et de l'impact mécanique lié à l'attrition du portefeuille.

Le chiffre d'affaires des services immobiliers aux entreprises (-0,8 % par rapport au premier semestre 2014) est pratiquement stable.

Le chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchises augmente (+6,1 % par rapport au premier semestre 2014), dans un marché de la transaction dans l'ancien en retrait de 4 % sur les cinq premiers mois de l'année par rapport à la même période 2014 (sources CGEDD et bases notariales).

2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires du pôle Autres activités (10,1 millions d'euros) correspond principalement à la cession d'une charge foncière par Villes & Projets à un promoteur tiers, et dans une moindre mesure, aux loyers perçus dans le cadre du portefeuille d'actifs du Groupe. Le chiffre d'affaires du premier semestre 2014 intégrait un produit non récurrent lié à la cession, en avril 2014, des parts du Groupe dans l'OPCI qui détenait Aviso, situé à Puteaux (92).

2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 92,3 millions d'euros au premier semestre 2015 (contre 73,2 millions d'euros au premier semestre 2014), et présente un taux de marge à 6,9 %, en progression de 0,3 point.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Immobilier résidentiel	69,2	58,6	18,0%
% du chiffre d'affaires	7,8%	8,0%	
Immobilier d'entreprise	22,2	13,2	68,4%
% du chiffre d'affaires	11,0%	12,6%	
Services et Réseaux	12,1	11,0	9,5%
% du chiffre d'affaires	5,0%	4,8%	
Autres Activités	(11,1)	(9,6)	ns
Résultat opérationnel	92,3	73,2	26,1%
% du chiffre d'affaires	6,9%	6,6%	

2.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 69,2 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 58,6 millions d'euros pour le premier semestre 2014, soit une hausse de 18,0 %, proche de celle constatée en chiffre d'affaires. Le taux de marge opérationnelle du pôle recule légèrement à 7,8 % contre 8,0 % à fin juin 2014, et reste stable hors impact de PERL dont l'absence de contribution au résultat opérationnel compte tenu du PPA (voir paragraphe 2.1.1 « Immobilier résidentiel ») pèse sur la marge du pôle.

Le résultat opérationnel de l'activité de logements neufs en France progresse de 8,3 % avec un taux de marge de 7,9 % (9,1 % au premier semestre 2014). Le taux de marge de cette activité sur le premier semestre s'établit à un niveau légèrement inférieur à son niveau normatif. Nexity s'attend à une amélioration du taux de marge de cette activité au cours du second semestre 2015.

Le résultat opérationnel du lotissement progresse fortement, la hausse du chiffre d'affaires permettant de mieux couvrir les charges de structure.

Le résultat à l'international est positif (+0,6 million d'euros) et tient compte des marges dégagées sur les opérations livrées sur le semestre en Italie et en Pologne.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Logements neufs	64,1	59,2	8,3%
% du chiffre d'affaires	7,9%	9,1%	
Lotissement	4,5	2,3	98,7%
% du chiffre d'affaires	8,3%	4,4%	
International	0,6	(2,8)	ns
Total Immobilier résidentiel	69,2	58,6	18,0%
% du chiffre d'affaires	7,8%	8,0%	

2.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 22,2 millions d'euros au 30 juin 2015 contre 13,2 millions d'euros au 30 juin 2014. Le taux de marge opérationnelle de la période se maintient à un niveau élevé (11,0 % après 12,6 % au premier semestre 2014) et supérieur à son niveau normatif, traduisant la bonne maîtrise financière et technique des grandes opérations en cours et bénéficiant également de reprises de provisions sur opérations livrées.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Immobilier d'entreprise	22,2	13,2	68,4%
% du chiffre d'affaires	11,0%	12,6%	

2.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 12,1 millions d'euros contre 11,0 millions d'euros au 30 juin 2014, soit une progression de 9,5 %.

Malgré un semestre faible sur l'activité de transaction, le résultat de l'activité Administration de biens progresse pratiquement dans toutes les régions. Le résultat bénéficie également de l'apport de la contribution d'Oralia sur un trimestre supplémentaire (Oralia est consolidée dans les comptes du Groupe depuis le 1^{er} avril 2014) et du résultat de cession de l'activité de Nexity en Suisse.

Dans les autres services aux particuliers et aux entreprises, la restructuration et le changement de management de Nexity Conseil et Transaction (anciennement Keops) ont été engagés, ce qui pèse particulièrement sur les résultats du pôle au premier semestre.

La hausse de résultat des activités de franchises (1,5 million d'euros contre 1,2 million d'euros fin juin 2014) résulte essentiellement de la hausse du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir le poids des charges fixes.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	30 juin 2015	30 juin 2014	Ecart 2015/2014
Activité France	9,4	6,6	
Activité International	0,6	0,3	
Services - Administration de biens	10,0	6,9	44,3%
% du chiffre d'affaires	6,7%	5,1%	
Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises	0,5	2,9	(81,2)%
% du chiffre d'affaires	0,7%	3,7%	
Réseaux de franchises	1,5	1,2	26,7%
% du chiffre d'affaires	9,8%	8,2%	
Total Services et Réseaux	12,1	11,0	9,5%
% du chiffre d'affaires	5,0%	4,8%	

2.2.4 Autres activités

Le résultat des Autres activités comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, la montée en puissance des activités en incubation et des projets digitaux, l'anticipation de pertes d'exploitation sur Nexity Blue Office, le résultat des solutions d'accompagnement client, le résultat de cession de la participation du Groupe dans Ciloger et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Ce résultat s'établit à -11,1 millions d'euros (dont -5,4 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions) contre -9,6 millions d'euros au 30 juin 2014 (dont -4,0 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions).

Dans ce résultat, les charges sur les activités liées au digital et à l'innovation ont représenté 7,9 millions d'euros sur le semestre (0,9 million d'euros au 30 juin 2014), en ligne avec la prévision annuelle du Groupe estimée à 20 millions d'euros.

2.3 Résultat net

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

2.3.1 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -10,1 millions d'euros contre -6,3 millions d'euros au 30 juin 2014. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

(en millions d'euros)	30 juin 2015	30 juin 2014
Charges d'intérêts	(14,2)	(8,2)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3,0	2,3
Coût de l'endettement financier net	(11,2)	(5,9)
Autres charges et produits financiers	(1,7)	(2,4)
Frais financiers et autres charges stockés	2,9	2,0
Total	(10,1)	(6,3)

Le coût de la dette passe de 8,2 millions d'euros au 30 juin 2014 à 14,2 millions d'euros au 30 juin 2015, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen de dettes utilisées, suite à la mise en place d'un emprunt obligataire en deux tranches pour un total de 171 millions d'euros en avril 2014 et d'un emprunt obligataire convertible de 180 millions d'euros en juin 2014 (800 millions d'euros de dettes moyennes sur le premier semestre 2015 contre 407 millions sur le premier semestre 2014). Malgré des taux de rémunération plus faibles qu'au premier semestre 2014, la hausse de la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe permet de générer des produits financiers à hauteur de 3,0 millions d'euros au premier semestre 2015 contre 2,3 millions d'euros au premier semestre 2014.

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -1,7 million d'euros contre -2,4 millions d'euros en 2014. Le stockage des frais financiers passe de 2,0 millions d'euros au 30 juin 2014 à 2,9 millions d'euros au 30 juin 2015.

2.3.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 32,1 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 30,3 millions d'euros au 30 juin 2014. La charge du 30 juin 2014 intégrait la contribution de 3 % sur les dividendes appliquée au dividende de 108,1 millions d'euros versé en mai 2014 au titre de l'année 2013. En raison de sa nature de remboursement d'apports, le dividende 2014 versé en mai 2015 n'est pas assujéti à cette taxe.

Hors prise en compte de cette contribution en 2014, le taux effectif de l'impôt du premier semestre 2014 était de 40,4 %, à comparer aux 39,0 % du 30 juin 2015. Ce taux tient compte de la majoration de la contribution additionnelle sur l'impôt sur les sociétés de 10,7 %, qui porte le taux d'imposition de référence pour une grande entreprise à 38 %.

2.3.3 Résultat mis en équivalence

Les sociétés mises en équivalence affichent une perte de 0,4 million d'euros sur ce semestre (contre un bénéfice de 0,4 million d'euros au premier semestre 2014).

2.3.4 Résultat des participations ne donnant pas le contrôle

Ce résultat, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 0,9 million d'euros au 30 juin 2015 (2,0 millions d'euros au 30 juin 2014). Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Immobilier résidentiel et par La Française AM dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises.

2.3.5 Résultat net part des actionnaires de la société-mère

Le résultat net des actionnaires de la société-mère s'élève à 48,8 millions d'euros à fin juin 2015 contre 35,1 millions d'euros au 30 juin 2014. L'écart de résultat net entre les deux périodes s'explique principalement par la hausse du résultat opérationnel.

3. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2015 ¹

3.1 Trésorerie

Au 30 juin 2015, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 45,0 millions d'euros (contre 43,4 millions d'euros au 30 juin 2014). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles représentent 23,2 millions d'euros, avec une progression mesurée du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur le premier semestre 2015 (+23,4 millions d'euros) et une faible variation du BFR d'impôts. Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers sont de 5,5 millions d'euros, la cession de Ciloger étant d'un montant supérieur aux acquisitions d'actifs financiers. Les flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels (9,2 millions d'euros) correspondent majoritairement à des investissements informatiques. Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ont été peu importants sur le semestre (12,0 millions d'euros). Un dividende de 108,4 millions d'euros a été versé au premier semestre. Sur la période, la trésorerie diminue de 76,9 millions d'euros et atteint 567,9 millions d'euros.

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

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2015	30 juin 2014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	45,0	43,4
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(23,4)	(98,3)
Variation du BFR d'impôts, dividende des mises en équivalence et autres	1,6	(26,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	23,2	(81,4)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	5,5	(196,3)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(9,2)	(17,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	12,0	326,7
Dividendes versés par Nexity SA	(108,4)	(108,1)
Variations de trésorerie de période	(76,9)	(76,5)

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 43,4 millions d'euros au 30 juin 2014 à 45,0 millions d'euros au 30 juin 2015, soit une progression de 1,6 million d'euros. Elle progresse moins que le résultat net (qui passe de 35,1 millions d'euros à 48,8 millions d'euros, soit une progression de 13,7 millions d'euros) en raison principalement de reprises de provisions supérieures aux dotations et amortissements (1,0 million d'euros), des résultats de cession d'actifs (5,9 millions d'euros) et des variations de juste valeur (3,6 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 2015	31 déc 2014	Ecart
Immobilier résidentiel	633,8	632,8	0,9
Immobilier d'entreprise	11,3	(12,3)	23,6
Services et Réseaux	(58,7)	(53,0)	(5,6)
Autres activités	57,6	59,9	(2,3)
Total BFR hors impôt	644,0	627,4	16,5
Impôt sur les sociétés	6,3	(0,7)	7,1
Total	650,3	626,7	23,6

Sur le premier semestre, le BFR du Groupe progresse de 23,6 millions d'euros à 650,3 millions d'euros fin juin 2015 (626,7 millions d'euros fin 2014).

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR est stable à 633,8 millions d'euros compte tenu de la gestion maîtrisée des engagements.

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise (11,3 millions d'euros) tient notamment compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction et du crédit fournisseurs sur les travaux. La hausse du BFR (+23,6 millions d'euros) est le reflet de la consommation d'avances clients reçues.

Le BFR des Autres activités reste stable. Il est principalement constitué par les opérations de Villes & Projets et les opérations d'investissements. Les paiements liés aux cessions de charges foncières permettent au BFR de Villes & Projets de diminuer de 13,6 millions d'euros mais, dans le même temps, des créances clients intragroupe, habituellement constatées au premier semestre, viennent augmenter le BFR de la holding de 14,6 millions d'euros.

Enfin, la croissance du BFR d'impôt au cours de ce semestre (+7 millions d'euros) s'explique par le paiement d'acomptes d'IS.

La variation de BFR bilantielle de 16,5 millions d'euros se traduit dans le tableau des flux de trésorerie par une variation de 23,4 millions d'euros compte tenu des variations de périmètre et des variations de créances et dettes sur immobilisations.

3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 5,5 millions d'euros. Le solde des investissements financiers est légèrement positif sur le semestre, le produit des cessions, notamment Ciloger, étant supérieur aux acquisitions d'actifs dans l'administration de biens.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 9,2 millions d'euros (17,4 millions d'euros fin juin 2014). Ces investissements intègrent principalement des développements informatiques et quelque travaux d'aménagements dans l'immeuble Solstys (Paris 8^{ème}), siège social du Groupe, alors que le premier semestre 2014 avait été marqué par les investissements liés aux déménagements dans les bureaux de Solstys et Romarin près de Lille.

3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à 12,0 millions d'euros, et correspondent principalement au solde des émissions d'emprunts et des remboursements d'emprunts sur des opérations du pôle Immobilier résidentiel.

Les dividendes versés par Nexity représentent 108,4 millions d'euros en 2015 contre 108,1 millions d'euros au premier semestre 2014.

3.2 Financement

L'endettement net consolidé du Groupe est de 256,1 millions d'euros au 30 juin (contre 166,5 millions d'euros fin décembre 2014).

La hausse de 90 millions d'euros au cours du premier semestre s'explique principalement par l'augmentation du BFR lié à l'activité (+23,4 millions d'euros hors variation de périmètre), le versement des dividendes pour 108,4 millions d'euros et les investissements (9,2 millions d'euros), qui ne sont que partiellement compensés par la capacité d'autofinancement (45,0 millions d'euros), les cessions d'actifs et la croissance externe (5,5 millions d'euros), et la variation du BFR d'impôts et autres (1,6 million d'euros).

Endettement net

(en millions d'euros)	30 juin 2015	31 déc 2014
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	537,5	534,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	278,2	272,0
Autres dettes et autres créances financières	8,3	4,5
Trésorerie nette et autres	(567,9)	(644,9)
Total endettement net	256,1	166,5

Au 30 juin 2015, le montant nominal des emprunts obligataires (551 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (537,5 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE émise en juin 2014 et de l'étalement des frais de mise en place. Concernant cet emprunt OCEANE (4.153.207 obligations), le taux de conversion est de 1,053 action pour une obligation. Le taux a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en mai 2015. En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,47 % (en % de détention du capital).

Au titre des emprunts obligataires (hors OCEANE), le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers présentés à la note 25.2 des états financiers, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 30 juin 2015.

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

Emprunts sur établissements de crédit et autres

	Autorisation 30 juin 2015	Utilisation 30 juin 2015	Utilisation 31 déc 2014
<i>(en millions d'euros)</i>			
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	300,0	-	-
Crédit non affecté Services	42,0	42,0	42,0
Options de vente accordées aux minoritaires	44,8	44,8	44,0
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	55,8	55,8	60,3
Total dettes corporate	442,6	142,6	146,3
Crédits affectés aux opérations	300,1	135,6	122,6
Total lignes de crédit	742,7	278,2	268,9
Mise à la juste valeur des instruments dérivés		-	3,1
Total emprunts sur établissements de crédit et autres		278,2	272,0

Dans l'Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 300 millions d'euros à échéance du 31 décembre 2018. L'autorisation de crédit, non tirée à ce jour, s'accompagne d'une enveloppe de 840 millions d'euros d'engagements par signature. Ce concours bancaire fait l'objet de covenants financiers décrits à la note 25.3 des états financiers. L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 30 juin 2015.

Des crédits spécifiques peuvent être également mis en place pour les opérations dites « importantes » (excédant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC), et pour les opérations réalisées en copromotion ou en Italie.

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

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

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

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit de 8 millions d'euros, à échéance juin 2018, amortissable annuellement, destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises ;
- des crédits de 47,8 millions d'euros au 30 juin 2015 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralix ; et
- des dettes relatives aux engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées pour un montant de 44,8 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

A fin juin 2015, les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit de 278,2 millions d'euros comprennent 142,6 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 135,6 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 742,7 millions d'euros et en utilise 278,2 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate non utilisées représente 300 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

3.3 Engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe sont les suivants au 30 juin 2015 :

Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 6,4 millions d'euros au 30 juin 2015.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 171,5 millions d'euros.

Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Des nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Les nantissements sur les dettes utilisées s'élèvent à 48,1 millions d'euros au 30 juin 2015 (contre 47,7 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

Engagements donnés

(en millions d'euros)	30 juin 2015	31 déc 2014
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	1 077,3	1 346,6
Indemnités d'immobilisation	40,5	31,8
Autres engagements donnés	342,8	396,6
Total	1 460,6	1 775,0

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de Garanties Financières d'Achèvement (GFA) que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les GFA émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé. Le pôle Immobilier résidentiel représente 839,6 millions d'euros au 30 juin 2015 contre 999,7 millions d'euros au 31 décembre 2014. Le pôle Immobilier d'entreprise représente 237,7 millions d'euros au 30 juin 2015 (contre 346,9 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 434,2 millions d'euros au 30 juin 2015.

Les autres engagements donnés (342,8 millions d'euros au 30 juin 2015) sont essentiellement des engagements donnés en garanties de paiement sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et à des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité des Services, s'élèvent à 836,9 millions d'euros au 30 juin 2015.

La note 27 des états financiers figurant à l'annexe 1 détaille les engagements hors bilan.

4. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

4.1 Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2015

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2015 et le Conseil d'administration du 23 juillet 2015 arrêtant les comptes au 30 juin 2015.

4.2 Perspectives pour 2015

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

Backlog

(en millions d'euros)	30 juin 2015	31 déc 2014	Ecart
Logement *	2 603	2 591	0%
Lots de terrains à bâtir	251	243	3%
Pôle Immobilier résidentiel	2 854	2 834	1%
Pôle Immobilier d'entreprise	279	449	-38%
Total Groupe	3 133	3 283	-5%

(*) Y compris International

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2015 s'élève à 3.133 millions d'euros, en baisse de 5 % par rapport à fin décembre 2014. Ce carnet représente 16 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants des pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity.

- Le carnet de commandes du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 2.854 millions d'euros, en progression de 1 % par rapport au 31 décembre 2014. Ce carnet représente 17 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier résidentiel).
- Le carnet de commandes du pôle Immobilier d'entreprise se réduit à 279 millions d'euros au 30 juin 2015 (449 millions fin 2014) en raison de l'absence de nouvelles prises de commandes significatives. Ce carnet représente 9 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

Pour tenir compte de la reprise de l'immobilier en France, le Groupe confirme et revoit à la hausse les perspectives suivantes pour 2015¹ :

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché de Nexity (12 %) dans un marché français estimé en croissance à 94.000/100.000 unités (contre 90.000/95.000 estimés en février 2015)
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes d'au moins 200 millions d'euros
- Objectif de chiffre d'affaires consolidé 2015 : au moins 2,9 milliards d'euros (contre 2,75 milliards d'euros annoncés en février 2015)
- Objectif de résultat opérationnel courant 2015 : au moins 200 millions d'euros, après prise en compte de 20 millions d'euros de charges liées aux investissements dans le digital et l'innovation
- Confirmation du paiement d'un dividende de 2 euros par action en 2016²

4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

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

5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

5.1 Transactions significatives avec les sociétés liées

Les principales transactions avec les sociétés liées sont décrites à la note 29.1 des états financiers annexés.

5.2 Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux

Les rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration de Nexity sont indiquées à la note 29.2 des états financiers annexés.

Pour le Conseil d'administration

¹ Les perspectives 2015 sont établies selon les indicateurs et les données financières issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

² Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 30 JUIN 2015

• Bilan consolidé	26
• Compte de résultat consolidé.....	27
• Etat du résultat net global consolidé	28
• Variation des capitaux propres consolidés	29
• Tableau des flux de trésorerie consolidés	30
GÉNÉRALITES	31
Note 1 Présentation et faits marquants	31
Note 2 Principes comptables	32
Note 3 Périmètre de consolidation	33
Note 4 Regroupement d'entreprises.....	33
Note 5 Informations sectorielles et états de synthèse selon le reporting opérationnel	34
BILAN - ACTIF	40
Note 6 Immobilisations	40
Note 7 Titres mis en équivalence.....	40
Note 8 Autres actifs financiers.....	41
Note 9 Stocks et travaux en-cours.....	41
Note 10 Créances clients et autres débiteurs	41
Note 11 Autres actifs courants.....	41
Note 12 Autres créances financières.....	42
Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie	42
BILAN – PASSIF	43
Note 14 Capitaux propres consolidés	43
Note 15 Emprunts et dettes financières	45
Note 16 Provisions courantes et non courantes	46
Note 17 Autres passifs courants.....	46
COMPTE DE RESULTAT	47
Note 18 Charges de personnel.....	47
Note 19 Charges externes et autres charges.....	47
Note 20 Résultat financier	47
Note 21 Impôts.....	48
Note 22 Résultats par action	48
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	49
Note 23 Tableau des flux de trésorerie consolidés	49
Note 24 Besoin en fonds de roulement	49
Note 25 Endettement net, emprunts, instruments dérivés	49
Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable.....	53
Note 27 Engagements hors bilan.....	53
Note 28 Effectifs du Groupe	55
Note 29 Informations relatives aux parties liées	55
Note 30 Evénements postérieurs à la clôture	56



BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2015

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2015	31/12/2014
Actifs non courants			
Goodwills	6.1	1 122 086	1 115 883
Autres immobilisations incorporelles	6.2	61 154	61 313
Immobilisations corporelles	6.2	41 725	41 400
Titres mis en équivalence	7	33 075	45 990
Autres actifs financiers	8	47 253	28 904
Impôts différés actifs	21.2	7 913	5 135
Total actifs non courants		1 313 206	1 298 625
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	9	1 265 166	1 328 737
Créances clients et autres débiteurs	10	411 714	343 606
Créances d'impôts	21.2	6 166	12 100
Autres actifs courants	11	1 066 217	1 023 558
Autres créances financières	12	100 307	98 136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	534 191	595 060
Total actifs courants		3 383 761	3 401 197
TOTAL DE L'ACTIF		4 696 967	4 699 822
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2015	31/12/2014
Capitaux propres			
Capital apporté		270 945	270 905
Primes liées au capital		915 255	1 036 325
Actions propres détenues			
Réserves et résultats accumulés		272 415	215 752
Résultat de la période		48 817	35 731
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	14	1 507 432	1 558 713
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)		21 019	20 134
Capitaux propres de l'ensemble		1 528 451	1 578 847
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	15	627 894	626 794
Avantages du personnel	16	29 108	30 732
Impôts différés passifs	21.2	33 781	28 792
Total passifs non courants		690 783	686 318
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	259 804	239 283
Provisions courantes	16	89 034	98 573
Fournisseurs et autres créditeurs		651 322	695 926
Dettes d'impôts	21.2	2 083	6 053
Autres passifs courants	17	1 475 490	1 394 822
Total passifs courants		2 477 733	2 434 657
TOTAL DU PASSIF		4 696 967	4 699 822



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Chiffre d'affaires		1 252 676	977 641
Achats consommés		(813 358)	(571 665)
Charges de personnel	18	(230 714)	(215 508)
Charges externes et autres charges	19	(100 252)	(106 029)
Impôts et taxes		(15 204)	(15 647)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(9 952)	(8 615)
Résultat opérationnel		83 196	60 177
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	7 046	7 835
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		90 242	68 012
Charges financières	20.1	(14 439)	(9 039)
Produits financiers	20.1	4 681	3 108
Résultat financier		(9 758)	(5 931)
Résultat des activités courantes avant impôts		80 484	62 081
Impôts sur les bénéfices	21.1	(30 333)	(25 418)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	(425)	405
Résultat net de l'ensemble consolidé		49 727	37 069
dont part des actionnaires de la société mère		48 817	35 076
dont participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)		909	1 992
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	22	0,90	0,65
Résultat dilué par action	22	0,83	0,64



ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

AU 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	49 726	37 068
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	1 628	1 678
impôts différés	(619)	(638)
Ecart de conversion	532	1
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	1 541	1 041
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière		-
impôts différés sur pertes et gains actuariels		-
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	1 541	1 041
Résultat net global consolidé	51 267	38 109
dont part des actionnaires de la société-mère	50 358	36 117
dont participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	909	1 992



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2015

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part des actionnaires de la société- mère	Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	Capitaux propres de l'ensemble
<i>(en milliers d'euros)</i>								
<i>Mouvements du 1er semestre 2014</i>								
Au 1er janvier 2014	267 883	1 039 347	-	307 143	(2 282)	1 612 091	20 703	1 632 794
Augmentation de capital	2 332	(2 332)				-		
Actions propres			-	9		9		9
Paielements en actions				4 014		4 014		4 014
Composante capitaux propres OCEANE				10 582		10 582		10 582
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(5)		(5)		(5)
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(108 076)		(108 076)		(108 076)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	2 332	(2 332)	-	(93 476)	-	(93 476)	-	(93 476)
Résultat de la période				35 077		35 077	1 992	37 069
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					1 041	1 041		1 041
Résultat net global consolidé				35 077	1 041	36 118	1 992	38 110
Dividendes versés par les filiales						-	(84)	(84)
Impact des mouvements de périmètre						-	44	44
Au 30 juin 2014	270 215	1 037 015	-	248 744	(1 241)	1 554 733	22 655	1 577 388
<i>Mouvements du 1er semestre 2015</i>								
Au 1er janvier 2015	270 905	1 036 325	-	252 837	(1 354)	1 558 713	20 134	1 578 847
Augmentation de capital	40	(40)				-		-
Affectation résultat 2014		(12 652)		12 652		-		-
Incidence application d'IFRIC 21				1 333		1 333		1 333
Actions propres			-	12		12		12
Paielements en actions				5 385		5 385		5 385
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				9		9		9
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)		(108 378)				(108 378)		(108 378)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	40	(121 070)	-	19 391	-	(101 639)	-	(101 639)
Résultat de la période				48 817		48 817	909	49 726
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					1 541	1 541		1 541
Résultat net global consolidé	-	-	-	48 817	1 541	50 358	909	51 267
Dividendes versés par les filiales						-	(18)	(18)
Impact des mouvements de périmètre						-	(6)	(6)
Au 30 juin 2015	270 945	915 255	-	321 045	187	1 507 432	21 019	1 528 451



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société mère		48 817	35 077
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)		909	1 992
Résultat net des sociétés intégrées		49 726	37 069
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		(1 165)	3 709
Élimination des plus ou moins values de cession		(5 869)	2 618
Élimination impact des variations de juste valeur		(3 585)	(695)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(7 046)	(7 835)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		425	(406)
Élimination impact des paiements en actions		5 385	4 014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		37 871	38 474
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		10 902	5 526
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		25 821	22 001
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		74 594	66 001
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	24	(17 301)	(135 944)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	4 385	5 634
Intérêts versés		(7 178)	(748)
Impôts payés		(22 040)	(57 158)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		32 460	(122 215)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(3 546)	(84 091)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	19 900	
Incidence des autres variations de périmètre		(920)	40
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(9 399)	(17 498)
Acquisition d'actifs financiers	4.4	(14 778)	(112 902)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		158	109
Cession et remboursement d'actifs financiers		4 867	10 728
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(3 718)	(203 614)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(108 378)	(108 076)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(20)	(84)
Acquisition et cession d'actions propres		20	(15)
Emission d'emprunts		14 091	387 956
Remboursement d'emprunts		(18 269)	(28 392)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme			(822)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		1 771	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(110 785)	250 567
Incidence de la variation des taux de change		235	4
Variation de trésorerie		(81 808)	(75 258)
Trésorerie d'ouverture		567 451	474 977
Trésorerie de clôture	23	485 643	399 719

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2015

GÉNÉRALITES

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

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

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

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

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

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

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont disponibles sur demande au siège social de la Société situé 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris CEDEX 08 ou sur www.nexity.fr.

1.2 Faits marquants de la période

Le premier semestre 2015 a été marqué par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 5.136 réservations de logements enregistrées au premier semestre 2015 en France, dans un marché retrouvant un certain dynamisme, le Groupe voit ses réservations progresser de 13,2 % par rapport au premier semestre 2014 (4.537 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse encore plus marquée de 22,0 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : comme anticipé par le Groupe, peu de prises de commandes ont été signées sur le premier semestre dans un contexte de marché difficile pour les grands ensembles de bureaux neufs, mais des contacts avancés sur quelques opérations permettent de conforter l'objectif 2015 de 200 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;
- croissance externe : après Oralia en 2014, Nexity a acquis de nouveaux cabinets d'administration de biens sur le premier semestre 2015, dont le cabinet Pierre Bérard, l'un des principaux acteurs indépendants de l'administration de biens en Île-de-France. Ces acquisitions, représentant près de 14 millions d'euros de chiffre d'affaires par an (14.400 lots en gestion de copropriété, 6.100 lots en gestion locative), permettent de renforcer la position de Nexity dans des secteurs stratégiques. Ces acquisitions, qui sont prises en compte dans les indicateurs d'activité au 30 juin 2015, n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du premier semestre ;

- Cessions :
 - Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI). La cession de cette participation, qui n'aura pas d'impact significatif sur les comptes 2015 de Nexity, est effective à compter du 1er juillet 2015,
 - Nexity a également cédé en juin 2015 son activité d'administration de biens en Suisse. Cette cession sera sans impact significatif sur les comptes annuels. Dans cette activité, Nexity reste présent à l'international en Pologne et en Belgique ;
- Gouvernance : afin de respecter le code Afep-Medef sur l'échelonnement des mandats, l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 19 mai 2015 a accepté la proposition du Conseil d'administration de procéder à la re-nomination par anticipation d'Alain Dinin et Hervé Denize pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à la clôture des comptes 2018 ;
- Capital : sur le premier semestre 2015, le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 19,7 % au 30 juin 2015. Deux grands investisseurs institutionnels français (Crédit Agricole Assurances (via sa filiale Prédica) et Crédit Mutuel Arkéa) ont acquis respectivement 5,2 % et 5,0 % du capital de Nexity. La société New Port (présidée par Alain Dinin et détenue majoritairement par des dirigeants ou des collaborateurs de Nexity, aux côtés d'investisseurs financiers, dont Crédit Mutuel Arkéa) détient désormais 6,9 % du capital de Nexity au 30 juin 2015, tandis que les actionnaires de concert avec Alain Dinin (y compris New Port et le Crédit Mutuel Arkéa) détiennent 17,5 % du capital de Nexity.

Note 2 Principes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2015 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2015 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2014, à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2015.

Le Groupe applique à compter du 1er janvier 2015 l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » traitant des taxes autres que l'impôt sur les sociétés et qui précise que leur comptabilisation doit correspondre au fait générateur qui les rendent exigibles. Pour Nexity, seule la Contribution Sociale de Solidarité des Sociétés (C3S) est concernée : elle était jusqu'à présent provisionnée l'année précédant son exigibilité ; elle est, à partir de 2015, enregistrée au 1er janvier de l'année concernée. L'impact estimé à l'ouverture 2015 (1 333 milliers d'euros nets d'impôts) a été reclassé dans les Capitaux propres au 1er janvier 2015.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2015.

2.2 Changements de présentation

Les changements de présentation relatifs aux sociétés mises en équivalence ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe, tels que détaillés dans la note 2.2 des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014, ont été effectués sur les comptes au 30 juin 2014 pour permettre la comparabilité des données.

2.3 Estimations et hypothèses

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

évaluation des provisions pour risques et charges, avantages au personnel, estimations liées au goodwill, options de vente accordées aux actionnaires minoritaires, et au taux annuel d'impôt Groupe appliqué au résultat au 30 juin.

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

2.4 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 2014, à l'exception de ce qui est présenté en note 2.1.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 2 117 sociétés consolidées dont 1 960 sociétés intégrées globalement et 157 sociétés comptabilisées par mise en équivalence

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

	31/12/2014	Entrantes	Sortantes	30/06/2015
Intégrations globales	1 894	69	(3)	1 960
Mises en équivalence	154	4	(1)	157
Total sociétés consolidées	2 048	73	(4)	2 117

Les 73 sociétés entrantes correspondent à 69 sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et à 4 sociétés issues de la croissance externe (voir note 4.1).

Les sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme, une filiale d'administration de biens en Suisse et Ciloger, cédée au 30 juin, qui était comptabilisée en mise en équivalence.

Note 4 Regroupement d'entreprises

4.1 Entrées de périmètre

Le Groupe a acquis au cours du 1er semestre 2015 des cabinets d'administration de biens en France pour un prix d'achat de 3 835 milliers d'euros, ce qui a généré un goodwill de 2 971 milliers d'euros après affectation d'une relation clientèle nette d'impôts différés de 798 milliers d'euros. Le montant du goodwill est encore provisoire compte tenu de la date récente d'acquisition.

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

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2015 (6 mois)	Acquisitions 2014 (6 mois)
Prix d'achat	3 835	86 146
Trésorerie filiales acquises	(289)	(2 055)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	3 546	84 091

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

Le montant des cessions de sociétés de 19 900 milliers d'euros correspond à la vente des titres Ciloger au 1^{er} semestre 2015.

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

Le montant de 14 778 milliers d'euros correspond pour l'essentiel au paiement de l'acquisition des titres de sociétés de l'activité administration de biens en France dont notamment Pierre Bérard (en Ile de France) acquis en juin 2015.

Note 5 Informations sectorielles et états de synthèse selon le reporting opérationnel

5.1 Définition des secteurs

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2014.

L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel.

Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. La note 5.3 présente les états de synthèse selon le reporting opérationnel.

5.2 Ventilation par secteurs

Ventilation sectorielle du compte de résultat

Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	892 061	202 164	242 388	9 999	1 346 611
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	298	53	351
Chiffre d'affaires	892 061	202 164	242 686	10 052	1 346 962
Résultat opérationnel	69 177	22 179	12 087	(11 130)	92 312
Résultat financier	(2 126)	(668)	(3 092)	(4 187)	(10 072)
Résultat des activités courantes avant impôts	67 051	21 511	8 995	(15 317)	82 239
Impôts sur les bénéfices	(26 162)	(8 393)	(3 510)	5 977	(32 088)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1 342)	-	-	917	(425)
Résultat net de l'ensemble consolidé	39 547	13 118	5 485	(8 424)	49 727
dont part des actionnaires de la société mère	38 070	13 118	5 746	(8 116)	48 817
dont participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	1 477	()	(260)	(308)	909

Produits et charges sans contrepartie de trésorerie

Produits et charges opérationnels	2 255	3 583	473	(21 052)	(14 740)
Produits et charges financiers	1 516	-	(76)	34	1 474
Total produits et charges sans contrepartie de trésorerie	3 771	3 583	397	(21 018)	(13 266)

Au 30 juin 2014

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	735 106	104 787	231 734	44 420	1 116 047
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			(1 493)		(1 493)
Chiffre d'affaires	735 106	104 787	230 241	44 420	1 114 554
Résultat opérationnel	58 645	13 171	11 043	(9 636)	73 223
Résultat financier	(3 858)	(465)	(2 512)	558	(6 278)
Résultat des activités courantes avant impôts	54 787	12 706	8 531	(9 079)	66 945
Impôts sur les bénéfices	(24 782)	(5 747)	(3 859)	4 107	(30 281)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(531)	-	-	937	405
Résultat net de l'ensemble consolidé	29 474	6 959	4 672	(4 036)	37 069
dont part des actionnaires de la société mère	27 579	6 959	4 571	(4 032)	35 077
dont participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	1 894	-	101	(4)	1 992

Produits et charges sans contrepartie de trésorerie

Produits et charges opérationnels	(2 057)	4 685	(1 387)	1 711	2 952
Produits et charges financiers	701	-	1	43	745
Total produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(1 356)	4 685	(1 386)	1 754	3 697

Ventilation sectorielle des actifs et des passifs

Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif						
Actifs non courants sectoriels	434 939	60 374	750 583	84 421	(48 669)	1 281 647
Impôts différés actifs					8 587	8 587
Total actifs non courants	434 939	60 374	750 583	84 421	(40 082)	1 290 235
Actifs courants sectoriels	2 023 219	371 044	896 049	843 420	(606 474)	3 527 258
Créances d'impôts					8 518	8 518
Total actifs courants	2 023 219	371 044	896 049	843 420	(597 956)	3 535 776
Total actif	2 458 158	431 418	1 646 632	927 840	(638 037)	4 826 011
Passif						
Capitaux propres de l'ensemble					1 528 452	1 528 452
Passifs non courants sectoriels	12 110	6 122	98 557	573 712	(33 496)	657 006
Impôts différés passifs					37 141	37 141
Total passifs non courants	12 110	6 122	98 557	573 712	3 645	694 147
Passifs courants sectoriels	1 478 536	325 541	1 110 113	308 664	(621 647)	2 601 208
Dettes d'impôts					2 205	2 205
Total passifs courants	1 478 536	325 541	1 110 113	308 664	(619 442)	2 603 413
Total passif	1 490 647	331 663	1 208 670	882 376	912 655	4 826 011
Besoin en fonds de roulement	633 766	11 303	(58 708)	57 602	6 313	650 276

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif						
Actifs non courants sectoriels	433 423	60 494	730 125	99 584	(48 652)	1 274 974
Impôts différés actifs					5 892	5 892
Total actifs non courants	433 423	60 494	730 125	99 584	(42 760)	1 280 865
Actifs courants sectoriels	2 008 893	341 458	861 762	892 858	(600 737)	3 504 234
Créances d'impôts					12 370	12 370
Total actifs courants	2 008 893	341 458	861 762	892 858	(588 367)	3 516 604
Total actif	2 442 316	401 952	1 591 887	992 442	(631 127)	4 797 470
Passif						
Capitaux propres de l'ensemble					1 578 847	1 578 847
Passifs non courants sectoriels	13 740	6 026	99 761	571 473	(33 470)	657 531
Impôts différés passifs					32 341	32 341
Total passifs non courants	13 740	6 026	99 761	571 473	(1 129)	689 871
Passifs courants sectoriels	1 493 127	272 145	1 059 884	306 406	(615 919)	2 515 644
Dettes d'impôts					13 108	13 108
Total passifs courants	1 493 127	272 145	1 059 884	306 406	(602 811)	2 528 752
Total passif	1 506 868	278 171	1 159 645	877 880	974 907	4 797 470
Besoin en fonds de roulement	632 791	(12 339)	(52 963)	59 944	(738)	626 696

Bilan reporting opérationnel au 30 juin 2015

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015	Retraitement des co-entreprises	30/06/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Actifs non courants				
Goodwills	1 122 086	-	1 122 086	1 115 883
Autres immobilisations incorporelles	61 154	-	61 154	61 313
Immobilisations corporelles	41 725	-	41 725	41 400
Titres mis en équivalence	33 075	(23 645)	9 430	27 474
Autres actifs financiers	47 253	-	47 253	28 904
Impôts différés actifs	7 913	674	8 587	5 892
Total actifs non courants	1 313 206	(22 971)	1 290 235	1 280 866
Actifs courants				
Stocks et travaux en-cours	1 265 166	66 347	1 331 512	1 387 149
Créances clients et autres débiteurs	411 714	46 946	458 661	368 587
Créances d'impôts	6 166	2 352	8 518	12 370
Autres actifs courants	1 066 217	24 418	1 090 635	1 048 268
Autres créances financières	100 307	(75 862)	24 445	22 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	534 191	87 814	622 005	678 197
Total actifs courants	3 383 761	152 015	3 535 776	3 516 604
TOTAL DE L'ACTIF	4 696 967	129 044	4 826 011	4 797 470
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015	Retraitement des co-entreprises	30/06/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Capitaux propres				
Capital apporté	270 945	-	270 945	270 905
Primes liées au capital	915 255	-	915 255	1 036 325
Actions propres détenues	-	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	272 415	-	272 415	215 752
Résultat de la période	48 817	-	48 817	35 731
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 507 432	-	1 507 432	1 558 713
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	21 019		21 019	20 134
Capitaux propres de l'ensemble	1 528 451	-	1 528 451	1 578 847
Passifs non courants				
Emprunts et dettes financières non courants	627 894	4	627 899	626 798
Avantages du personnel	29 108	-	29 108	30 732
Impôts différés passifs	33 781	3 360	37 141	32 341
Total passifs non courants	690 783	3 364	694 148	689 871
Passifs courants				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	259 804	14 858	274 662	239 965
Provisions courantes	89 034	666	89 700	99 109
Fournisseurs et autres créditeurs	651 322	67 953	719 274	741 015
Dettes d'impôts	2 083	122	2 205	13 108
Autres passifs courants	1 475 490	42 081	1 517 571	1 435 555
Total passifs courants	2 477 733	125 680	2 603 412	2 528 752
TOTAL DU PASSIF	4 696 967	129 044	4 826 011	4 797 470
Besoin en fonds de roulement avant impôt	616 285	27 677	643 963	627 434
Besoin en fonds de roulement après impôt	620 368	29 907	650 276	626 696

Détail endettement net

	Solde au 30/06/2015	Retraitement des co-entreprises	Solde au 30/06/2015 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2014 Reporting opérationnel
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Emprunts obligataires	537 517	-	537 517	534 885
Emprunts et dettes financières non courants	95 113	2	95 116	95 946
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	155 113	27 945	183 058	176 031
Emprunts sur établissements de crédit et autres	787 743	27 948	815 691	806 862
Comptes courants - passif et dettes assimilées	51 407	(18 623)	32 784	26 557
Comptes courants - actif et autres créances	(100 307)	75 862	(24 445)	(22 033)
Autres dettes et autres créances financières	(48 900)	57 239	8 339	4 524
Placements à terme				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(534 191)	(87 814)	(622 005)	(678 197)
Banques créditrices (découverts bancaires)	48 548	5 537	54 085	33 341
Trésorerie nette et autres	(485 643)	(82 277)	(567 920)	(644 856)
Total endettement net (trésorerie)	253 201	2 909	256 110	166 531

Compte de résultat reporting opérationnel au 30 juin 2015

	30/06/2015	Retraitement des co-entreprises	30/06/2015 Reporting opérationnel	30/06/2014 Reporting opérationnel
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Chiffre d'affaires	1 252 676	94 286	1 346 962	1 114 554
Achats consommés	(813 358)	(84 126)	(897 483)	(695 770)
Charges de personnel	(230 714)	(10)	(230 724)	(215 518)
Charges externes et autres charges	(100 252)	(648)	(100 900)	(105 048)
Impôts et taxes	(15 204)	(387)	(15 591)	(16 380)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(9 952)		(9 952)	(8 615)
Résultat opérationnel	83 196	9 115	92 312	73 223
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7 046	(7 046)	-	
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	90 242	2 069	92 312	73 223
Charges financières	(14 439)	(254)	(14 693)	(9 529)
Produits financiers	4 681	(60)	4 621	3 251
Résultat financier	(9 758)	(314)	(10 072)	(6 278)
Résultat des activités courantes avant impôts	80 484	1 755	82 240	66 945
Impôts sur les bénéfices	(30 333)	(1 755)	(32 088)	(30 281)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(425)		(425)	405
Résultat net de l'ensemble consolidé	49 727	-	49 727	37 069
dont part des actionnaires de la société-mère	48 817	-	48 817	35 077
dont participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	909	-	909	1 992
<i>(en euros)</i>				
Résultat de base par action	0,90		0,90	0,65
Résultat dilué par action	0,83		0,83	0,64

Tableau des flux de trésorerie reporting opérationnel au 30 juin 2015

	30/06/2015 6 mois	Retraitement des co- entreprises	30/06/2015 6 mois Reporting opérationnel	30/06/2014 6 mois Reporting opérationnel
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	48 817	-	48 817	35 077
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	909	-	909	1 992
Résultat net des sociétés intégrées	49 726	-	49 726	37 069
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :				
Élimination des amortissements et provisions	(1 165)	129	(1 036)	3 559
Élimination des plus ou moins values de cession	(5 869)		(5 869)	(158)
Élimination impact des variations de juste valeur	(3 585)	-	(3 585)	(695)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence	(7 046)	7 046	-	(405)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence	425		425	
Élimination impact des paiements en actions	5 385	-	5 385	4 014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	37 871	7 175	45 046	43 384
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	10 902	304	11 206	5 884
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	25 821	1 755	27 576	26 864
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	74 594	9 234	83 828	76 132
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(17 301)	(6 188)	(23 489)	(98 312)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4 385	(1 458)	2 927	
Intérêts versés	(7 178)	(304)	(7 482)	(756)
Impôts payés	(22 040)	(10 568)	(32 608)	(58 426)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	32 460	(9 284)	23 176	(81 362)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	(3 546)	-	(3 546)	(84 091)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	19 900		19 900	
Incidence des autres variations de périmètre	(920)		(920)	(3)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(9 399)		(9 399)	(17 524)
Acquisition d'actifs financiers	(14 778)	-	(14 778)	(112 902)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	158	-	158	109
Cession et remboursement d'actifs financiers	4 867		4 867	696
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(3 718)	-	(3 718)	(213 715)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(108 378)	-	(108 378)	(108 076)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(20)	-	(20)	(84)
Acquisition et cession d'actions propres	20	-	20	(15)
Emission d'emprunts	14 091	13 059	27 150	393 372
Remboursement d'emprunts	(18 269)	(987)	(19 256)	(63 093)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme	1 771	2 083	3 855	(3 510)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(110 785)	14 155	(96 629)	218 594
Incidence de la variation des taux de change	235	-	235	4
Variation de trésorerie	(81 808)	4 871	(76 936)	(76 479)
Trésorerie d'ouverture	567 451	77 405	644 856	579 756
Trésorerie de clôture	485 643	82 277	567 920	503 277

BILAN - ACTIF

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Acquisitions	Déconsolidation	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2015
Immobilier résidentiel	403 747	-	-	3 916	407 663
Immobilier d'entreprise	59 664	-	-	(247)	59 417
Services	607 235	2 971	(437)	-	609 769
Réseaux de franchises	45 237	-	-	-	45 237
Total goodwills	1 115 883	2 971	(437)	3 669	1 122 086

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

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 2 971 milliers d'euros, sont décrites à la note 4.1.

Les ajustements des goodwills PERL sur l'immobilier résidentiel et Terenéo sur l'immobilier d'entreprise correspondent à l'impact de l'application des règles comptables du Groupe sur la valorisation des stocks de ces deux filiales acquises au deuxième semestre 2014.

6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2015	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2014
Autres immobilisations incorporelles	112 082	(50 928)	61 154	108 011	(46 698)	61 313
Immobilisations corporelles	138 201	(96 477)	41 725	135 754	(94 354)	41 400
Total immobilisations corporelles et incorporelles	250 283	(147 405)	102 878	243 765	(141 052)	102 713

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2015
Autres immobilisations incorporelles	61 313	4 517	(5 456)	780	61 154
Immobilisations corporelles	41 400	4 797	(4 464)	(8)	41 725
Total immobilisations corporelles et incorporelles	102 713	9 314	(9 921)	772	102 878

Note 7 Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	30/06/2015	31/12/2014
Valeur des titres en début d'exercice	45 990	64 906
Variations de périmètre et écarts de conversion	(14 462)	(878)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	-	1 036
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	7 046	27 682
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(425)	817
Dividendes distribués versés nets	(4 385)	(47 573)
Dividendes distribués non versés	(689)	-
Valeur des titres en fin d'exercice	33 075	45 990
<i>Dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	23 645	18 516
<i>Dont autres entreprises</i>	9 430	27 474

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises ; les autres entreprises sont des entreprises associées.

La principale variation de périmètre de la période est la cession de Ciloger.

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2015
Sociétés en fin de vie	1 776	(9)	-	(70)	1 697
Parts de sociétés de placements immobiliers	852	-	-	-	852
Autres titres non consolidés	-	13 061	-	5 619	18 680
Titres de participation non consolidés	2 628	13 052	-	5 549	21 229
Dépôts et cautionnements	20 228	(3 737)	12	80	16 583
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	1 786	205	30	-	2 021
Autres	4 263	3 181	(24)	-	7 420
Autres créances immobilisées	26 277	(351)	18	80	26 024
Total autres actifs financiers	28 904	12 701	18	5 630	47 253

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an sauf les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) qui comprennent 228 milliers d'euros à moins d'un an au 30 juin 2015 et 280 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2014.

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

Les acquisitions d'autres titres non consolidés sont décrites en note 4.4, les variations de périmètre sur cette ligne correspondent principalement à la mise à la juste valeur d'une filiale suisse d'administration de biens en cours de cession.

Note 9 Stocks et travaux en-cours

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Total stocks et travaux en-cours	1 312 446	(47 280)	1 265 166	1 374 156	(45 419)	1 328 737

Au 30 juin 2015, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 3 752 milliers d'euros, contre 4 642 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (voir note 20.2).

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Total créances clients et autres débiteurs	429 569	(17 855)	411 714	361 280	(17 674)	343 606

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

Note 11 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Fournisseurs : avances & acomptes versés	33 766	(187)	33 579	30 131	(187)	29 944
Créances sur l'État	257 612	-	257 612	259 649	-	259 649
Charges constatées d'avance	16 925	-	16 925	15 893	-	15 893
Autres créances	98 780	(4 462)	94 318	66 902	(4 083)	62 819
Trésorerie des comptes mandants	663 783	-	663 783	655 252	-	655 252
Total autres actifs courants	1 070 866	(4 649)	1 066 217	1 027 828	(4 270)	1 023 558

Note 12 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Comptes courants - actif et créances assimilées	100 403	(96)	100 307	98 232	(96)	98 136
Total autres créances financières	100 403	(96)	100 307	98 232	(96)	98 136

Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014
VMP - Équivalents de trésorerie	410 050	486 718
Disponibilités	98 837	83 576
Trésorerie des réservataires	25 304	24 766
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	534 191	595 060

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

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

BILAN – PASSIF

Note 14 Capitaux propres consolidés

14.1 Capital social

Au 30 juin 2015, le capital de la société-mère est composé de 54 189 017 actions au nominal de 5 euros contre 54 180 987 actions au 31 décembre 2014. L'augmentation du capital en 2015 correspond à l'attribution gratuite de 8 030 actions à des salariés du Groupe.

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

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS DE TITRES			
1. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (18ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (19ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
3. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (30ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Emission les 12 et 13 juin 2014 de 4 153 207 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE). Le montant émis global est de 179 999 991,38 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE, a été ajusté à 1,053 action pour 1 OCEANE à la suite de la distribution votée par l'AG du 19 mai 2015. (voir note 25.2)
4. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2015 (30ème résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016	67 millions d'euros ⁽⁸⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 20 mai 2014 (22ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽⁶⁾	Non utilisée
6. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 20 mai 2014 (23ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
7. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (24ème résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽⁴⁾	Non utilisée
8. Augmentation de capital en période d'offre publique Autorisation d'utiliser les autorisations 1, 2, 3, 5, 6, et 7 du présent tableau en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	AG du 20 mai 2014 (25ème résolution) 18 mois soit jusqu'au 19 novembre 2015	Plafonds prévus par chacune des autorisations applicables en vigueur	Sans objet depuis le 1er juillet 2014 et non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALAIRES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES			
9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 20 mai 2014 (26ème résolution) 14 mois soit jusqu'au 19 juillet 2015 Remplacée par l'autorisation ci-dessous	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 331 000 actions lors du CA du 17 décembre 2014 et de 92 000 actions lors du CA du 28 avril 2015.
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 19 mai 2015 (23ème résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Non utilisée
11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 19 mai 2015 (32ème résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (27ème résolution)	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 19 mai 2015	Non utilisée
RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
12. Rachat de ses actions par la Société	AG du 19 mai 2015 (21ème résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (16ème résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2015.	voir note 14.2
13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 19 mai 2015 (22ème résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (17ème résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2015, par période de 24 mois.	Non utilisée

⁽¹⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros.

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

⁽³⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros, qui s'imputent sur le montant maximum de 300 millions d'euros ci-dessus (note 1) et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros qui s'imputent sur le montant maximum de 70 millions d'euros (note 2).

⁽⁴⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription (note 2), qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription (note 1).

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

⁽⁶⁾ Représentant 26 % du capital sur la base d'un nombre total de 54 037 984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁷⁾ Représentant 22 % du capital sur la base d'un nombre total de 54 037 984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁸⁾ Représentant 25 % du capital sur la base d'un nombre total de 54 189 017 actions composant le capital au 28 avril 2015.

⁽⁹⁾ Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 20 mai 2014 - 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 280 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 67 millions d'euros .

⁽¹⁰⁾ Option de surallocation : le conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à la 30ème résolution.

14.2 Plans d'attributions gratuites d'actions

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

Plans Nexity	attribuées	annulées	acquises	attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
<i>(en nombre d'actions)</i>					
Ajustement /plans clos exercices précédents	2 030	-	2 030	-	-
Plan mai 2012	6 000	-	6 000	-	1er trimestre 2015
Plan dec 2012	342 000	18 000	-	324 000	1er trimestre 2016
Plan 1 dec 2013	283 000	10 000	-	273 000	1er trimestre 2016
Plan 2 dec 2013	217 000	15 500	-	201 500	1er trimestre 2017
Plan février 2014	7 000	-	-	7 000	1er trimestre 2016
Plan décembre 2014	331 000	-	-	331 000	1er trimestre 2017
Plan avril 2015	92 000	-	-	92 000	1er trimestre 2018
Total plans Nexity	1 280 030	43 500	8 030	1 228 500	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2016 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions).

En cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,16% (en % de détention du capital).

14.3 Détention d'actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2014	5 418 099	-
Achat d'actions		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2015	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-
Position au 30 juin 2015	5 418 902	-

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI). Le Groupe ne détenait aucune action propre le 30 juin 2015.

Note 15 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2015		Solde au 31/12/2014	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	532 782	4 735	530 851	4 036
Emprunts sur établissements de crédit et autres	95 113	155 113	95 943	160 157
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	51 407	-	47 481
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	48 548	-	27 609
Total emprunts et dettes financières	627 895	259 804	626 794	239 283

Note 16 Provisions courantes et non courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2014	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2015
Avantages du personnel	30 732	1 147	(233)	(2 404)	(134)	29 108
Total provisions non courantes	30 732	1 147	(233)	(2 404)	(134)	29 108
Contentieux	42 829	4 271	(4 249)	(3 449)	356	39 757
Risques fiscaux et participations	2 223	703	(34)	-	(27)	2 865
Engagements de versement de loyers	10 153	-	(1 988)	-	-	8 165
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 628	-	(184)	(180)	134	1 398
Provisions pour risques et charges	41 740	6 286	(10 511)	(261)	(405)	36 849
Total provisions courantes	98 573	11 260	(16 966)	(3 890)	58	89 034
Total des provisions	129 305	12 407	(17 199)	(6 294)	(76)	118 142

Détail par niveau de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2014	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2015
Avantages du personnel	30 732	(1 490)	-	-	(134)	29 108
Total provisions non courantes	30 732	(1 490)	-	-	(134)	29 108
Contentieux	42 829	(3 427)	-	-	356	39 757
Risques fiscaux et participations	2 223	-	(34)	703	(27)	2 865
Engagements de versement de loyers	10 153	(1 988)	-	-	-	8 165
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 628	(364)	-	-	134	1 398
Provisions pour risques et charges	41 740	(4 486)	-	-	(405)	36 849
Total provisions courantes	98 573	(10 265)	(34)	703	58	89 034
Total des provisions	129 305	(11 755)	(34)	703	(76)	118 142

Note 17 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014
Dettes fiscales et sociales	243 369	245 259
Produits constatés d'avances et autres comptes	64 849	44 575
Clients - avances & acomptes reçus	478 186	424 970
Comptes des mandants	663 783	655 252
Comptes des réservataires	25 304	24 766
Total autres passifs courants	1 475 490	1 394 822

COMPTE DE RESULTAT

Note 18 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Masse salariale	(224 863)	(211 519)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	3 807	3 327
Intéressement et participation	(4 273)	(3 302)
Charges sur paiement en actions	(5 385)	(4 014)
Total charges de personnel	(230 714)	(215 508)

L'évolution des charges de personnel tient compte d'un effet de périmètre de 13 959 milliers d'euros avec Oralix et PERL (filiales acquises en 2014).

Note 19 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Locations et charges locatives	(29 777)	(26 985)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(17 158)	(13 968)
Autres services extérieurs	(60 488)	(60 759)
Autres produits	2 742	917
Autres charges	(1 467)	(2 798)
Résultat de cession des titres consolidés	5 895	(2 437)
Total charges externes et autres charges	(100 252)	(106 029)

Note 20 Résultat financier

20.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Charges d'intérêts	(13 925)	(7 738)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3 023	2 212
Coût de l'endettement financier net	(10 902)	(5 526)
Autres charges financières	(514)	(1 301)
Autres produits financiers	1 658	896
Autres charges et produits financiers nets	1 143	(405)
Total charges financières	(14 439)	(9 039)
Total produits financiers	4 681	3 108
Total résultat financier	(9 758)	(5 931)

20.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Autres charges financières	(169)	(532)
Autres produits financiers	107	148
Résultat sur instruments dérivés	(1 728)	(2 095)
Dotations financières nettes	49	48
Transfert des frais financiers en stocks	2 884	2 025
Autres charges et produits financiers nets	1 143	(405)

Le taux utilisé pour calculer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir du coût du financement des emprunts finançant les actifs (voir note 25.6).

Détail de la variation des frais financiers stockés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Frais financiers stockés en début de période	4 642	3 329
Transfert des frais financiers en stocks	2 884	2 025
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(3 782)	(2 610)
Frais financiers stockés en fin de période	3 744	2 744
En % du total des stocks et en-cours	0,3%	0,2%

Note 21 Impôts

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée, sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle, à 39,0% (hors contribution additionnelle sur les distributions) appliqué au résultat avant impôt du reporting opérationnel (avec les co-promotions en intégration proportionnelle) contre 40,4% au 30 juin 2014. Ce taux ressort à 41,3% sur la base du résultat avant impôts IFRS.

21.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Impôts sur les sociétés	(27 921)	(18 373)
Impôts différés	(1 695)	(3 713)
Contribution additionnelle sur les distributions	(14)	(3 242)
Dotations nettes pour impôts	(703)	(90)
Total impôts sur les bénéfices	(30 333)	(25 418)

Compte tenu de sa nature (remboursement d'apports), le dividende payé par Nexity SA en mai 2015 n'est pas assujéti à la contribution additionnelle sur les distributions.

21.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2014	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Situation nette & autres	Règlements nets	Solde au 30/06/2015
Impôts courants							
Créances d'impôts	12 100						6 166
Dettes d'impôts	(6 053)						(2 083)
Total impôts courants	6 048	(27 921)	(14)	3 809	121	22 040	4 083
Impôts différés							
Actif	5 135						7 913
Passif	(28 792)						(33 781)
Total impôts différés	(23 657)	(1 695)			(516)		(25 868)

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 2014.

<i>(en nombre d'actions)</i>	30/06/2015	30/06/2014
Nombre d'actions en fin de période	54 189 017	54 042 984
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	54 184 654	53 907 465
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	884 433	644 233
Effet dilutif de l'emprunt OCEANE	4 373 327	275 351
Nombre moyen d'actions après dilution	59 442 414	54 827 049

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 23 Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie	534 191	595 060
Banques créditrices (découverts bancaires)	(48 548)	(27 609)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	485 643	567 451
dont trésorerie disponible	418 339	500 685
dont trésorerie non disponible	67 304	66 766

Note 24 Besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1 265 166	1 328 737
Créances clients et autres débiteurs	411 714	343 606
Autres actifs courants	1 066 217	1 023 558
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(651 322)	(695 925)
Autres passifs courants	(1 475 490)	(1 394 822)
Besoin en fonds de roulement avant impôt	616 284	605 153
Créances d'impôts	6 166	12 100
Dettes d'impôts	(2 083)	(6 053)
Total besoin en fonds de roulement	620 367	611 201

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2014	605 153
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	17 301
Impact des mouvements de périmètre	(306)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(5 864)
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2015	616 284

Note 25 Endettement net, emprunts, instruments dérivés

25.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2015	Solde au 31/12/2014
Emprunts obligataires	537 517	534 885
Emprunts et dettes financières non courants	95 113	95 943
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	155 113	160 159
Emprunts sur établissements de crédit et autres	787 743	790 987
Comptes courants - passif et dettes assimilées	51 407	47 481
Comptes courants - actif et autres créances	(100 307)	(98 136)
Autres dettes et autres créances financières	(48 900)	(50 655)
Placements à terme		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(534 191)	(595 060)
Banques créditrices (découverts bancaires)	48 548	27 609
Trésorerie nette et autres	(485 643)	(567 451)
Total endettement net (trésorerie)	253 201	172 881

25.2 Dettes obligataires

Au 30 juin 2015, le montant nominal des emprunts obligataires (551 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (537,5 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais de mise en place.

Emprunts obligataires Euro PP

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

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

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

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

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2015.

Emprunt obligataire convertible OCEANE

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations	Nombre d'actions en cas de conversion
19/06/2014	180,0	0,625%	01/01/2020	4 153 207	4 373 327

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles a été fixée à 43,34 euros. Le taux de conversion est de 1,053 action pour une obligation. Le taux a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en mai 2015. En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,47 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2015 la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 14 169 milliers d'euros et la composante dette à 165 831 milliers d'euros.

25.3 Lignes de crédit

Autorisations et utilisations

	30/06/2015				31/12/2014	
(en millions d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel			-	300,0	-	300,0
Crédit non affecté Services	42,0		42,0	42,0	42,0	42,0
Options de vente accordées aux minoritaires	44,8		44,8	44,8	44,0	44,0
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	8,4	47,4	55,8	55,8	60,3	60,3
Total dette corporate	95,2	47,4	142,6	442,6	146,3	446,3
Crédits affectés aux opérations	-	112,4	112,4	255,6	106,7	320,5
Total lignes de crédit	95,2	159,8	255,0	698,2	253,0	766,8

Le montant des lignes de crédit utilisées au 30 juin 2015 s'élève à 255 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 698,9 millions d'euros.

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

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

Crédit non affecté Immobilier résidentiel

Pour le pôle Immobilier résidentiel, Nexity Logement et Foncier Conseil bénéficient de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 300 millions d'euros à échéance décembre 2018. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 30 juin 2015.

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

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour les emprunts obligataires Euro PP et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Endettement Financier Net /Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Endettement Financier net /EBITDA ¹	≤ 3
Ratio EBITDA ¹ /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2015.

Crédit non affecté Services

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

Options de vente accordées aux minoritaires

Les dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires concernent les engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 30 juin 2015, leur montant s'élève à 44,8 millions d'euros.

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

Ces crédits comprennent :

- un crédit de 8 millions d'euros, à échéance juin 2018, amortissable annuellement, destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises.
- des crédits de 47,8 millions d'euros au 30 juin 2015 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralia.

Crédits affectés aux opérations

Pôle Immobilier résidentiel

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

Pôle Immobilier d'entreprise

Pour le pôle Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires données par ces derniers.

Autres activités

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

25.4 Risque de liquidité

Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2015	Amortissement					
		2015 (6 mois)	2016	2017	2018	2019	> 5 ans
Emprunt obligataire	551,0	-	-	-	200,0	-	351,0
Crédit non affecté Services	42,0		-	-	17,0	-	25,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	44,8		4,1		1,7	39,0	-
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	55,8	5,6	20,4	15,0	8,0	5,4	1,4
Total dette corporate	693,6	5,6	24,5	15,0	226,7	44,4	377,4
Crédits affectés aux opérations	112,4	37,4	26,5	30,1	15,7	-	2,7
Total amortissement		43,0	51,0	45,1	242,4	44,4	380,1
Total lignes de crédits utilisées	806,0	763,0	712,0	666,9	424,5	380,1	-

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

L'échéance des emprunts utilisés au 30 juin 2015 est à 95 % supérieure à un an et 47 % supérieure à 5 ans. La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2015 est de 4,4 ans.

25.5 Instruments dérivés

Le Groupe n'a plus d'instruments dérivés de taux en cours au 30 juin 2015.

La variation de juste valeur des instruments échus au cours de la période de 3,1 millions d'euros se décompose en 1,5 million d'euros en résultat de période et 1,6 million d'euros en situation nette.

25.6 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

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

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité, ainsi que dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,3 % au 1^{er} semestre 2015 (pour 3,6 % au 1^{er} semestre 2014).

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

25.7 Risque de change

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

25.8 Risque de défaillance bancaire

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

25.9 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Au 30 juin 2015, le Groupe ne détenait aucune action propre et estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

Situation au 30 juin 2015

Catégories comptables								Juste valeur déterminée à partir de			
Rubriques au bilan	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
(en millions d'euros)								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participations non consolidés	8			21,2			21,2		21,2		21,2
Créances immobilisées	8				26,0		26,0		26,0		26,0
Instruments dérivés de couverture	12						-				-
Comptes courants et autres créances financières	12				100,3		100,3	100,3	-		100,3
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				124,1		124,1	124,1			124,1
Valeurs mobilières de placement	13	410,1					410,1	410,1			410,1
Total actifs financiers		410,1	-	21,2	250,5	-	681,7	634,5	47,3	-	681,7
Instruments dérivés de couverture	14		0,1				0,1		0,1		0,1
Lignes de crédit	14					250,2	250,2		250,2		250,2
Emprunts obligataires	14					537,5	537,5		537,3		537,3
Comptes courants passifs	14					51,4	51,4		51,4		51,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	14					48,5	48,5	48,5			48,5
Total passifs financiers		-	0,1	-	-	887,6	887,7	48,5	838,9	-	887,5

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

Note 27 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2014.

27.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Garanties de passif

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2015	Total au 31/12/2014
Garanties de passif reçues	171 468	171 884
Garanties de passif données	6 390	6 390

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

27.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

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

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

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
Sur immobilisations incorporelles :			-	1 183 240	
Sur immobilisations corporelles :			-	41 725	
Sur actifs financiers :			-	47 253	
Sur stocks :			48 075	1 265 166	3,8%
Hypothèque de 1er rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	16 942		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Hypothèque bancaire sur immeuble rue des Accacias	02/06/2014	31/03/2018	5 133		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 89 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	13/06/2013	30/06/2017	11 000		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 94 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	14/02/2014	31/12/2015	15 000		
Sur trésorerie :					
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	42 000		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			90 075	4 696 967	1,9%

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

27.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

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

Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2015	Total au 31/12/2014
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	434 237	503 779
Autres engagements	6 737	4 900
Total engagements reçus	440 974	508 679

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

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

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2015	Total au 31/12/2014
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1 077 294	1 346 602
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	40 488	31 825
Autres engagements donnés	342 852	396 604
Total engagements donnés	1 460 634	1 775 031

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 836 938 milliers d'euros au 30 juin 2015.

Note 28 Effectifs du Groupe

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 30 juin 2015	1 582	1 476	912	3 020	2 494	4 496	6 990
Effectif global au 31 décembre 2014	1 599	1 405	901	3 044	2 500	4 449	6 949

Note 29 Informations relatives aux parties liées

29.1 Prestations entre parties liées

Principales conventions entre les groupes Nexity et BPCE

Le Groupe est mis en équivalence dans les comptes au 31 décembre 2014 du groupe BPCE. Les principales conventions entre les deux Groupes sont présentées ci-dessous :

Contrats de crédit

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

Établissement	Montant autorisé	En-cours utilisé	Charges financières	Objet
(en milliers d'euros)	30/06/2015	(6 mois)		
BPCE ET CAISSES REGIONALES	30 070	27 290	320	Crédit promotion immobilière
BPCE ET CAISSES REGIONALES	17 797	17 797	294	Financement acquisition cabinets immobiliers
BPCE ET CAISSES REGIONALES	17 000	17 000	73	Crédit non affecté Services
NATIXIS	40 500	-	162	Quote-part du crédit non affecté résidentiel
PALATINE	1 500	268	4	Crédit promotion immobilière
PALATINE	630	630	8	Financement acquisition cabinets immobiliers
SOCFIM	14 800	5 985	113	Crédit promotion immobilière
SOCFIM	45 000	-	201	Quote-part du crédit non affecté résidentiel

Rétrocessions des honoraires de commercialisation

Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Epargne, l'selection a rétrocédé 3,9 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales des Caisses d'Epargne au 1^{er} semestre 2015.

Garantie des cautions professionnelles

Dans le cadre du métier d'administrateurs de biens, l'activité des Services immobiliers de Nexity a reçu de CEGC (groupe BPCE) une garantie des fonds mandants pour un montant de 833,7 millions d'euros et a versé en contrepartie 0,4 million d'euros d'honoraires.

Autres parties liées

Aegide

Nexity détient 38,15 % de cette société qui est spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors. En copromotion avec Aegide, le Groupe réalise plusieurs résidences services pour seniors.

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne Retraitements des co-entreprises de la note 5.

29.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Avantages à court terme	1 346	1 278
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	5 921	6 024
Paie en actions	NA	NA

NA : Non Applicable

Note 30 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2015 et le Conseil d'administration du 23 juillet 2015 arrêtant les comptes au 30 juin 2015.

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2015

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société **Nexity**, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

II – Vérification spécifique

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

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

Paris-La Défense, le 23 juillet 2015

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé



19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 10 00

nexity.fr