



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2009

Société Anonyme au capital de 267 232 560 €uros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2009

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

Paris-La-Défense, le 30 juillet 2009

Alain Dinin

Président-Directeur général

SOMMAIRE

1.	EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009	5
1.1	Activité du Groupe.....	5
1.1.1	Logement	5
1.1.2	Tertiaire	9
1.1.3	Services et Distribution.....	10
1.1.4	Nexity-Villes & Projets.....	11
1.1.5	Activités d'investissements.....	11
1.1.6	Participations financières.....	12
1.1.7	Croissance externe.....	12
2.	RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009	12
2.1	Chiffre d'affaires	12
2.1.1	Logement	12
2.1.2	Tertiaire	13
2.1.3	Services et Distribution.....	13
2.1.4	Autres activités.....	14
2.2	Résultat opérationnel.....	14
2.2.1	Logement	14
2.2.2	Tertiaire	15
2.2.3	Services et Distribution.....	15
2.2.4	Autres activités.....	16
2.3	Résultat net	16
2.3.1	Résultat financier.....	16
2.3.2	Impôts sur les résultats.....	16
2.3.3	Résultat des mises en équivalence	16
2.3.4	Résultat hors Groupe.....	17
2.3.5	Résultat net part du Groupe.....	17
3.	SITUATION FINANCIERE DU GROUPE.....	17
3.1	Flux de trésorerie	17
3.1.1	Flux de trésorerie liés à l'activité.....	18
3.1.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	18
3.1.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement.....	19
3.2	Situation d'endettement net.....	19
3.3	Engagements hors bilan.....	20
4.	EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	20
4.1	Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre 2009	20
4.2	Perspectives pour 2009.....	20
4.3	Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe.....	21

5.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES	21
5.1	Actionnariat de la Société.....	21
5.2	Transactions significatives avec les sociétés liées	21
5.3	Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux	22

ANNEXES

1.	Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2009.....	23
2.	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009.....	50

1. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009

1.1 Activité du Groupe

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

1.1.1 Logement

1.1.1.1 Performance commerciale

L'activité du pôle Logement sur le premier semestre 2009 est en nette progression par rapport à la même période en 2008. Le marché du logement neuf, très dégradé au deuxième semestre 2008, s'est amélioré à partir de février 2009 sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des diverses mesures d'incitations à l'achat immobilier décidées fin 2008 par l'Etat : doublement du Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants, nouveau dispositif Scellier-Carrez pour l'investissement locatif notamment. Ces éléments ont concouru au retour sur le marché des acquéreurs primo-accédants et des investisseurs particuliers. Le deuxième trimestre a ainsi été marqué par une accélération des ventes après un premier trimestre déjà en hausse. Après un niveau de réservations de logements en fort recul en 2008 (79 400 réservations nettes, contre 127 300 en 2007¹), la pérennité du rebond observé au premier semestre 2009 demeure toutefois encore incertaine au regard du contexte économique général et de la progression du chômage en France.

Les réservations de logements neufs s'élèvent à 5 794 unités, en progression de 31 % par rapport au 30 juin 2008. Cette forte hausse des réservations nettes s'explique notamment par l'engouement suscité par le régime fiscal Scellier auprès des investisseurs particuliers.

En complément, Nexity a enregistré 959 réservations de lots de terrains, en baisse de 17,8 % par rapport au 30 juin 2008 (1 167 réservations). L'activité a été particulièrement affectée par la réduction très marquée des réservations faites par les promoteurs privés.

Réservations France

	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
<i>(en nombre)</i>			
Nexity Logement	5 701	4 112	38,6%
Iselection	93	320	(70,9)%
Lots de terrains	959	1 167	(17,8)%
Total nombre de réservations	6 753	5 599	20,6%
<i>(en millions d'euros ttc)</i>			
Nexity Logement	1 002	834	20,1%
Iselection	16	54	(70,5)%
Lots de terrains	53	91	(41,8)%
Total montant des réservations	1 071	979	9,4%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 1 071 millions d'euros TTC, en hausse de 9,4 % par rapport au 30 juin 2008. Le montant des réservations de Nexity Logement est en hausse de 20,1 % à 1 002 millions d'euros TTC, soit une progression en valeur inférieure à celle des volumes (+38,6 %) résultant d'une baisse du prix moyen des lots (-13 %) qui s'explique en partie par l'évolution du mix des logements vendus (catégories de produits, taux de TVA applicable).

¹ Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire

Les réservations du lotissement atteignent 53 millions d'euros TTC, en forte chute de 41,8 % par rapport à la même période en 2008.

1.1.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en France au premier semestre 2009 se répartissent (en nombre) à raison de 76 % en régions et de 24 % en Ile-de-France. La part des régions s'accroît par rapport à celle constatée au 30 juin 2008 (72 %).

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en France au 30 juin 2009 :

Réservations logements - Nexity Logement

(en nombre)	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Ile de France	1 359	1 169	16,3%
Régions	4 342	2 943	47,5%
TOTAL	5 701	4 112	38,6%

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2009 en Ile-de-France est en baisse à 14 % des réservations (en nombre) contre 21 % fin juin 2008.

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

A l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 en joint-venture avec un promoteur local. Au total, 9 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2009 une offre commerciale de 309 logements. Sur le premier semestre 2009, 83 options (*proposte d'acquisto*) et 48 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 18 millions d'euros et 11 millions d'euros ont été enregistrés.

1.1.1.3 Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs particuliers qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes de Robien, Borloo et nouvellement la loi Scellier). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, qui considèrent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme pouvant bénéficier d'un effet de levier important.

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

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

1.1.1.3.1 Les clients de l'activité logement

Le premier semestre 2009 est caractérisé par la part prépondérante prise par les investisseurs particuliers (+7 points en volume par rapport au 30 juin 2008), qui représentent fin juin 2009, 47 % du total des ventes contre 40 % fin juin 2008. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent un grand nombre d'investisseurs.

Les ventes aux investisseurs institutionnels représentent près d'un quart des ventes (24 %) et intègrent notamment les 384 ventes auprès de la SNI, dans le cadre du programme d'achat de 30 000 logements par le secteur HLM. Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est rendu possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 29 % des ventes du premier semestre 2009, en très forte baisse par rapport au premier semestre 2008 sur lequel ces mêmes ventes représentaient 45 % du total.

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants avec une progression soutenue par rapport au premier semestre 2008 (+31 %) sous l'effet notamment du doublement du prêt à taux zéro et du développement de la production en zone ANRU qui permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5 %.

Les secundo-accédants, ne représentent plus que 5 % du total des réservations du premier semestre 2009, contre 18 % sur la même période 2008. Ce type d'accédant se trouve directement confronté à des difficultés de revente de leur bien ou d'obtention de prêt-relais.

Répartition des ventes - Nexity Logement

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2009	Ventilation (en %)	30 juin 2008	Ventilation (en %)	Ecart 2009/2008
Résidence principale					
<i>Primo-accédants</i>	1 260	22%	961	23%	31,1%
<i>Autres accédants</i>	324	5%	723	18%	(55,2)%
Résidence secondaire	103	2%	165	4%	(37,6)%
Total accédants	1 687	29%	1 849	45%	(8,8)%
Investisseurs particuliers	2 662	47%	1 629	40%	63,4%
Investisseurs institutionnels	1 352	24%	634	15%	113,2%
TOTAL	5 701	100%	4 112	100%	38,6%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse de 9,4 % à 188,9 milliers d'euros au 30 juin 2009, contre 208,6 milliers d'euros au 30 juin 2008. La taille moyenne des logements diminue de 6,6 % à 56,5 mètres carrés contre 60,5 en 2008, ce qui conduit à un prix moyen au mètre carré en régression de 3,1 % (3 342 euros par mètre carré en 2009 contre 3 450 euros en 2008).

1.1.1.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Sur les 959 réservations de lots de terrains à bâtir du premier semestre 2009, 1 068 ont été faites par des particuliers. Le solde négatif de -109 résulte de la différence entre les promesses brutes de promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir (95 contre 274 au 30 juin 2008) et les annulations de promesses des promoteurs (-204, dont notamment -60 sur une opération en Ile de France, contre -49 au 30 juin 2008).

Le prix moyen TTC des lots de terrains, hors ventes groupées, s'élève à 60 milliers d'euros contre 76 milliers d'euros à la même période 2008, en baisse de 21 % du fait de l'évolution géographique des ventes, de la baisse des superficies moyennes (-12% par rapport aux lots réservés sur le premier semestre 2008) et de l'adaptation des prix aux évolutions du marché.

1.1.1.4 Renouvellement de l'offre

Durant le premier semestre, 46 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit une baisse desancements de 27 % par rapport aux 63ancements réalisés au premier semestre 2008. Au 30 juin 2009, 222 programmes, représentant 4 321 lots, étaient en cours de commercialisation.

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élève en moyenne à 71 % en 2009 (61 % sur le premier semestre 2008).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 169 logements au 30 juin 2009 (contre 166 logements au 30 juin 2008).

Programmes de logements en cours de commercialisation - Nexity Logement

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Ile de France	40	55	(27,3)%
Régions	182	261	(30,3)%
TOTAL	222	316	(29,7)%

Compte tenu des abandons de programmes, principalement sur le deuxième semestre 2008, et du niveau de sélectivité accru dans le choix des opérations, le potentiel d'activité du Groupe a diminué pour la promotion de logements neufs en 2009 par rapport à la même période 2008 (-28 %). Il reste principalement situé en régions (71 % du potentiel total contre 72 % au 30 juin 2008). Au 30 juin 2009, le potentiel d'activité logement représente près de 19 200 lots, et correspond à 2,2 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants de Nexity Logement.

Potentiel d'activité Nexity Logement*

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Offre commerciale	4 321	8 465	(49,0)%
Potentiel sous promesse	14 867	18 033	(17,6)%
TOTAL	19 188	26 498	(27,6)%
dont Ile-de-France	5 528	7 311	(24,4)%
dont Régions	13 660	19 187	(28,8)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	2,2	2,7	

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

Dans l'activité de lotissement, 19 programmes totalisant 717 lots ont été lancés sur le premier semestre 2009 (contre 33 programmes à fin juin 2008). Au 30 juin 2009, 135 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 139 au 30 juin 2008), répartis à hauteur de 115 en régions et 20 en Ile de France.

Au 30 juin 2009, le potentiel d'activité lotissement représente près de 9 500 lots, soit 6,1 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en baisse de 25 % par rapport au premier semestre 2008. La part en régions représente 79 % du potentiel total (contre 88 % au 30 juin 2008).

Potentiel d'activité lotissement

<i>(en nombre de lots)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Offre commerciale	1 758	1 716	2,4%
Potentiel sous promesse	7 718	10 917	(29,3)%
TOTAL	9 476	12 633	(25,0)%
dont Ile-de-France	1 980	1 540	28,6%
dont Régions	7 496	11 093	(32,4)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	6,1	3,6	

1.1.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 5 193 logements neufs à fin juin 2009 contre 4 994 à fin juin 2008. Ce nombre élevé de logements livrés en 2009 est le reflet du niveau d'activité commerciale très important avant 2008.

1.1.2 Tertiaire

Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France est très dégradé (2,3 milliards d'euros d'investissement sur le premier semestre 2009 contre 7,1 milliards d'euros au premier semestre 2008, soit -68 %).

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

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Ile-de-France mais est également présent dans le Sud-est (Lyon, Aix/Marseille). En outre, le Groupe développe son activité hors de France dans de grandes métropoles européennes où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents (Madrid, Bruxelles et Milan, et plus récemment Varsovie).

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

1.1.2.1 Prises de commandes

Deux bâtiments de logistique et d'activités, représentant plus de 23 000 mètres carrés et 12,1 millions d'euros HT de chiffre d'affaires, ont été commercialisés sur le premier semestre 2009 à Grenoble (Isère) et Atton (Meurthe-et-Moselle).

Sur ce même semestre, la remise en cause par l'investisseur de la commande d'un immeuble à Paris représentant une valeur de 89 millions d'euros HT, en raison de délais administratifs excédant les délais anticipés, a conduit le Groupe à retirer par prudence cette commande du backlog au 30 juin 2009.

Une nouvelle commande, pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur à Levallois pour un montant de 100 millions d'euros HT, a été enregistrée en juillet et sera intégrée au backlog du troisième trimestre.

1.1.2.2 Livraisons

Au 30 juin 2009, le Groupe a livré 4 opérations représentant 71 650 mètres carrés hors œuvre nette (HON), tels que présentés ci-dessous :

Nom hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat (1)	Taille (m ² HON)	Date de livraison
Opérations immeubles de bureaux				17 300	
Onyx ⁽²⁾	Clichy (92)	Bureaux	VEFA	17 300	avril-09
Opérations logistique et activités				54 350	
Isle d'Abeau bat D	Isle-d'Abeau (38)	Logistique	CPI	31 800	avril-09
Parc de l'Espace (Bât. CEE)	Le Bourget (93)	Activités	VEFA	2 200	mai-09
Parc d'Atton Brossette	Atton (54)	Logistique	Vente	20 350	juin-09
Total				71 650	

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière.

(2) Opération en copromotion / Quote-part Nexity-Entreprises 50%

1.1.3 Services et Distribution

1.1.3.1 Services

Au 30 juin 2009, le nombre de lots gérés en résidentiel est inchangé sur un an à près d'1 million, dont 81 000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 7,7 millions de mètres carrés, en baisse de 12,2 % par rapport au 31 décembre 2008.

Le Groupe poursuit la réorganisation des activités d'administration de biens par type de clientèle autour des principales marques, Lamy, Saggel et Richardière.

Services

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2009	31 déc 2008	Ecart 2009/2008
M ² tertiaire en gérance locative	7 730 000	8 804 000	(12,2)%
Nombre de lots habitation gérés	987 500	1 007 000	(1,9)%
Dont en gérance locative	214 400	216 000	(0,7)%
Dont en copropriété	773 100	791 000	(2,3)%

L'activité de Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a souffert au premier semestre 2009 des mauvaises conditions de marché. Le montant des honoraires au 30 juin 2009 est en retrait de 30 % par rapport à celui du 30 juin 2008 (d'un niveau similaire à la baisse du marché locatif constaté au premier semestre 2009 par CBRE sur les quartiers centraux d'affaires à Paris).

1.1.3.2 Distribution

Au sein du pôle Distribution, le nombre d'agences franchisées animées par le Groupe est en recul de 10,8 %, avec 1 465 agences fin juin 2009 contre 1 642 fin juin 2008. Le nombre de transactions négociées par les agences des réseaux de franchises (hors Keops Résidentiel) est en repli de 11,2 %.

Distribution

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Agences Century 21 France	876	927	(5,5)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	555	649	(14,5)%
Agences Keops résidentiel	34	66	(48,5)%
Total nombre d'agences	1 465	1 642	(10,8)%
Transactions Century 21 France	19 700	21 700	(9,2)%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	8 900	10 500	(15,2)%
Total nombre de transactions	28 600	32 200	(11,2)%

La plate-forme de services « Solutions clés Nexity » a été créée en 2007 afin de développer une offre intégrée de services facilitant les démarches des acquéreurs, en se concentrant dans un premier temps sur le courtage de crédits immobiliers (plus de 1 500 offres de prêts ont été signées par ses clients sur le premier semestre 2009). Cette offre de services s'est étendue depuis 2008 avec l'envoi, à la clientèle des particuliers du Groupe, de guides contenant des conseils et des offres de réduction de prix dans les domaines des services liés à l'habitat et à la personne, dont notamment, les services d'emménagement, les travaux courants et l'aide à domicile. Plus de 31 000 guides ont ainsi été envoyés au premier semestre 2009.

1.1.4 Nexity-Villes & Projets

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe intervient dans le domaine de la régénération urbaine aux côtés des acteurs du secteur public dans le cadre de partenariats. La régénération urbaine, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, consiste en la requalification et la restructuration de zones déjà construites (telles que des friches industrielles) ou le réinvestissement de quartiers traditionnels. Elle porte aussi bien sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux ou parcs d'activité), que sur des logements en accession ou sociaux, des équipements publics, et des produits divers tels que des hôtels, des résidences services, ou encore des commerces. Nexity, par la multiplicité de ses produits et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un ensemblier urbain capable de fournir les moyens et les compétences pour la mise en œuvre de ces projets. A travers Nexity-Villes & Projets, le Groupe développe ainsi un courant d'affaires qui assure des maîtrises foncières à moyen et long terme. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les filiales de promotion du Groupe (Logement et Tertiaire).

A fin juin 2009, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 785 000 mètres carrés, répartis pour 43 % en régions et 57 % en Ile de France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (55 %), et le tertiaire (19 % en bureaux, 20 % en activités, et 6 % en commerces).

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m ²)*	30 juin 2009	Ile de France	Régions
Logements	432 596	266 482	166 114
Bureaux	148 821	127 755	21 066
Activités	153 722	15 722	138 000
Commerces	50 002	40 182	9 820
TOTAL	785 141	450 141	335 000

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

Sur l'opération de Saint-Priest (Rhône), 8 700 mètres carrés de logements ont été mis en commercialisation au premier semestre 2009.

Les opérations initiées par Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 109 millions d'euros au 30 juin 2009 (principalement dans le pôle Tertiaire : 70,4 millions d'euros), contre 89,7 millions d'euros au 30 juin 2008.

1.1.5 Activités d'investissements

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

Nexity-Reim est issu du rapprochement réalisé en 2008 de Nexity-Investissement et de Nexity-Asset. Outre la gestion des investissements réalisés par Nexibel-Investissement, la société réalise aussi des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Nexibel-Investissement a pour principal objectif de prendre des participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs institutionnels réunis dans une structure juridique dédiée sur des opérations à forte création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, et dont Nexity-Reim assure le montage, puis la gestion immobilière, administrative et financière. La principale classe d'actif visée est celle des bureaux.

Nexibel-Investissement détient ainsi, au 30 juin 2009, des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à plus de 315 millions d'euros répartis sur cinq opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés au 30 juin 2009 s'élève, en quote-part, à 18 millions d'euros environ.

Au cours du premier semestre 2009, Nexibel-Investissement n'a pas pris de participations dans de nouvelles opérations.

1.1.6 Participations financières

Nexity a encaissé le prix de cession de sa participation de 23,40 % dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros le 20 février 2009.

La participation détenue dans Eurosic a fait l'objet en juillet d'un reclassement interne au sein de Nexity Participations SAS, filiale à 100 % de Nexity SA. Ce mouvement de reclassement concerne également les autres participations financières minoritaires significatives du Groupe, dont la détention n'a pas d'influence sur son activité opérationnelle ou sur l'organisation de ses activités.

1.1.7 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions au 30 juin 2009 représente un prix d'achat cumulé de 383 millions d'euros. Il s'agit d'acquisitions de cabinets d'administration de biens réalisées par le pôle Services et Distribution.

En outre, conformément aux engagements contractuels antérieurs, le Groupe a réglé l'acquisition de 11,35 % de GCE Holding Pierre pour un montant de 39,5 millions d'euros, portant sa participation dans Lamy à 100 %.

2. RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009

2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1 312,3 millions d'euros au 30 juin 2009, au même niveau qu'au 30 juin 2008. La diminution du chiffres d'affaires du pôle Logement (-98 millions d'euros) est plus que compensée par la hausse du chiffre d'affaires du Tertiaire (+122 millions d'euros). Le chiffre d'affaires des Services est stable (+0,3 million d'euros) alors que celui de la Distribution régresse de 20 millions d'euros.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Logement	806,4	904,0	(10,8)%
Tertiaire	263,7	142,1	85,6%
Services et Distribution	240,2	259,7	(7,5)%
Autres Activités	2,0	2,8	na
TOTAL	1 312,3	1 308,6	0,3%

2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement baisse de 10,8 % au 30 juin 2009 par rapport à la même période de 2008 et atteint 806,4 millions d'euros.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Ile de France	252,7	313,2	(19,3)%
Régions	497,0	527,5	(5,8)%
International	0,2	-	-
Logement	749,9	840,7	(10,8)%
Lotissement	56,5	63,3	(10,7)%
Total logement	806,4	904,0	(10,8)%

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

Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des constructions dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, le fort niveau de chiffre d'affaires 2008 résultait du volume important des réservations enregistrées dans un marché haussier entre 2006 et 2007. Les moindres réservations enregistrées en 2008, se traduisent mécaniquement, toutes choses égales par ailleurs, par un chiffre d'affaires en retrait sur le premier semestre 2009.

Le chiffre d'affaires du lotissement est affecté, au premier semestre 2009, dans les mêmes proportions que le logement par les effets de la dégradation du marché immobilier.

2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire est en forte progression, et atteint 263,7 millions d'euros, contre 142,1 millions d'euros en 2008 (+85,6 %).

La hausse est générale pour tous les secteurs d'activité et s'explique par le niveau élevé de backlog au 31 décembre 2008 (en progression de 26 % par rapport au 31 décembre 2007). L'activité bureaux en France progresse de 70 % à 186,2 millions d'euros (contre 109,6 millions d'euros en 2008). Pour les immeubles logistiques, la hausse est plus modérée (+26,2 % à 19,6 millions d'euros). Le chiffre d'affaires à l'international est en forte évolution (x 3,4) grâce au bon avancement de deux opérations en cours de construction à Barcelone et à Milan.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est concentré sur un faible nombre de programmes : les opérations Boulogne A3, Saint Ouen C1, Immeuble Basalte (Société Générale) à La Défense, Massy Alstom et Pointe Métro 1 à Gennevilliers représentent plus de 75 % du chiffre d'affaires.

L'activité logistique voit son chiffre d'affaires augmenter de 26,2 % grâce principalement à la vente d'une opération (Parc d'Atton) représentant 47 % du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	186,2	109,6	69,9%
Logistique et activité France	19,6	15,5	26,2%
International	57,9	17,0	240,5%
Total tertiaire	263,7	142,1	85,6%

2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 240,2 millions d'euros (-7,5 % par rapport au premier semestre 2008).

Le chiffre d'affaires de l'activité Services reste stable (+0,1 %) du fait de la forte récurrence de ses principales activités et du poids limité des activités de transaction.

L'activité Distribution voit son chiffre d'affaires baisser de près de 45 %, principalement du fait d'un premier semestre très faible d'Iselection sur son métier d'opérateur, en raison d'une offre commerciale limitée et d'une activité commerciale marquée par les mauvaises conditions de marché du deuxième semestre 2008.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Activité France	204,0	203,5	0,2%
Activité International	11,9	12,0	(1,6)%
Services	215,9	215,6	0,1%
Réseaux de franchisés	14,5	17,4	(16,8)%
Iselection	9,8	26,7	(63,1)%
Distribution	24,3	44,1	(44,8)%
Total services et distribution	240,2	259,7	(7,5)%

2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des autres activités (2,0 millions d'euros) correspond essentiellement à des honoraires d'asset management. Au 30 juin 2008, les autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 2,8 millions d'euros, qui intégrait les honoraires de GCEI Conseil Immobilier (0,7 million d'euros), société cédée au premier trimestre 2009.

Eurosic est consolidé par mise en équivalence et ne contribue donc pas au chiffre d'affaires du Groupe.

2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 94,1 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,2 %, en retrait par rapport à ceux constatés au 30 juin 2008 (11,0 %) et au 31 décembre 2008 (9,2 %), mais conforme aux anticipations du Groupe.

L'évolution des taux de marge montre une forte baisse du pôle Logement qui est affecté par la crise immobilière, une diminution du Tertiaire liée à l'avancement d'opérations moins génératrices de marges qu'en 2008, alors que le faible taux de marge des Services et Distribution est principalement la conséquence de la faible activité du pôle Distribution sur le premier semestre, insuffisante pour compenser les charges fixes de la période. Les autres activités affichent un résultat de -2,1 millions d'euros sur ce premier semestre (contre -4,7 millions d'euros au 30 juin 2008).

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2008/2007
Logement	66,2	118,7	(44,2)%
% du chiffre d'affaires	8,2%	13,1%	
Tertiaire	22,8	16,5	37,7%
% du chiffre d'affaires	8,6%	11,6%	
Services et Distribution	7,2	13,9	(48,5)%
% du chiffre d'affaires	3,0%	5,4%	
Autres Activités	(2,1)	(4,7)	na
TOTAL	94,1	144,4	(34,9)%
% du chiffre d'affaires	7,2%	11,0%	

2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement est réduit de 44,2 % en 2009 par rapport à 2008, soit une diminution en valeur de 52,5 millions d'euros. Cette évolution est conforme aux anticipations du Groupe et s'explique principalement par la baisse du prix moyen des réservations enregistrées en 2008 par rapport à 2007.

La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se faisant à l'achèvement en Italie, les premiers résultats significatifs sur les opérations commercialisées en 2008 et 2009 ne seront pas constatés avant 2010.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Logement	68,9	117,1	(41,2)%
% du chiffre d'affaires	9,2%	13,9%	
Lotissement	(2,7)	3,7	na
% du chiffre d'affaires	na	5,8%	
Intemational	(0,0)	(2,1)	na
Total logement	66,2	118,7	(44,2)%
% du chiffre d'affaires	8,2%	13,1%	

2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 22,8 millions d'euros en 2009, en progression de 37,7 % par rapport à 2008. Le taux de marge s'élève à 8,6 % contre 11,6 % en 2008.

Le taux de marge des immeubles de bureaux en France baisse de près de 3 points mais reste à un niveau satisfaisant. La marge 2008 bénéficiait des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction en 2008 avaient été signées en 2006.

La baisse du secteur logistique et activités France, est directement liée au moindre volume d'activité et à l'attentisme des investisseurs et des prêteurs sur ce marché depuis le deuxième semestre 2008.

La marge de l'activité à l'International est positive grâce au bon avancement de deux opérations situées en Espagne et en Italie.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	19,5	14,5	33,8%
% du chiffre d'affaires	10,4%	13,3%	
Logistique et activité France	1,1	3,6	(69,3)%
% du chiffre d'affaires	5,7%	23,4%	
International	2,2	(1,6)	na
% du chiffre d'affaires	3,8%	na	
Total tertiaire	22,8	16,5	37,7%
% du chiffre d'affaires	8,6%	11,6%	

2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 7,2 millions d'euros contre 13,9 millions d'euros en 2008.

Au 30 juin 2009, le résultat de l'activité Services atteint 11,6 millions d'euros, soit 5,4 % du chiffre d'affaires, en progression d'un point par rapport à 2008.

Le résultat des activités de Distribution est en nette régression par rapport à 2008 (-8,8 millions d'euros) compte tenu principalement d'une activité insuffisante pour compenser les charges fixes, en particulier chez Iselection (en baisse de 5,5 millions d'euros par rapport au 30 juin 2008).

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2008/2007
Activité France	11,1	8,8	26,2%
Activité International	0,5	0,7	(33,5)%
Services	11,6	9,6	21,7%
% du chiffre d'affaires	5,4%	4,4%	
Distribution	(4,4)	4,4	na
% du chiffre d'affaires	na	9,9%	
Total Services et Distribution	7,2	13,9	(48,5)%
% du chiffre d'affaires	3,0%	5,4%	

2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités comprend notamment les résultats sur l'activité d'investissements, le résultat des holdings, les frais d'études et de structure de Nexity-Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

Ce résultat se traduit par une perte de 2,1 millions d'euros au 30 juin 2009 (contre -4,7 millions d'euros en 2008). La moindre perte, par rapport à la même période 2008, provient notamment de la diminution, au 30 juin 2009, des charges liées aux paiements en actions.

2.3 Résultat net

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

2.3.1 Résultat financier

Le résultat financier est de -23,5 millions d'euros contre -20,7 millions d'euros au 30 juin 2008. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008	Ecart 2009/2008
Charges d'intérêts	(20,1)	(25,7)	(21,8)%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5,3	6,4	(16,9)%
Coût de l'endettement financier net	(14,8)	(19,3)	(23,4)%
Autres charges et produits financiers	(8,7)	(1,4)	520,2%
Total	(23,5)	(20,7)	13,3%

Le coût de l'endettement financier net passe de -19,3 millions d'euros au 30 juin 2008 à -14,8 millions d'euros au 30 juin 2009, compte tenu d'un endettement net moyen moins élevé (216 millions d'euros sur le premier semestre 2009 contre 670 millions d'euros sur le premier semestre 2008). La diminution du coût de l'endettement financier est moindre que la baisse de l'endettement net moyen. Ceci s'explique par les couvertures de taux d'intérêt mises en place sur les emprunts, qui limitent les effets de la baisse des taux d'intérêt. A l'inverse, la rémunération de la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe depuis l'encaissement du prix de cession des titres Crédit Foncier de France souffre du recul des taux.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -8,7 millions d'euros contre -1,4 million d'euros en 2008. L'augmentation de ces autres produits et frais financiers provient essentiellement des dépréciations de participations financières (-3,5 millions d'euros au 30 juin 2009 comparés à -0,2 million d'euros au 30 juin 2008), et de l'impact en résultat de la juste valeur des instruments dérivés de transaction (-3,1 millions d'euros au 30 juin 2009 comparés à +0,5 million d'euros au 30 juin 2008).

2.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux annuel effectif moyen prévisionnel (36,7 %) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

2.3.3 Résultat des mises en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence est de -25,2 millions d'euros à fin juin 2009 (contre 22,5 millions d'euros à fin juin 2008, y compris la quote-part de résultat du Crédit Foncier de France pour 26,5 millions d'euros).

Le résultat 2009 provient principalement d'Eurosic : -25,2 millions d'euros qui traduit un ajustement de la valeur de la participation au niveau de l'Actif Net Réévalué de la société (en raison essentiellement de la mise à la juste valeur des actifs détenus par cette foncière).

2.3.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est nul au 30 juin 2009, contre 2,7 millions d'euros au 30 juin 2008. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

2.3.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe s'élève à 19,6 millions d'euros à fin juin 2009, contre 100 millions d'euros au 30 juin 2008.

Compte tenu des mouvements non récurrents sur les sociétés mises en équivalence, la comparaison de l'activité entre les deux périodes est plus pertinente au niveau du résultat des activités courantes après impôts. Ce résultat est de 44,8 millions d'euros à fin juin 2009 contre 79,9 millions d'euros fin juin 2008, soit -44 %.

3. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

3.1 Flux de trésorerie

Au 30 juin 2009, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts (63,4 millions d'euros) est proche de la variation du BFR après impôts (59,8 millions d'euros). L'encaissement en date du 20 février 2009 du prix de cession de la participation dans le Crédit Foncier de France pour 539,6 millions d'euros (inclus dans les 500,4 millions d'euros de flux liés aux investissements financiers) a permis le remboursement anticipé d'emprunts pour 133,7 millions d'euros et des moindres tirages sur les crédits corporate (inclus dans les 417,1 millions d'euros des flux de trésorerie liés aux opérations de financement). La trésorerie est stable à 355,9 millions d'euros (contre 351,2 millions d'euros au 31 décembre 2008).

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	30 juin 2008
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	63,4	138,0
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(65,9)	(55,5)
Variation du BFR d'impôts et autres	6,1	(30,2)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	3,6	52,3
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	500,4	(210,8)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(2,6)	(7,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(417,1)	294,6
Dividende versé par Nexity SA	(79,5)	(105,0)
Variations de trésorerie de période	4,8	24,1

3.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

- Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La marge brute d'autofinancement du Groupe passe de 138 millions d'euros au 30 juin 2008 à 63,4 millions d'euros au 30 juin 2009. Elle correspond au résultat (19,6 millions d'euros), corrigé principalement de la dépréciation liée à la participation détenue dans Eurosic (25,2 millions d'euros) et ajusté du dividende reçu d'Eurosic (8,4 millions d'euros). Elle intégrait en 2008 un dividende de 49,8 millions d'euros reçu du Crédit Foncier de France.

- 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 2009	31 déc 2008	Ecart
Logement	694,7	698,3	(3,6)
Tertiaire	(67,1)	(119,5)	52,4
Services et Distribution	(19,5)	(29,5)	10,0
Autres activités	76,4	70,1	6,3
Total BFR hors impôt	684,5	619,4	65,1
Impôt société	14,0	13,4	0,5
Total	698,5	632,9	65,6

Le BFR augmente de 65,6 millions d'euros pour atteindre 698,5 millions d'euros à fin juin 2009 ; cette hausse provient essentiellement du pôle Tertiaire. En effet, de manière atypique, le BFR du tertiaire affiche fin 2008 un montant négatif de 119,5 millions d'euros en fonction des caractéristiques des opérations et de leur niveau d'avancement. Il tient compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction et au crédit fournisseur sur les travaux et des différés de paiement sur certains fonciers. Au 30 juin 2009, l'avancement des travaux a absorbé une partie des encaissements clients, d'où une augmentation du BFR tertiaire de 52,4 millions d'euros.

L'évolution des BFR des autres pôles, et notamment du Logement, est maîtrisée (+12,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008).

3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à 500,4 millions d'euros et correspondent principalement à l'encaissement en date du 20 février 2009 du prix de cession de la participation dans le Crédit Foncier de France pour 539,6 millions d'euros, minoré des opérations de croissance externe indiquées dans la partie 1.1.7 (principalement 39,5 millions d'euros dûs au paiement de l'acquisition complémentaire des titres de la société GCE Holding Pierre qui détient Lamy).

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 2,6 millions d'euros (7,0 millions d'euros fin juin 2008).

3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à -417,1 millions d'euros, et correspondent principalement aux remboursements anticipés d'emprunts sur le pôle Services (-133,7 millions d'euros), aux moindres tirages des crédits sur le pôle Logement (-188,9 millions d'euros) et à la souscription d'un certificat de dépôt (-100 millions d'euros).

Les dividendes versés par Nexity représentent 79,5 millions d'euros en 2009 contre 105,0 millions d'euros en 2008.

3.2 Situation d'endettement net

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

Endettement net		
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	31 déc 2008
Emprunts non courants	245,4	360,5
Emprunts courants	311,5	545,2
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	556,9	905,7
Comptes courants passifs	33,0	34,3
Autres créances financières	(121,8)	(26,4)
Endettement brut	468,1	913,7
Trésorerie	(406,4)	(430,6)
Banques créditrices	50,4	79,5
Trésorerie nette	(355,9)	(351,2)
Total	112,1	562,5

L'endettement net de 112,1 millions d'euros est en très forte diminution par rapport au 31 décembre 2008 (562,5 millions d'euros) suite à l'encaissement de la vente de la participation dans le Crédit Foncier de France pour 539,6 millions d'euros. Le ratio dettes sur fonds propres (gearing) est à un niveau très faible (6 %).

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

Emprunts sur établissements de crédit et autres				
<i>(en millions d'euros)</i>	Autorisation 30 juin 2009	Utilisation 30 juin 2009	Autorisation 31 déc 2008	Utilisation 31 déc 2008
Crédit corporate Nexity	75,0	-	112,5	-
Crédit sur croissance externe	241,5	201,5	201,5	201,5
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	11,6	7,4	145,5	137,9
Crédit sur acquisitions minoritaires	32,1	32,1	71,1	71,1
Crédit non affecté Logement	285,0	80,0	285,0	225,0
Total dettes corporate	645,2	321,0	815,6	635,5
Crédits affectés aux opérations	534,8	213,8	602,8	254,7
Total contractuel	1 180,0	534,8	1 418,4	890,2
Retraitements IFRS *		22,1		15,5
Total emprunts sur établissements de crédit et autres		556,9		905,7

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

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts de 1 180 millions d'euros et en utilise 534,8 millions d'euros. Sur la base des autorisations de crédit corporate, cela représente une capacité de tirage de 324,2 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

La description des différentes lignes de crédit, leurs montants, leurs échéances et les principaux covenants financiers sont détaillés à la note 28 des états financiers. Au 30 juin 2009, le Groupe respecte l'ensemble des covenants liés à ses crédits bancaires.

3.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au titre de l'exploitation courante (hors sociétés mises en équivalence) sont les suivants au 30 juin 2009 :

Engagements donnés

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	31 déc 2008
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	1 307,7	1 604,6
Indemnités d'immobilisation	16,1	21,5
Nantissements	317,9	360,0
Autres engagements donnés	281,6	275,8
Total	1 923,2	2 261,9

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de GFA que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les garanties financières d'achèvement émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Le pôle Logement représente 795 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 900 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 704 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 513 millions d'euros au 30 juin 2009 sous l'effet principalement de levées partielles suite à l'avancement des travaux de l'immeuble Basalte à La Défense. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

4. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

4.1 Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre 2009

Une nouvelle commande, pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur à Levallois pour un montant de 100 millions d'euros HT, a été enregistrée en juillet et sera intégrée au backlog du pôle Tertiaire au troisième trimestre.

4.2 Perspectives pour 2009

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

Backlog

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2009	31 déc 2008	Ecart
Logement	1 988	1 865	6,6%
Lotissement	255	265	(3,8)%
International	30	-	
Pôle Logement	2 273	2 130	6,7%
Pôle Tertiaire	629	970	(35,2)%
Total Groupe	2 902	3 100	(6,4)%

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2009 s'élève à 2 902 millions d'euros, en baisse de 6,4 % par rapport à fin décembre 2008. Ce carnet représente 16 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants des pôles Logement et Tertiaire) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity.

- Le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2 273 millions d'euros, en hausse de 6,7 % par rapport au 31 décembre 2008. Ce carnet, qui représente 16 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Logement), intègre désormais l'activité en Italie.
- Le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 629 millions d'euros au 30 juin 2009, contre 970 millions fin 2008. Cette baisse s'explique notamment par l'avancement des chantiers et les faibles prises de commandes du premier semestre 2009. Ce carnet représente 16 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Tertiaire).

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées au premier semestre 2009, ainsi que la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe confirme les perspectives suivantes pour 2009 :

- Résidentiel : objectif de 10 % de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle désormais attendu entre 80 000 et 90 000 unités pour l'exercice (contre 79 400 unités en 2008)
- Tertiaire : volume réduit de prises de commandes, compensé par le niveau élevé de backlog à fin 2008 (970 millions d'euros)
- Chiffre d'affaires consolidé attendu en repli de moins de 10 % par rapport à 2008
- Objectif de marge opérationnelle supérieure à 7 %
- Taux de distribution minimum de 35 % du résultat net part du Groupe (hors impact Eurosic)

4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

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

5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

5.1 Actionnariat de la Société

Le 6 juillet 2009, la CNCE a informé Nexity avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 41 % et détenir à cette date un total de 21 851 972 actions représentant alors environ 41,1 % du capital et des droits de vote de Nexity.

Le 15 juillet 2009, la Caisse des dépôts et Consignations a apporté à sa filiale détenue à 51 % Fonds Stratégique d'Investissement (FSI), la participation de 5,41 % qu'elle détient dans Nexity (soit 2 879 197 actions).

5.2 Transactions significatives avec les sociétés liées

Les principales transactions avec les sociétés liées sont décrites à la note 31.1 des états financiers annexés.

5.3 Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux

Le Conseil d'administration de Nexity a décidé au cours du premier semestre 2009 de procéder à l'attribution gratuite de 3 000 actions Nexity au bénéfice de Monsieur Guy Cotret, Directeur général délégué aux synergies, étant précisé que l'attribution définitive de ces actions s'exercera à partir du premier semestre 2012, sous réserve de la réalisation de critères de performance liés au cours de bourse et au niveau du résultat opérationnel. En outre, cette attribution s'accompagne d'une obligation de conservation d'au moins 50 % de ces actions jusqu'à la fin de son mandat social et d'une obligation d'acquiescer au moment de l'attribution définitive de ces actions le même nombre d'actions au prix du marché.

Par ailleurs, les rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration de Nexity sont décrites à la note 31.2 des états financiers annexés.

Pour le Conseil d'administration

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2009

• Bilan consolidé.....	24
• Compte de résultat consolidé	25
• Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	26
• Variation des capitaux propres consolidés	27
• Tableau des flux de trésorerie consolidés	28

GENERALITES

Note 1 - Présentation	29
Note 2 - Principes comptables.....	29
Note 3 - Périmètre de consolidation.....	30
Note 4 - Informations sur les mouvements de périmètre	30
Note 5 - Informations sectorielles et données chiffrées	31

BILAN – ACTIF

Note 6 - Immobilisations.....	33
Note 7 - Titres mis en équivalence.....	34
Note 8 - Autres actifs financiers.....	34
Note 9 - Stocks et en-cours	34
Note 10 - Créances clients et autres débiteurs.....	35
Note 11 - Autres actifs courants.....	35
Note 12 - Actif financier courant	35
Note 13 - Autres créances financières.....	35
Note 14 - Trésorerie et équivalents de trésorerie	35

BILAN – PASSIF & CAPITAUX PROPRES

Note 15 - Capitaux propres consolidés	36
Note 16 - Emprunts et dettes financières	38
Note 17 - Provisions courantes et non courantes	38
Note 18 - Autres passifs courants.....	39

COMPTE DE RESULTAT

Note 19 - Charges de personnel	39
Note 20 - Charges externes et autres charges.....	39
Note 21 - Amortissements, provisions et dépréciations	40
Note 22 - Résultat financier	40
Note 23 - Impôts	41
Note 24 - Résultats par action	41

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 25 - Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	42
Note 26 - Tableau des flux de trésorerie consolidés	42
Note 27 - Besoin en fonds de roulement	42
Note 28 - Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés	43
Note 29 - Engagements hors bilan	46
Note 30 - Effectifs du Groupe.....	47
Note 31 - Informations relatives aux parties liées	48
Note 32 - Evénements postérieurs à la clôture	49

BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2009	31/12/2008
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	1 168 974	1 168 483
Autres immobilisations incorporelles	6.3	11 362	11 634
Immobilisations corporelles	6.3	34 048	37 472
Participations mises en équivalence	7	192 033	228 178
Autres actifs financiers	8	36 556	39 931
Impôts différés actifs	23.2	55 399	61 702
Total Actifs non courants		1 498 371	1 547 400
Actifs courants			
Stocks et encours	9	1 331 114	1 397 608
Créances clients et autres débiteurs	10	284 563	216 364
Créances d'impôts	23.2	13 958	22 425
Autres actifs courants	11	1 067 895	1 122 095
Actif financier courant	12	-	539 600
Autres créances financières	13	121 824	26 362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	406 368	430 634
Total Actifs courants		3 225 722	3 755 088
TOTAL DE L'ACTIF		4 724 093	5 302 488

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2009	31/12/2008
Capital apporté			
Capital apporté		265 983	264 908
Primes liées au capital		1 363 766	1 364 532
Actions propres		(2 954)	(2 158)
Réserves et résultats accumulés		308 633	366 474
Résultat de la période		19 586	24 787
Capitaux propres part du groupe	15	1 955 014	2 018 543
Intérêts minoritaires		5 680	5 410
Capitaux propres de l'ensemble		1 960 694	2 023 953
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières long terme	16	245 404	360 535
Avantages du personnel	17	18 022	17 112
Impôts différés passifs	23.2	-	1 780
Total Passifs non courants		263 426	379 427
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	16	394 902	658 963
Provisions courantes	17	106 019	114 518
Fournisseurs et autres créditeurs		760 719	713 725
Dettes d'impôts	23.2	-	8 986
Autres passifs courants	18	1 238 333	1 402 916
Total Passifs courants		2 499 973	2 899 108
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4 724 093	5 302 488

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Chiffre d'affaires		1 312 260	1 308 596
Achats consommés		(893 891)	(808 564)
Charges de personnel	19	(196 306)	(216 545)
Charges externes et autres charges	20	(107 696)	(123 540)
Impôts et taxes		(15 241)	(17 869)
Amortissements, provisions et dépréciations	21	(4 983)	2 335
Résultat opérationnel		94 143	144 413
Charges financières	22	(29 688)	(29 718)
Produits financiers	22	6 226	9 000
Résultat financier		(23 462)	(20 718)
Résultat des activités courantes avant impôts		70 681	123 695
Impôts sur les bénéfices	23.1	(25 934)	(43 788)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(25 163)	22 507
Résultat net de l'ensemble consolidé		19 584	102 414
Part du Groupe		19 586	99 691
Intérêts minoritaires		(2)	2 723
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	24	0,37	1,90
Résultat dilué par action	24	0,36	1,86

**ETAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES
COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES
AU 30 JUIN 2009**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé		19 584	102 414
Variation valeur du taux de change (ouverture/clôture)		(53)	77
Ecart de conversion		(53)	77
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		(6 787)	3 383
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		3 104	(1 081)
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		(3 683)	2 302
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		2 262	(1 127)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		(1 037)	360
Impôts	25	1 226	(767)
Eurosic		(2 356)	3 127
Crédit Foncier de France		-	(19 481)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence		(2 356)	(16 354)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		(4 866)	(14 742)
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		14 718	87 672
Part du Groupe		14 723	84 945
Intérêts minoritaires		(5)	2 727

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2009

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts Minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
<i>(en milliers d'euros)</i>								
<i>- Mouvements du 1^{er} semestre 2008</i>								
Au 31 décembre 2007	262 811	1 364 412	(3 798)	480 605	22	2 104 052	5 381	2 109 433
Augmentation de capital	1 456	73				1 529		1 529
Mouvements sur actions propres			(60)	193		133		133
Paiements en actions				3 454		3 454		3 454
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(104 990)		(104 990)		(104 990)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	1 456	73	(60)	(101 343)	-	(99 874)	-	(99 874)
Résultat de la période				99 691		99 691	2 723	102 414
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(14 746)	(14 746)	4	(14 742)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				99 691	(14 746)	84 945	2 727	87 672
Dividendes versés par les filiales						-	90	90
Impact des mouvements de périmètre				(5 519)		(5 519)	(138)	(5 657)
Au 30 juin 2008	264 267	1 364 485	(3 858)	473 434	(14 724)	2 083 604	8 060	2 091 664
<i>- Mouvements du 1^{er} semestre 2009</i>								
Au 31 décembre 2008	264 908	1 364 532	(2 158)	430 408	(39 147)	2 018 543	5 410	2 023 953
Augmentation de capital	1 075	(766)				309		309
Mouvements sur actions propres			(796)			(796)		(796)
Paiements en actions				1 707		1 707		1 707
Dividendes versés par Nexity (1,5 € par action)				(79 472)		(79 472)		(79 472)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	1 075	(766)	(796)	(77 765)	-	(78 252)	-	(78 252)
Résultat de la période				19 586		19 586	(2)	19 584
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(4 863)	(4 863)	(3)	(4 866)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				19 586	(4 863)	14 723	(5)	14 718
Dividendes versés par les filiales						-	292	292
Impact des mouvements de périmètre						-	(17)	(17)
Au 30 juin 2009	265 983	1 363 766	(2 954)	372 229	(44 010)	1 955 014	5 680	1 960 694

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Résultat net part du Groupe		19 586	99 691
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		(2)	2 723
Résultat net des sociétés intégrées		19 584	102 414
Dividendes reçus des mises en équivalence :		8 626	59 085
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Elimination des amortissements et provisions		2 720	(4 298)
Elimination des plus ou moins values de cession		2 462	373
Elimination impact des variations de juste valeur		3 110	(532)
Elimination du résultat des mises en équivalence		25 163	(22 507)
Elimination impact des paiements en actions		1 707	3 454
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		63 372	137 989
Elimination des charges (produits) d'intérêt nettes		14 779	19 279
Elimination de la charge d'impôt (yc impôts différés)		25 986	43 944
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		104 137	201 212
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(65 931)	(55 547)
Intérêts versés		(13 484)	(15 757)
Impôts payés		(21 165)	(77 623)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		3 557	52 285
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(40 570)	(206 102)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	541 336	-
Incidence des autres variations de périmètre		(68)	(1 907)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 743)	(7 769)
Acquisition d'actifs financiers		(2 359)	(5 550)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		165	807
Cession et remboursement d'actifs financiers		2 040	2 682
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		497 801	(217 839)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		309	1 529
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(79 472)	(104 990)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		525	90
Acquisition et cession d'actions propres		(825)	(72)
Emission d'emprunts		41 173	518 090
Remboursement d'emprunts		(359 239)	(203 458)
Variation nette des créances et dettes financières court terme		(99 042)	(21 628)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(496 571)	189 561
Incidence de la variation des taux de change		(31)	53
Variation de trésorerie		4 756	24 060
Trésorerie d'ouverture		351 182	207 170
Trésorerie de clôture	26	355 938	231 230

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2009

GENERALITES

Note 1 - Présentation

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

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

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont disponibles sur demande au siège social de la Société situé Tour Initiale, 1 terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 La Défense CEDEX ou sur www.nexity.fr.

Note 2 - Principes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Les états financiers consolidés intermédiaires tiennent compte des normes, interprétations et amendements publiés, d'application obligatoire dans l'Union Européenne à compter du 1^{er} janvier 2009 :

- La norme IAS 1 révisée relative à la présentation des états financiers. Cette norme implique des états complémentaires obligatoires dont principalement un tableau du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.
- La norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Cette norme n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.
- La norme IAS 23 révisée relative aux coûts d'emprunt. Cette norme supprime le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés. Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme qui constitue un changement de méthode comptable, a un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant que l'absence de rétroactivité et l'application de cette règle aux seules opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009 rendent plus progressif son impact. Les soldes intermédiaires de gestion sont modifiés : le stockage des frais financiers améliore le résultat financier pendant la période de stockage, augmente le montant des stocks pendant la période d'incorporation et diminue le résultat opérationnel pendant la période de déstockage au fur et à mesure de l'avancement de la construction et des signatures d'actes notariés.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe :

- La version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions-conditions d'acquisition des droits et annulation ».
- Les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation ».
- Les versions révisées de IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels ».

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

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2009.

Les états financiers consolidés intermédiaires au 30 juin ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 30 juillet 2009.

2.2. Utilisation d'estimations

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

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

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers intervenus en 2008 et aux évolutions contrastées des marchés immobiliers sur le premier semestre 2009, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques.

2.3. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, à l'exception des points décrits au paragraphe 2.1.

Note 3 - Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 1 695 sociétés consolidées :

1 571	sociétés intégrées globalement
114	sociétés consolidées selon le mode proportionnel
10	sociétés consolidées en équivalence

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel ou par mise en équivalence sont principalement des sociétés supports de programmes immobiliers réalisés en copromotion.

Eurosic est la principale société mise en équivalence.

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

- Sociétés entrantes :

15	sociétés intégrées globalement
2	sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- Sociétés sortantes :

14	sociétés intégrées globalement
----	--------------------------------

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

Les sociétés sortantes sont principalement des sociétés fusionnées, cédées ou liquidées.

Note 4 - Informations sur les mouvements de périmètre

4.1. Croissance externe

L'ensemble des acquisitions du 1^{er} semestre représente un prix d'achat de 383 milliers d'euros et a généré un goodwill équivalent. Il s'agit d'acquisitions de cabinets d'administration de biens réalisées par le pôle Services et Distribution.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2009
Prix d'achat	383
Paie ment de droits complémentaires suite d'acquisitions antérieures	40 187
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	40 570

Le montant de 40 570 milliers d'euros correspond principalement au paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires conformément aux engagements contractuels et concerne notamment :

- 11,35 % des actions GCE Holding Pierre permettant au Groupe de détenir 100 % de Lamy.

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Cessions 2009
Prix de cession	1 782
Déduction trésorerie filiales vendues	(46)
Encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France	539 600
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	541 336

Note 5 - Informations sectorielles et données chiffrées

5.1. Définition des secteurs

La définition des secteurs est identique à celle des états financiers consolidés au 31 décembre 2008.

5.2. Résultats par pôle

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

Exercice 30 juin 2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Total au 30/06/2008
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	903 986	142 060	259 700	2 851		1 308 596
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles		3 336	563	538	(4 437)	-
Chiffre d'affaires	903 986	145 396	260 263	3 389	(4 437)	1 308 596
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(781 869)	(129 068)	(248 469)	(7 968)	4 437	(1 162 937)
Amortissements incorporels et corporels	(412)	(81)	(4 017)	(592)	-	(5 101)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(3 026)	275	6 168	438	-	3 856
Résultat opérationnel	118 680	16 521	13 945	(4 734)	-	144 413
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(11 303)	(2 527)	(3 372)	(4 077)	-	(21 278)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	347	(242)	1	454	-	560
Résultat financier	(10 956)	(2 769)	(3 371)	(3 622)	-	(20 718)
Résultat des activités courantes	107 725	13 752	10 574	(8 356)	-	123 695
Impôts sur les bénéfices	(38 135)	(4 868)	(3 743)	2 958	-	(43 788)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	295	-	8	22 204	-	22 507
Résultat net de l'ensemble consolidé	69 885	8 884	6 839	16 806	-	102 414
Part du Groupe	67 236	8 884	6 765	16 806	-	99 691
Intérêts minoritaires	2 649	-	74	1	-	2 723

5.3. Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 30 juin 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 30/06/2009
Actif							
Actifs sectoriels	1 858 674	648 446	1 711 226	1 084 409	(648 019)	-	4 654 737
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	55 399	55 399
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	13 958	13 958
Total actif	1 858 674	648 446	1 711 226	1 084 409	(648 019)	69 357	4 724 093
Passif							
Passifs sectoriels	1 292 227	580 006	978 891	560 294	(648 019)	-	2 763 399
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	1 960 694	1 960 694
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	0	-
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	0	-
Total passif	1 292 227	580 006	978 891	560 294	(648 019)	1 960 694	4 724 093
Besoin en Fonds de Roulement	694 716	(67 050)	(19 545)	76 397	-	13 958	698 476

Exercice 2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2008
Actif							
Actifs sectoriels	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)	-	5 218 361
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	61 702	61 702
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	22 425	22 425
Total actif	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)	84 127	5 302 488
Passif							
Passifs sectoriels	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)	-	3 267 770
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	2 023 952	2 023 952
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	1 780	1 780
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	8 986	8 986
Total passif	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)	2 034 718	5 302 488
Besoin en Fonds de Roulement	698 260	(119 480)	(29 473)	70 120	-	13 439	632 865

BILAN – ACTIF

Note 6 - Immobilisations

6.1. Goodwill

	Brut	Perte de valeur	Solde au 30/06/2009	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Logement	224 655	-	224 655	224 655	-	224 655
Tertiaire	52 670	(727)	51 943	52 670	(727)	51 943
Services	607 380	-	607 380	606 889	-	606 889
Distribution	284 996	-	284 996	284 996	-	284 996
Total goodwill	1 169 701	(727)	1 168 974	1 169 209	(727)	1 168 483

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

La perte de valeur de 727 milliers d'euros concerne un complément de prix payé à un minoritaire sur une opération terminée.

6.2. Détail des mouvements de l'exercice

	Solde au 31/12/2008	Acquisitions	Ajustement acquisitions antérieures	Perte de valeur	Solde au 30/06/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Logement	224 655	-	-	-	224 655
Tertiaire	51 943	-	-	-	51 943
Services	606 889	383	108	-	607 380
Distribution	284 996	-	-	-	284 996
Total immobilisations de l'actif non courant	1 168 483	383	108	-	1 168 974

L'augmentation du goodwill de 383 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution liée aux acquisitions est détaillée en note 4.1.

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

6.3. Autres immobilisations

	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2009	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Autres immobilisations incorporelles	27 974	(16 612)	11 362	26 236	(14 602)	11 634
Immobilisations corporelles	110 781	(76 733)	34 048	111 722	(74 249)	37 472
Total immobilisations de l'actif non courant	138 755	(93 345)	45 410	137 957	(88 851)	49 106

6.4. Détail des mouvements de l'exercice

	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Autres immobilisations incorporelles	11 634	1 642	(1 829)	(85)	11 362
Immobilisations corporelles	37 472	1 850	(4 871)	(403)	34 048
Total immobilisations de l'actif non courant	49 106	3 492	(6 700)	(488)	45 410

Note 7 - Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

	30/06/2009	31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Valeur des titres en début d'exercice	228 178	1 017 183
Variations de périmètre et écarts de conversion		(5 586)
Changement de méthode de consolidation		(76 388)
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	(25 163)	(2 595)
Dividendes distribués	(8 626)	(59 547)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(2 356)	(65 703)
Reclassements		12 061
Déconsolidation		(591 247)
Valeur des titres en fin d'exercice	192 033	228 178

Note 8 - Autres actifs financiers

	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Titres de participation	11 386	43	(3 179)	(327)	7 923
Autres créances immobilisées	28 545	500	420	(833)	28 633
Total autres actifs financiers	39 931	543	(2 759)	(1 159)	36 556

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

Au 31 décembre 2008, les autres créances immobilisées pour un montant net de 28 545 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 15 855 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 9 511 milliers d'euros, dont 2 200 milliers d'euros à moins d'un an.

Au 30 juin 2009, les autres créances immobilisées pour un montant net de 28 633 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 17 188 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 8 330 milliers d'euros, dont 1 748 milliers d'euros à moins d'un an.

Note 9 - Stocks et en-cours

	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Total stocks et en-cours	1 360 924	(29 810)	1 331 114	1 428 620	(31 012)	1 397 608

Au 31 décembre 2008, aucun frais financiers n'était incorporé dans les stocks.

Au 30 juin 2009, les stocks comprennent des frais financiers pour un montant de 820 milliers d'euros.

Note 10 - Créances clients et autres débiteurs

	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Total créances clients et autres débiteurs	298 910	(14 347)	284 563	228 196	(11 832)	216 364

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

Note 11 - Autres actifs courants

	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Fournisseurs : avances & acomptes versés	121 748	(80)	121 668	82 085	(30)	82 055
Créances sur l'Etat	296 445	-	296 445	319 038	-	319 038
Charges constatées d'avance	74 672	-	74 672	92 770	-	92 770
Autres créances	25 296	(6 578)	18 718	22 570	(4 120)	18 449
Trésorerie des comptes mandants	556 392	-	556 392	609 783	-	609 783
Total autres actifs courants	1 074 553	(6 658)	1 067 895	1 126 245	(4 150)	1 122 095

Note 12 - Actif financier courant

Ce poste correspond, au 31 décembre 2008 à la valeur attendue de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France, dont le prix a été encaissé le 20 février 2009 pour 539 600 milliers d'euros.

Note 13 - Autres créances financières

	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Comptes courants - actif	15 349	(1 060)	14 289	18 739	(1 147)	17 592
Juste valeur des dérivés	40	-	40	63	-	63
Autres créances financières	107 495	-	107 495	8 707	-	8 707
Total autres créances financières	122 884	(1 060)	121 824	27 509	(1 147)	26 362

Les autres créances financières comprennent un certificat de dépôt de 100 millions d'euros (hors intérêts courus) à échéance avril 2010.

Note 14 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

	Solde au 30/06/2009	Solde au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>		
VMP - Equivalents de trésorerie	304 311	323 797
Disponibilités	76 020	87 377
Trésorerie des réservataires	26 037	19 459
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	406 368	430 634

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

BILAN - PASSIF & CAPITAUX PROPRES

Note 15 -Capitaux propres consolidés

15.1. Capital social

Au 30 juin 2009, le capital de la société mère est composé de 53 196 512 actions au nominal de 5 euros. Ce capital a été augmenté de 214 969 actions au cours du 1^{er} semestre 2009, à la suite de la levée de 60 969 options de souscription d'actions et à l'attribution gratuite définitive de 154 000 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées.

Une augmentation de capital réservée aux salariés, d'un maximum de 250 000 actions, a été décidée par le Président-Directeur général en date du 9 mars 2009, ce dernier agissant sur délégation du Conseil d'administration du 24 février 2009 agissant lui-même sur délégation de l'Assemblée générale en date du 30 avril 2008 dans sa trente-et-unième résolution. Les souscriptions et versements des salariés sont reçus par l'intermédiaire du fonds commun de placement Nexity Relais du 30 avril au 15 juillet 2009, le fonds Nexity Relais devant souscrire aux actions nouvelles à émettre au plus tard le 30 juillet 2009.

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

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009 Autorisation caduque depuis l'AG du 13 mai 2009 (*)	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008 et 158 000 actions lors du CA du 12 mai 2009
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Non utilisé
Emissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Emissions sans droit préférentiel Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros **	Non utilisé
Emissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	250 000 actions lors du CA du 24 février 2009
Emission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Emission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation**	Non utilisé

(*) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 13 mai 2009.

(**) 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. Dans le cas particulier 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 (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 70 millions d'euros).

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

15.2. Plans d'options de souscriptions et d'attribution gratuites d'actions

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

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions			attribuées, non annulées et non exercées	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées		
Plan 2003 (*)	135 455	36 467	98 988	-	à partir de juin 2007
Plans fév et mai 2004	720 400	102 600	409 444	208 356	à partir de février 2008
Plans oct et déc 2004	750 000	122 400	-	627 600	à partir d'octobre 2008
Plan oct 2005	200 000	30 000	-	170 000	à partir d'octobre 2009
Plan déc 2005	184 500	69 000	115 500	-	à partir du 1er trim 2009
Plan mars 2006	55 000	16 500	38 500	-	à partir du 1er trim 2009
Plan sept 2006	15 000	3 000	-	12 000	à partir du 1er trim 2010
Plan déc 2006	85 500	15 600	-	69 900	à partir du 1er trim 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800	-	47 700	à partir du 1er trim 2010
Plan janv 2008	369 500	40 000	-	329 500	à partir du 1er trim 2011
Plan avril 2008	139 500	4 500	-	135 000	à partir du 2nd trim 2011
Plan déc 2008	373 000	2 400	-	370 600	à partir du 1er trim 2012
Plan mai 2009	158 000	-	-	158 000	à partir du 1er trim 2012
Total Plans Nexity	3 239 355	448 267	662 432	2 128 656	

(*) après fusion de Nexity Initiale et substitution par des options Nexity

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 13 juillet 2010 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certains objectifs).

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,8 %.

Valorisation des plans d'options gratuites du 1^{er} semestre 2009

Les plans accordés au 1^{er} semestre 2009 ont été évalués comme suit :

(en milliers d'euros)	Plan 2009
Valorisation globale	1 629
Charges 1er semestre 2009	53

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	22,7
Taux sans risque ⁽¹⁾	1,95%
Durée de l'option (nombre d'années)	3
Taux de dividende ⁽²⁾	4,0%

⁽¹⁾ OAT de la durée de plan

⁽²⁾ Sur la base du sous-jacent Nexity, et de l'évolution de son cours de bourse

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

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

15.3. Mouvements sur actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	-
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 13 mai 2009	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	39 100
Position au 30 juin 2009	5 319 651	39 100

Note 16 - Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2009		Solde au 31/12/2008	
	Non Courant	Courant	Non Courant	Courant
Emprunts sur établissement de crédit et autres	245 404	311 487	360 535	545 186
Comptes courants - passif	-	32 984	-	34 326
Banques créditrices (découverts bancaires)	-	50 430	-	79 451
Total emprunts et dettes financières	245 404	394 902	360 535	658 963

Au 30 juin 2009, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 32 149 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 31 498 milliers d'euros en non courant et 651 milliers d'euros en courant.

Au 31 décembre 2008, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 71 099 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 40 340 milliers d'euros en courant et 30 759 milliers d'euros en non courant.

Note 17 - Provisions courantes et non courantes

Détail sur les mouvements

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2009
Avantages du personnel	17 112	1 140	(229)	-	(1)	18 022
Total provisions non courantes	17 112	1 140	(229)	-	(1)	18 022
Contentieux	37 217	7 523	(4 620)	(847)	53	39 326
Risques fiscaux et participations	4 709	255	(409)	-	8	4 563
Garantie locative	28 506	1	(2 749)	-	-	25 758
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	-	(4)	-	-	682
Provisions pour risques et charges	43 400	3 005	(9 402)	(1 017)	(296)	35 690
Total provisions courantes	114 518	10 784	(17 184)	(1 864)	(235)	106 019
Total des provisions	131 630	11 924	(17 413)	(1 864)	(236)	124 041

Détail par niveau de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2009
Avantages du personnel	17 112	911	-	-	(1)	18 022
Total provisions non courantes	17 112	911	-	-	(1)	18 022
Contentieux	37 217	2 056	-	-	53	39 326
Risques fiscaux et participations	4 709	-	(102)	(52)	8	4 563
Garantie locative	28 506	(2 748)	-	-	-	25 758
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	(4)	-	-	-	682
Provisions pour risques et charges	43 400	(7 414)	-	-	(296)	35 690
Total provisions courantes	114 518	(8 110)	(102)	(52)	(235)	106 019
Total des provisions	131 630	(7 199)	(102)	(52)	(236)	124 041

Note 18 -Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2009	Solde au 31/12/2008
Dettes fiscales et sociales	177 179	173 875
Autres dettes	24 658	34 802
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	16 776	10 611
Clients - avances & acomptes reçus	437 291	554 385
Comptes mandants	556 392	609 783
Comptes des réservataires	26 037	19 459
Total autres passifs courants	1 238 333	1 402 916

COMPTE DE RESULTAT

Note 19 -Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Masse salariale	(191 718)	(208 290)
Intéressement et participation	(2 881)	(4 801)
Charges sur paiement en actions	(1 707)	(3 454)
Total charges de personnel	(196 306)	(216 545)

Note 20 -Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Locations et charges locatives	(29 137)	(26 945)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(18 925)	(21 239)
Autres services extérieurs	(57 450)	(73 333)
Autres produits et charges	(2 184)	(2 024)
Total charges externes et autres charges	(107 696)	(123 540)

Note 21 - Amortissements, provisions et dépréciations

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Amortissements	(4 983)	(5 282)
Provisions et dépréciations	-	(11 692)
Reprises de provisions et de perte de valeur	-	19 309
Total amortissements, provisions et dépréciations	(4 983)	2 335

A compter du 31 décembre 2008, les dépréciations nettes de l'actif circulant et les provisions nettes au passif sont affectées par nature sur les postes appropriés du compte de résultat. Le tableau ci-dessous récapitule ce qu'aurait donné cette répartition si elle avait été appliquée au 30 juin 2008 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2008 - 6 mois		
	Avant reclassement	Reclassement	Après reclassement
Chiffre d'affaires	1 308 596	-	1 308 596
Achats consommés	(808 564)	(1 400)	(809 964)
Charges de personnel	(216 545)	2 866	(213 679)
Charges externes et autres charges	(123 540)	6 267	(117 273)
Impôts et taxes	(17 869)	(116)	(17 985)
Amortissements, provisions et dépréciations	2 335	(7 617)	(5 282)
Résultat opérationnel	144 413	-	144 413

Note 22 - Résultat financier

22.1. Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(20 097)	(25 701)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5 318	6 422
Coût de l'endettement financier net	(14 779)	(19 279)
Autres charges financières	(9 592)	(4 017)
Autres produits financiers	908	2 578
Autres charges et produits financiers nets	(8 683)	(1 439)
Total charges financières	(29 688)	(29 718)
Total produits financiers	6 226	9 000
Total résultat financier	(23 462)	(20 718)

22.2. Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Autres charges financières	(3 671)	(3 288)
Autres produits financiers	562	1 289
Résultat sur instruments dérivés	(3 110)	532
Dotations financières nettes	(3 365)	28
Transfert des frais financiers en stock	901	-
Autres charges et produits financiers nets	(8 683)	(1 439)

Le stockage des frais financiers est effectif depuis le 1^{er} janvier 2009. Le taux utilisé pour déterminer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir des taux d'intérêts des emprunts finançant les actifs (voir note 28.5).

Au 30 juin 2009, le montant des frais financiers transférés en stock représente 901 milliers d'euros. Le montant des frais financiers déstocké dans la période représente 81 milliers d'euros (ce montant est intégré

dans le poste achats consommés et diminue le résultat opérationnel). Le montant des frais financiers inclus dans les stocks et en-cours représente 820 milliers d'euros au 30 juin 2009.

Au 31 décembre 2008, aucun frais financiers n'avait été incorporé dans les stocks et en-cours.

Note 23 - Impôts

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (36,7 %) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

23.1. Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Impôts sur les sociétés	(20 383)	(48 818)
Impôts différés	(5 602)	4 874
Dotations nettes pour impôts	52	156
Total impôts sur les bénéfices	(25 934)	(43 788)

23.2. Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Charge	Situation nette & autres	Règlements	Solde au 30/06/2009
Impôts courants					
Créances d'impôts	22 425	-	-	-	13 958
Dettes d'impôts	(8 986)	-	-	-	-
Total impôts courants	13 439	(20 382)	(263)	21 165	13 958
Impôts différés					
Actif	61 702	-	-	-	55 399
Passif	(1 780)	-	-	-	-
Total impôts différés	59 922	(5 602)	1 078	-	55 399

Note 24 - 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 2008.

<i>(en nombre d'actions)</i>	30/06/2009	30/06/2008
Nombre d'actions en fin de période	53 196 512	52 853 517
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	53 093 498	52 565 524
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	869 073	967 846
Nombre moyen d'actions après dilution	53 962 571	53 533 370

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 25 - Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Décomposition de l'impôt <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2009 - 6 mois			30/06/2008 - 6 mois		
	Brut	Impôt	Net	Brut	Impôt	Net
Ecart de conversion	(53)		(53)	77		77
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	(3 683)	1 226	(2 457)	2 302	(767)	1 535
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence						
Eurosic	(2 356)		(2 356)	3 127		3 127
Crédit Foncier de France			-	(19 481)		(19 481)
Total des variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(6 092)	1 226	(4 866)	(13 975)	(767)	(14 742)
Part du Groupe	(6 089)	1 226	(4 863)	(13 979)	(767)	(14 746)
Intérêts minoritaires	(3)		(3)	4		4

Note 26 - 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 30/06/2009	Solde au 31/12/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	406 368	430 634
Banques créditrices (découverts bancaires)	(50 430)	(79 452)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	355 938	351 182

Note 27 - Besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2009	Solde au 31/12/2008
Actifs courants		
Stocks et en-cours	1 331 114	1 397 608
Créances clients et autres débiteurs	284 563	216 364
Autres actifs courants	1 067 895	1 122 095
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(760 719)	(713 725)
Autres passifs courants	(1 238 333)	(1 402 916)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	684 518	619 426
Créances d'impôts	13 958	22 425
Dettes d'impôts	-	(8 986)
Total besoin en fonds de roulement	698 476	632 865

28.1. Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2009	Solde au 31/12/2008
Emprunts et dettes financières non courants	245 404	360 535
Emprunts sur établissement de crédits et autres (courant)	311 488	545 186
Emprunts sur établissements de crédit et autres	556 892	905 721
Comptes courants - passif	32 984	34 326
Autres créances financières	(121 824)	(26 362)
Endettement brut	468 051	913 684
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(406 368)	(430 634)
Banques créditrices (découverts bancaires)	50 430	79 451
Trésorerie nette	(355 938)	(351 182)
Total endettement net	112 113	562 502

28.2. Lignes de crédit

L'utilisation des lignes de crédit ressort des montants stipulés dans les contrats de crédit. Au 30 juin 2009, le montant utilisé de 534,8 millions d'euros diffère de la valeur consolidée au bilan (556,9 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts, et la correction de l'éventuelle actualisation des dettes.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2009				31/12/2008	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity	-	-	-	75,0	-	112,5
Crédit non affecté du pôle Logement	-	80,0	80,0	285,0	225,0	285,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	31,5	0,6	32,1	32,1	71,1	71,1
Crédit sur croissance externe	199,0	2,5	201,5	241,5	201,5	201,5
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	3,3	4,1	7,4	11,6	137,9	145,5
Total dette corporate	233,8	87,2	321,0	645,2	635,5	815,6
Crédits affectés aux opérations	-	213,8	213,8	534,8	254,7	602,8
Total lignes de crédit	233,8	301,0	534,8	1 180,0	890,2	1 418,4

L'encours des emprunts et dettes financières s'élève à 534,8 millions d'euros au 30 juin 2009. Les autorisations de crédit contractualisées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1 180 millions d'euros au 30 juin 2009.

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

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

Crédit corporate Nexity

La dette corporate du Groupe est constituée d'une ligne de crédit revolving d'un montant de 75 millions d'euros qui s'amortit linéairement de 37,5 millions d'euros par an jusqu'à son échéance du 30 juin 2011. Cette ligne de crédit n'est pas utilisée au 30 juin 2009.

Le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers portant sur la situation consolidée de Nexity, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

Situations semestrielles

Ratio Dette Nette Consolidée /Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Dette Nette Consolidée hors dettes projets /EBITDA*	≤ 3
Ratio EBITDA* /Montant des frais financiers nets	≥ 2,5

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2009.

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

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

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

Crédit non affecté du pôle Logement

Pour le pôle Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté d'un montant maximum de 285 millions d'euros jusqu'au 30 juin 2012.

La ligne de crédit est utilisée à hauteur de 80 millions d'euros au 30 juin 2009. Dans le cadre de ce crédit, Nexity Logement et ses filiales se sont engagés à respecter certains ratios financiers portant sur la situation consolidée de Nexity Logement, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

Situations semestrielles

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2009.

Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés

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

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- Un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 30 juin 2009, mis en place au 1^{er} semestre 2008, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû in fine. Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.
- Un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 30,5 millions d'euros, tiré en totalité au 30 juin 2009, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 10 %, le solde étant dû in fine. Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

Crédits sur acquisition d'administrateurs de biens

Des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy ont été mis en place au fur et à mesure des différentes acquisitions d'agences immobilières. La plupart de ces emprunts ont été remboursés au cours du premier semestre.

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

Crédits affectés aux opérations

Pôle Logement

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

Pôle Tertiaire

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

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre de l'activité Villes et Projets (terrain Areva-Alstom à Saint-Ouen) et de l'activité Investissements initiée par Nexity Reim (immeuble la Poste Italie à Paris, immeuble Aviso à proximité de la Défense).

28.3. Risque de liquidité

Echéancier des dettes utilisées

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 30/06/2009	Amortissement					
		2009 (6 mois)	2010	2011	2012	2013	> 2013
Crédit corporate Nexity	-	-	-	-	-	-	-
Crédit non affecté du pôle Logement	80,0	-	-	-	80,0	-	-
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	32,1	0,7	0,3	0,4	-	30,7	-
Crédit sur croissance externe	201,5	3,0	3,0	11,6	28,7	155,2	-
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	7,4	1,3	2,1	1,5	1,0	0,6	0,9
Total dette corporate	321,0	5,0	5,4	13,5	109,7	186,5	0,9
Crédits affectés aux opérations	213,8	37,0	91,1	49,0	36,7	-	-
Total amortissement	-	42,0	96,5	62,5	146,4	186,5	0,9
Total lignes de crédit utilisées	534,8	492,8	396,3	333,8	187,4	0,9	(0,0)

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 28.1 sont à court terme.

28.4. Instruments dérivés

La juste valeur des instruments dérivés comptabilisés en transaction provient des instruments suivants :

Dettes couvertes		Montant couvert au 30/06/2009	Indice	Début	Fin
<i>(en millions d'euros)</i>	Instrument				
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnels @ 3,25% - 4%	120	E3M	29/06/2007	30/06/2010

La juste valeur des instruments financiers est la suivante :

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 30/06/2009	Juste valeur positive 06/2009	Juste valeur négative 06/2009	Juste valeur positive 12/2008	Juste valeur négative 12/2008
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50		(1,4)	-	(0,7)
Crédit non affecté logement :	Tunnels @ 3,25% - 4%	120		(2,5)	-	-
Instruments de couverture		-	0,0	(20,9)	0,1	(17,4)
Total juste valeur			0,0	(24,8)	0,1	(18,1)

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

	Juste valeur 06/2009	Amortissement				
		2009 (6 mois)	2010	2011	2012	2013
<i>(en millions d'euros)</i>						
Crédit corporate Nexity	(1,4)	(0,6)	(0,7)	(0,1)		
Crédit non affecté logement	(2,5)	(1,3)	(1,2)			
Instruments de couverture	(20,9)	(5,0)	(9,3)	(4,4)	(1,9)	(0,3)
Total juste valeur	(24,8)	(6,9)	(11,2)	(4,5)	(1,9)	(0,3)

28.5. Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables. Le certificat de dépôt (voir note 13) est rémunéré à taux fixe.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,2 % au premier semestre 2009 (5,3 % au premier semestre 2008).

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

Note 29 - Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2008.

Les tableaux suivants illustrent les principales évolutions de ces engagements :

29.1. Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante	Total au 30/06/2009	Total au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	420 665	552 144
Autres engagements	161	2 162
Total engagements reçus	420 826	554 306

29.2. Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante	Total au 30/06/2009	Total au 31/12/2008
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Contre-garantie des Garanties financières d'achèvement	1 307 664	1 604 603
Contre-garantie des indemnités d'immobilisation	16 071	21 545
Nantissements	317 930	359 981
Autres engagements donnés	281 550	275 810
Total engagements donnés	1 923 215	2 261 939

29.3. Engagements réciproques

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, (gestion des fonds des mandants) dans le cadre de l'activité services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 781 161 milliers d'euros au 30 juin 2009.

29.4. Garanties de passif

Garanties de passif <i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2009	Total au 31/12/2008
Garanties de passif reçues	259 976	276 476
Garanties de passif données	189 400	189 200

29.5. Nantissements, garanties et sûretés

Type de garantie <i>(en milliers d'euros)</i>	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanté
Sur immobilisations incorporelles :			171 000	1 180 336	14,5%
Nantissement des titres GCE Holding Pierre et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171 000		
Sur immobilisations corporelles :			1 420	34 048	4,2%
Hypothèques sur locaux Mulhouse et Bordeaux chez Lamy			1 420		
Sur actifs financiers :			-	36 556	0,0%
Sur stocks :			145 510	1 331 114	10,9%
Garantie du crédit sur l'immeuble La poste Italie par privilège du prêteur de deniers sur cet immeuble dans la société Nexis 1	28/04/2006	31/12/2010	15 552		
Hypothèque de 1er rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	24 254		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil	30/06/2007	30/06/2011	68 017		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	26 631		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom St Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	15/05/2012	11 056		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			317 930	4 724 093	6,7%

Note 30 - Effectifs du Groupe

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

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 30 juin 2009	1 423	1 039	871	3 261	2 294	4 300	6 594
Effectif global au 31 décembre 2008	1 497	1 020	921	3 334	2 418	4 354	6 772

31.1. Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes de la CNCE (Caisse nationale des Caisse d'épargne et de prévoyance).

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

- **Conventions de garantie sur les apports d'actifs de la CNCE à Nexity**

Un contrat de garantie pour un montant maximum de 100 millions d'euros à échéance juin 2009 lie de manière réciproque Nexity et la CNCE pour :

- ✗ Garantir Nexity sur la nature des apports tels que présentés en data room par la CNCE ;
- ✗ Garantir la CNCE sur les informations présentées en data room par Nexity ;

- **Contrats de crédit**

- ✗ Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements du Groupe Caisse d'Epargne. Le détail figure ci-dessous :

Etablissement <i>(en milliers d'euros)</i>	Montant autorisé	En cours utilisé au 30 juin 2009	Charges financières (6 mois)	Objet
CE COTE D'AZUR	140 000	1 685	68	Crédit promotion immobilière
CFE	-	-	778	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFE	15 000	7 818	-	Crédit promotion immobilière
CNCE	1 095	1 095	181	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	7 500	-	-	Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	30 500	30 500	792	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38 475	10 800	473	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	16 780	16 780	648	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211 000	171 000	2 750	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	5 390	1 377	-	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42 750	12 000	525	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	9 036	3 744	58	Crédit promotion immobilière

- **Contrats de promotion immobilière avec Eurosic**

Nexity construit deux immeubles de bureaux pour Eurosic : un CPI à Paris (52, avenue Hoche - 8^{ème}) et une VEFA à Boulogne Billancourt (92)

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 27,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009.

- **Cession de participation**

Nexity a cédé à la CNCE la participation de 23,40 % détenue dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros qui a été encaissé le 20 février 2009.

L'incidence de cette opération sur le résultat a été intégrée dans le compte de résultat de l'exercice 2008.

- **Rétrocessions des honoraires de commercialisation**

Dans le cadre de son activité de distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Epargne, Iselection a rétrocédé 1,7 million d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la CNCE au cours du 1^{er} semestre 2009.

31.2. Rémunérations 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>	30/06/2009 6 mois	30/06/2008 6 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	555	555
Rémunérations variables	885	785
Complément de rémunérations variables sur exercice antérieur	-	250
Avantages postérieurs à l'emploi	n.a.	n.a.
Avantages à long terme	n.a.	n.a.
Indemnités de fin de contrat		
Plafond pour 100% des critères	4 642	4 865
Païement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	75	648
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	38	260
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	3 000	18 000

Note 32 - Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration du 30 juillet qui a arrêté les comptes du 30 juin 2009.



ANNEXE 2

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2009

Période du 1er janvier au 30 juin 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société NEXITY, relatifs à la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration dans un contexte décrit dans la note 2.2 de l'annexe des comptes consolidés résumés, de forte volatilité des marchés, de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier IAS23 révisée dont l'incidence à fin juin 2009 est présentée à la note 22.2.

2. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris La Défense, le 30 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé