

5.4 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

5.4.1	ÉTATS DE SYNTHÈSE	361	Note 22	Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	377
5.4.2	NOTES AUX COMPTES ANNUELS	365	Note 23	Échéanciers des créances et des dettes	377
Note 1	Présentation et faits marquants	365	Note 25	Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net	378
Note 2	Principes comptables	366	Note 26	Engagements hors bilan	379
Note 3	Changement de méthode	366	Note 27	Effectif	380
Note 4	Estimations et hypothèses	366	Note 28	Plans d'actions gratuites	380
Note 5	Méthodes comptables	367	Note 29	Informations relatives aux parties liées	381
Note 6	Actif immobilisé	369	Note 30	Événements postérieurs à la clôture	381
Note 7	Actif circulant	371	Note 31	Liste des principales filiales et participations	381
Note 8	Capitaux propres	372			
Note 9	Provisions	372			
Note 10	Dettes	373			
Note 11	Produits d'exploitation	374			
Note 12	Charges d'exploitation	375			
Note 13	Analyse du Résultat d'exploitation	375			
Note 14	Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	375			
Note 15	Produits financiers	375			
Note 17	Analyse du Résultat financier	376			
Note 18	Analyse du Résultat exceptionnel	376			
Note 19	Participation des salariés	376			
Note 20	Impôt sur les bénéfices	376			
Note 21	Résultat net	377			

5.4.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF	Notes			31/12/2020	31/12/2019
		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	125.667	(45.711)	79.956	77.135
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	49.999	(2.198)	47.801	29.187
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	40.076	(28.145)	11.931	16.883
Immobilisations en cours		128	-	128	260
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.430.944	(186.394)	2.244.550	2.162.318
Créances rattachées à des participations		26.851	(4.317)	22.534	16.713
Autres titres immobilisés	6.4	25.042	(182)	24.860	20.173
Prêts	6.5	310.407	(1.987)	308.420	27.926
Autres immobilisations financières	6.6	146.195	-	146.195	145.855
Actif immobilisé	6.7	3.155.309	(268.934)	2.886.375	2.496.450
Stocks et en cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		22	-	22	4.861
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	32.394	-	32.394	23.621
Autres créances	7.2	698.449	(36.397)	662.052	568.770
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	24.819	-	24.819	21.907
Disponibilités	7.4	741.809	-	741.809	508.727
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	6.891	-	6.891	3.112
Actif circulant		1.504.384	(36.397)	1.467.987	1.130.998
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4.481	-	4.481	5.857
Écarts de conversion actif		2.391	-	2.391	487
TOTAL DE L'ACTIF		4.666.565	(305.331)	4.361.234	3.633.792

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

PASSIF

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		328.957	260.696
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		181.961	178.087
Provisions réglementées		5.856	4.894
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.955.661	1.882.564
Provisions		40.926	35.946
TOTAL PROVISIONS	9	40.926	35.946
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	470.170	470.167
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	542.527	568.021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	100.031	979
Emprunts, dettes financières divers	10.3	1.183.988	605.542
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35.659	35.072
Dettes fiscales et sociales		22.140	22.501
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7.577	8.822
Autres dettes		1.927	4.048
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		56	55
TOTAL DETTES		2.364.075	1.715.207
Écarts de conversion passif		572	75
TOTAL DU PASSIF		4.361.234	3.633.792

Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Production vendue de services		136.125	126.804
Chiffre d'affaires		136.125	126.804
Production immobilisée		15.993	9.318
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		21.933	30.571
Autres produits		96	2
Produits d'exploitation	11	174.147	166.695
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(5)	(13)
Autres achats et charges externes		(82.701)	(84.178)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3.958)	(2.952)
Salaires et traitements		(63.589)	(65.777)
Charges sociales		(18.493)	(19.257)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(14.955)	(12.758)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		(568)	(1.630)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	(17)
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(15.764)	(18.408)
Autres charges		(10.852)	(6.895)
Charges d'exploitation	12	(210.885)	(211.885)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(36.738)	(45.190)
Produits financiers de participations		225.986	199.147
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6.464	346
Autres intérêts et produits assimilés		9.012	7.200
Reprises sur provisions et transferts de charges		44.852	35.155
Différences positives de change		24	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Produits financiers	15	286.338	241.848
Dotations financières aux amortissements et provisions		(76.025)	(36.419)
Intérêts et charges assimilées		(21.186)	(25.472)
Différences négatives de change		(11)	(29)
Charges financières	16	(97.222)	(61.920)
RÉSULTAT FINANCIER	17	189.116	179.928
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		152.378	134.738
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3.172	16.503
Reprises sur provisions et transferts de charges		1.083	56.233
Produits exceptionnels		4.255	72.736
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(247)	(206)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(3.329)	(53.662)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(963)	(1.025)
Charges exceptionnelles		(4.539)	(54.893)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(284)	17.843
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(224)	(377)
Impôts sur les bénéfices	20	30.091	25.883
Total des produits		464.740	481.279
Total des charges		(282.779)	(303.192)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	181.961	178.087

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

Tableaux des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net comptable		181.961	178.087
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		47.093	(39.690)
Élimination des plus ou moins-values de cession		(492)	38.139
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		17.161	10.818
Capacité d'autofinancement		245.723	187.354
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(3.913)	8.071
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		241.810	195.425
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(30.060)	(16.755)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(1.803)	(7.685)
Acquisition / augmentation de titres de participations		(117.309)	(78.392)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(413.696)	(125.041)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		74	
Cessions de titres de participations		1.416	15.578
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		120.537	99.742
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(440.841)	(112.553)
Dividendes versés		(109.827)	(138.232)
Acquisition des actions propres		(20.074)	(20.829)
Augmentation des dettes obligataires		-	240.000
Augmentation des dettes bancaires		100.000	
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		(25.494)	
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		106.400	120.000
Variation nette des comptes courants financiers		384.163	(18.298)
Augmentation des charges à répartir		(203)	(1.211)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		434.965	181.430
Incidence de la variation des taux de change		(1.904)	45
VARIATION DE TRÉSORERIE	25	234.030	264.347
Trésorerie d'ouverture		507.748	243.401
Trésorerie de clôture		741.777	507.748

5.4.2 Notes aux comptes annuels

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dont le total est 4.361.233.392,46 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 181.960.732,55 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.fr, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

La Société est la holding de tête du groupe Nexity et contrôle les principales filiales du Groupe (voir liste des principales filiales à la note 30).

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

5

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par les événements suivants :

Crise sanitaire (Covid-19)

Dans un contexte de crise sanitaire, Nexity a su montrer sa résilience en réalisant une solide performance commerciale et financière sur l'année. Après un premier semestre fortement impacté par le premier confinement, l'activité a été très dynamique au second semestre malgré le second confinement, qui n'a pas eu d'impact sur l'avancement des chantiers, la signature des actes notariés et la commercialisation de grands projets pour la Promotion Immobilier d'entreprise. Les services bénéficient d'une base de clients récurrents.

Dans ce contexte, la Société a maîtrisé et adapté le niveau de ses charges de structure, et n'a pas recouru à d'aides spécifiques de l'État.

Le dividende versé en mai 2020 a été réduit à 2 euros par action (contre 2,5 euros en 2019).

Par ailleurs, tous les covenants bancaires et obligataires ont été respectés au 30 juin et au 31 décembre 2020. À titre de précaution et compte tenu du fort niveau d'incertitudes sur l'issue de la crise sanitaire, Nexity avait obtenu de ses prêteurs bancaires et obligataires l'exonération de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021, jusqu'au 31 décembre 2021.

En matière de **croissance externe** :

- Nexity a acquis début mars 2020, par l'intermédiaire de sa filiale Nexity Deutschland, 65% de Pantera AG, développeur immobilier résidentiel allemand avec un engagement de rachat sur le solde du capital. Pantera AG est l'un des principaux acteurs immobiliers de résidences gérées en Allemagne ; et
- Nexity a augmenté sa détention de 55% à 68% dans le capital de sa filiale Edouard Denis Développement suite à l'exercice d'un engagement de rachat.

En matière de **financement** :

- En décembre 2019, Nexity avait réalisé l'émission de sa première obligation verte (EURO PP Green) auprès d'investisseurs qualifiés pour un montant de 240 millions d'euros.

Début 2020, Nexity a mis en place un prêt miroir au profit de sa filiale Nexity Logement afin d'assurer la traçabilité de l'allocation des fonds obligataires aux projets d'immobilier résidentiel du Groupe ; et

- Nexity a mis en place un programme de titres de créances négociables à moyen terme (*Negotiable European Medium Term Notes* – NEU MTN), d'un plafond de 150 millions d'euros, qui a été enregistré le 10 novembre 2020 auprès de la Banque de France.

Les premières émissions de NEU MTN ont été réalisées en décembre pour un montant de 32,4 millions d'euros à échéance 2 ans.

Évolution de la gouvernance :

Le Groupe a été durement affecté par le Covid-19, avec la perte soudaine de Jean-Philippe Ruggieri, son Directeur général, le 23 avril 2020. Le Conseil d'administration a décidé de réunir les fonctions de Président et de Directeur général. Alain Dinin, Président, a été nommé Directeur général. Un Comité exécutif élargi composé de 13 personnes a été mis en place.

Actualisation du plan stratégique

Nexity a précisé les nouveaux axes de sa stratégie dans le communiqué de presse du 17 décembre 2020, avec l'affirmation d'une trajectoire de croissance ambitieuse, rentable et responsable, centrée sur ses savoir-faire immobiliers.

Dans ce cadre, le Groupe a engagé un processus de cession de sa filiale Ægide-Domitys, qui est en cours à la clôture du 31 décembre 2020.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 2.302 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 2.384 millions d'euros nets au 31 décembre 2020, soit une variation nette de +82 millions d'euros, qui correspond à :

- 37 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ;

- 79 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés Nexity Deutschland, holding d'acquisition de Pantera AG (65%), et Edouard Denis Développement (13% portant la participation de 55% à 68%) ; et
- Diminués de 34 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de commerce, du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au Plan Comptable Général et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation,

permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 3 Changement de méthode

La présentation des comptes annuels ainsi que les méthodes d'évaluation retenues n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Note 4 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit notamment de la valorisation des titres de participation.

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire qui devrait encore impacter au moins le 1^{er} semestre 2021 (mais sans retrouver l'impact du confinement mars-mai 2020), et avec un effet limité sur les activités du Groupe.

Les hypothèses d'activité tiennent compte de l'évolution attendue des marchés immobiliers.

Le marché immobilier résidentiel reste soutenu par le besoin structurel de logements neufs, et une demande croissante des investisseurs institutionnels dans un contexte de taux de crédits immobiliers toujours à des niveaux historiquement bas. Le marché de l'immobilier tertiaire pourrait être plus davantage impacté (baisse des volumes investis, recul de la demande placée, évolution des usages avec la montée en puissance du télétravail). Les services bénéficient d'une base de clients récurrents.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie estimée des biens :

- Logiciels 1 à 7 ans linéaire ;

- Agencements, installations 7 à 9 ans linéaire ;
- Matériel de bureau 1 à 5 ans linéaire ;
- Matériel informatique 1 à 5 ans linéaire ; et
- Mobilier de bureau 8 à 10 ans linéaire.

Les malis techniques sont affectés comptablement conformément à l'article 745-5 et suivants et article 12 du règlement ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015. Les malis techniques présentés dans les comptes de Nexity sont tous affectés à des titres de participation apportés par la société absorbée, et aux dépréciations associées (note 6.6).

5.2 Immobilisations financières

5.2.a Titres de participation

Les titres de participation sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une dépréciation, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres est déterminée en fonction de la quote-part de situation nette et des perspectives de rentabilité.

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au Conseil d'administration en décembre 2020. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, un impact modéré de la crise sanitaire sur le ralentissement de l'activité, ainsi que les hypothèses de la Société sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 1,5% (soit le même taux qu'au 31 décembre 2019). Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du *business plan*.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations et de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

5.2.b Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

5.2.c Autres immobilisations financières

Les actions Nexity détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

Les malis techniques affectés aux titres de participation apportés par la société absorbée sont dépréciés lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à la valeur cumulée des titres et du mali qui leur a été affecté.

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

5.3 Créances

5.3.a Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

5.3.b Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart

entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrécouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés-mères directes.

5.4 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation

financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

5.5 Actions propres

Les actions propres acquises en vue de leur attribution gratuite aux salariés du Groupe (plans d'actions gratuites) sont comptabilisées dans un compte « Actions propres » en fonction de leur destination conformément à la décision

d'affectation des actions. Ces actions ne sont pas évaluées en fonction de leur valeur de marché en raison de l'engagement d'attribution aux salariés qui fait l'objet d'une provision pour charges.

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place d'emprunt sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque l'emprunt est

remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.7 Provisions réglementées

Les coûts directement attribuables à l'acquisition des titres, incorporés dans leur coût d'entrée, sont amortis fiscalement sur une durée de 5 ans selon le mode linéaire.

5.8 Provisions

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement ANC n° 2014-03. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes. La provision pour charge représentative de l'obligation de

livrer des titres aux bénéficiaires d'actions gratuites a été évaluée en fonction du coût des actions rachetées, du nombre d'actions à remettre et des services rendus. Chaque plan d'actions gratuites prévoyant une période d'acquisition, la provision a été calculée pour chaque plan au *pro rata temporis* des périodes d'acquisition écoulées à la clôture.

BILAN - ACTIF**Note 6 Actif immobilisé****6.1 Immobilisations incorporelles**

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 79.956 milliers d'euros nets d'amortissements, composés de la marque Nexity (56.463 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 23.493 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et
- Des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 47.801 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau du siège social du Groupe et du matériel informatique. Ces immobilisations sont utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

6.3 Titres de participation

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe.

Les principales participations sont indiquées à la note 31.

6.4 Autres titres immobilisés

Ce poste comprend essentiellement les investissements effectués par le Groupe dans un certain nombre de fonds d'investissements dans des activités innovantes. La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 3.772 milliers d'euros.

6.5 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend notamment le prêt de 240.000 milliers d'euros accordé à Nexity Logement dont 84.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2026 et 156.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2027 et un prêt de 22.000 milliers d'euros accordé à la filiale Némoa à échéance juillet 2022.

Le prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, permettant d'assurer la traçabilité des fonds obligataires aux projets d'immobilier résidentiel du Groupe.

6.6 Autres immobilisations financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie versés	186	397
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	2.554	3.459
Actions auto-détenues	4.207	2.751
Dépréciation des actions auto-détenues		
Malis techniques affectés à des titres de participation	139.248	139.248
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	146.195	145.855

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de 10% du capital ajusté en fonction de son évolution, soit 5.612.972 actions au 31 décembre 2020.

À la clôture, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) classé en autres immobilisations financières ; et
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites classés en actions propres.

DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2019	5.612.972	61.519	543.653	605.172
Achats, cessions et remises d'actions				
<ul style="list-style-type: none"> • <i>via</i> le contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissements (PSI) 		64.123		64.123
<ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées 			606.066	606.066
<ul style="list-style-type: none"> • remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises 			(417.285)	(417.285)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2020	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2020	5.612.972	125.642	732.434	858.076

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 125.642 actions propres au 31 décembre 2020. Leur valeur nette ressort à 4.207 milliers d'euros. Le compte espèce s'élève à 2.554 milliers d'euros. Au cours de l'exercice, un versement additionnel de 1.200 milliers d'euros a été effectué sur le compte espèces. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.7 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires	114.503	166	11.113	(115)	125.667
Autres immobilisations incorporelles	30.817	29.894	(10.712)		49.999
Immobilisations incorporelles	145.320	30.060	401	(115)	175.666
Instal. générales, agencements, aménagements	13.346	314	35	(6)	13.689
Matériel de transport	141				141
Matériel de bureau, informatique, mobilier	29.825	1.185		(4.764)	26.246
Immobilisations corporelles en cours	260	304	(436)		128
Immobilisations corporelles	43.572	1.803	(401)	(4.770)	40.204
Titres de participation	2.314.546	117.309		(911)	2.430.944
Créances rattachées à des participations	21.045	5.806			26.851
Autres titres immobilisés	20.355	4.996		(309)	25.042
Prêts	28.081	294.303		(11.977)	310.407
Autres immobilisations financières	145.855	108.591		(108.251)	146.195
Immobilisations financières	2.529.881	531.005	-	(121.448)	2.939.438
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2.718.774	562.868	-	(126.333)	3.155.309

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 117.309 milliers d'euros : acquisition de titres (80.479 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (36.217 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (613 milliers d'euros) ; et
- En diminution de 911 milliers d'euros : principalement cession de titres Neximmo 50.

6.8 Amortissements

Mouvement de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	37.266	8.500	(55)	45.711
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	101			101
Immobilisations incorporelles	37.368	8.500	(55)	45.812
Installations générales, agencements	8.115	1.792	(6)	9.902
Matériel de transport	35	36		71
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18.278	4.628	(4.734)	18.172
Immobilisations corporelles	26.429	6.456	(4.740)	28.145
TOTAL AMORTISSEMENTS	63.796	14.956	(4.795)	73.958

Les amortissements de la période sont principalement constitués d'amortissements linéaires.

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

Ce poste est principalement constitué de créances intra-groupes liées aux facturations des produits d'exploitation.

7.2 Autres créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs débiteurs	675	328
Personnel et organismes sociaux	39	106
État – Impôt sur les sociétés et TVA	14.034	30.057
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	663.019	574.298
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(36.397)	(48.158)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	20.287	11.725
Groupe : débiteurs divers	393	367
Débiteurs divers	2	47
TOTAL AUTRES CRÉANCES	662.052	568.770

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2020, Nexity détient un total de 858.316 actions propres (1,52% du capital) pour un montant total de 29.025 milliers d'euros :

- 125.642 actions pour un montant de 4.207 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.6) ; et
- 732.434 actions pour un montant de 24.819 milliers d'euros qui sont destinées à être remises aux salariés du Groupe à l'issue de la période d'acquisition dans le cadre des plans d'actions gratuites si les conditions d'acquisitions sont remplies.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 741.809 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés et le solde des comptes courants bancaires. Au 31 décembre 2019, les disponibilités s'établissaient à 508.727 milliers d'euros.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	379.484	317.572
Comptes courants bancaires	362.325	191.155
TOTAL DISPONIBILITÉS	741.809	508.727

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 6.891 milliers d'euros, contre 3.112 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

L'augmentation en 2020 est essentiellement liée aux loyers du 1^{er} trimestre 2021.

7.6 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits et sont étalées sur la durée du contrat.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Amortissements	31/12/2020
Frais d'émission d'emprunts à étaler	5.857	203	(1.579)	4.481

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2020, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2019.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et du solde non acquis de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait à 14,3% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2020	280.649	1.130.173	28.065	260.696	178.087	4.894	1.882.563
Affectation résultat				178.087	(178.087)		-
Distribution				(109.826)			(109.826)
Dotations aux provisions réglementées						962	962
Résultat de l'exercice					181.961		181.961
AU 31 DÉCEMBRE 2020	280.649	1.130.173	28.065	328.957	181.961	5.856	1.955.661

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Diminutions Provision non utilisée	31/12/2020
Provisions pour litiges	306			(56)	250
Provisions pour perte de change	936	882			1.818
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	19.144	15.765	(15.019)		19.889
Autres provisions	15.560	11.616	(8.208)		18.968
TOTAL PROVISIONS	35.946	28.263	(23.227)	(56)	40.926

Les provisions pour actions gratuites couvrent la charge correspondant à l'engagement d'attribution des actions gratuites aux salariés du Groupe.

Les autres provisions couvrent principalement des risques liés aux situations nettes de certaines filiales, notamment des sociétés de promotion immobilière.

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 mai 2016	270.000	270.000	1 ^{er} janvier 2023	0,125%
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	200.000	2 mars 2025	0,250%
Intérêts courus		167	170		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		470.167	470.170		
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	25.000	0	5 mai 2020	3,252%
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	146.000	146.000	5 mai 2021	3,522%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	30.000	30.000	10 novembre 2023	2,053%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000	121.000	29 juin 2025	2,600%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	84.000	84.000	20 décembre 2026	2,257%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	156.000	156.000	20 décembre 2027	2,464%
Intérêts courus		6.021	5.527		
Sous-total emprunts obligataires		568.021	542.527		
TOTAL		1.038.188	1.012.697		

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2016)

En 2016, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) d'un montant de 270 millions d'euros au taux annuel de 0,125% pour un remboursement *in fine* à 6,5 ans (janvier 2023).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2020 et s'élève à 1,264 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,6% (en % de détention du capital).

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté

après la distribution de dividende effectuée en juin 2020 et s'élève à 1,208 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 5,9% (en % de détention du capital).

Autres emprunts obligataires – EURO PP

Le 5 mai 2020, Nexity SA a procédé au remboursement de l'euro PP émis le 5 mai 2014 pour un montant nominal de 25 millions d'euros.

Au titre des autres emprunts obligataires EURO PP, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe hors impact norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires EURO PP la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021. En contrepartie de cette exonération, Nexity s'engage durant cette période au paiement d'une marge additionnelle calculée en fonction du niveau du ratio de levier et à ne pas souscrire d'autres endettements *corporate* ou obligataire à des conditions favorables aux nouveaux prêteurs.

Au 31 décembre 2020, le ratio de levier est inférieur à 3,5 et le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué des capitaux restant dus sur les tirages des crédits, les intérêts courus et les découverts bancaires :

(en milliers d'euros)	Montant autorisé	Montant utilisé	Échéance
Crédit <i>corporate</i> syndiqué	500.000	100.000	31-juil-23
Crédit <i>corporate</i>	30.000	-	27-mars-21
Crédit <i>corporate</i>	25.000	-	25-avr-24
Découverts bancaires		32	
TOTAL	555.000	100.032	

Dans le cadre des crédits *corporate*, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe hors impact norme IFRS 16 « Contrats de location ». Dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part

de ses prêteurs bancaires la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021.

Au 31 décembre 2020, le ratio de levier est inférieur à 3,5 et le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est essentiellement constitué :

- De titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable European Commercial Paper*) et de NEU MTN (*Negotiable European Medium Term Notes*) :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1 an	300,000	194,000
Negotiable European Medium Term Notes > 1 an	150,000	32,400
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	450,000	226,400

- Des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer pour un total de 957,6 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Redevance de marque	30.502	31.396
Honoraires d'assistance	29.019	27.134
Prestations informatiques	37.225	32.046
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.526	15.556
Mise à disposition de personnel	6.473	6.109
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	11.540	8.788
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5.840	5.775
Sous-total chiffre d'affaires	136.125	126.804
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	174	878
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	15.019	17.733
Transfert de charges	6.568	11.809
Production immobilisée	15.993	9.318
Autres produits	268	153
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	174.147	166.695

Note 12 Charges d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Salaires et charges sociales	(58.555)	(55.907)
Actions gratuites	(23.527)	(29.127)
Loyers et charges locatives	(18.783)	(17.946)
Honoraires	(10.913)	(11.575)
Dotations aux amortissements	(14.955)	(12.758)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(588)	(1.647)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(15.764)	(18.157)
Dotations aux provisions : autres	-	(250)
Autres frais généraux	(67.800)	(64.518)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(210.885)	(211.885)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 136.125 milliers d'euros en 2020 contre 126.804 milliers d'euros en 2019. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,8% en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 210.885 milliers d'euros en 2020, contre 211.885 milliers d'euros en 2019, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -36.738 milliers d'euros contre -45.190 milliers d'euros en 2019.

Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation

La charge nette au titre du rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées s'établit à -6.365 milliers d'euros contre -10.355 milliers d'euros en 2019 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	11.540	8.788
Sous-total chiffre d'affaires	11.540	8.788
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	15.020	17.733
Transfert de charges	6.365	10.408
Total produits d'exploitation	32.925	36.929
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(23.526)	(29.127)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(15.764)	(18.157)
Total charges d'exploitation	(39.290)	(47.284)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(6.365)	(10.355)

Note 15 Produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	225.987	199.147
Reprises de dépréciations et de provisions	44.852	35.155
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	15.475	7.546
Autres produits financiers	24	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	286.338	241.848

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

Note 16 Charges financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dotations aux dépréciations et provisions	(74.446)	(35.058)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.579)	(1.361)
Quotes-parts de pertes	(101)	(11)
Mali de confusion	-	(10.819)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(15.802)	(10.743)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(5.283)	(3.899)
Perte de change	(11)	(29)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(97.222)	(61.920)

Les dotations aux dépréciations et aux provisions sont liées aux dépréciations des titres de participation ou des comptes courants des filiales.

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 189.116 milliers d'euros en 2020, contre 179.928 milliers d'euros en 2019.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 225.886 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 188.317 milliers d'euros en 2019) ;
- -28.711 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations nettes des reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre 509 milliers d'euros en 2019) ; et
- -7.188 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -8.459 milliers d'euros en 2019), résultant de 22.663 milliers d'euros de charges financières pour les intérêts et charges à répartir sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity minorés de 15.476 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -284 milliers d'euros, tient principalement compte du résultat sur cession d'immobilisations, du résultat sur contrat de liquidité du titre et des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

La Société fait partie d'une Unité Économique et Sociale (UES). À ce titre la participation des salariés est calculée au niveau de l'UES par chaque société dégageant de la participation. La participation afférente aux salariés de l'UES est affectée dans les charges de chaque société employant les salariés bénéficiaires.

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2020 (à verser en 2021) s'établit à 224 milliers d'euros.

Note 20 Impôt sur les bénéfices

La Société a opté en tant que société-mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 30.091 milliers d'euros (contre 25.883 milliers d'euros en 2019) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3% de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices (contributions additionnelles incluses) calculé pour l'ensemble du Groupe.

Note 21 Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à 181.961 milliers d'euros (contre 178.087 milliers d'euros en 2019).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Amortissements dérogatoires	4.396	511		4.907
Amortissement exceptionnel	497	451		948
Provisions réglementées	4.893	962	-	5.855
Provisions pour litiges	306		(56)	250
Provisions pour perte de change	936	882		1.818
Provisions pour actions gratuites	19.144	15.764	(15.019)	19.889
Autres provisions	15.560	11.616	(8.208)	18.969
Provisions	35.946	28.263	(23.283)	40.926
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	1.732	568	(101)	2.198
Dépréciations sur titres de participation	152.228	38.367	(4.201)	186.394
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.332	229	(244)	4.317
Dépréciations sur prêts	155	1.832		1.987
Dépréciations sur autres immobilisations financières	182			182
Dépréciations sur comptes clients	72		(72)	-
Autres dépréciations	48.158	21.519	(33.280)	36.397
Dépréciations	206.859	62.515	(37.899)	231.475
TOTAL	247.698	91.740	(61.181)	278.256
Dotations et reprises d'exploitation		16.332	(15.194)	
Dotations et reprises financières		74.446	(44.852)	
Dotations et reprises exceptionnelles		962	(1.083)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices			(53)	

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes**23.1 Créances**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2020	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	26.851		26.851
Prêts	310.407	13.407	297.000
Autres immobilisations financières	146.195		146.195
Créances clients et comptes rattachés	33.112	33.112	
Autres créances	698.449	698.449	
Charges constatées d'avance	6.891	6.891	
TOTAL DES CRÉANCES	1.221.905	751.859	470.046
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	287.897		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	11.977		

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

23.2 Dettes

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut 31/12/2020	1 an au plus	Échéancier plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	470.170	170	470.000	-
Emprunts obligataires	542.527	151.527	151.000	240.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100.031	100.031		
Titres de créances négociables	226.400	194.000	32.400	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35.659	35.659		
Dettes fiscales et sociales	22.140	22.140		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7.577	5.005	2.572	
Groupe et associés	957.588	957.588		
Autres dettes	1.927	1.927		
Produits constatés d'avance	56	56		
TOTAL DES DETTES	2.364.075	1.468.103	655.972	240.000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1.040.311			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	859.403			

Note 24 Comptes de régularisation

24.1 État des produits à recevoir

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020
Autres immobilisations financières	7.270
Créances clients et comptes rattachés	21.179
Autres créances	7.649
Trésorerie	67
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	36.165

24.2 État des charges à payer

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020
Intérêts courus sur emprunts obligataires	5.697
Emprunts et dettes financières diverses	1.197
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30.314
Dettes fiscales et sociales	17.866
Autres dettes	589
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	31
TOTAL DES CHARGES À PAYER	55.694

Note 25 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net

La trésorerie s'établit à 741.777 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2020 (comparés à 507.748 milliers d'euros au 31 décembre 2019), soit une augmentation de 234.029 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 241.809 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (245.722 milliers d'euros) minorée par la diminution du besoin en fonds de roulement (3.913 milliers d'euros) ;

- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -440.841 milliers d'euros correspondant principalement à -31.863 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations, à -117.309 milliers d'euros au titre de la croissance externe et des augmentations de capital et à l'augmentation des créances rattachées nettes des dettes rattachées aux participations de 293.159 milliers d'euros (dont prêt de 240.000 milliers d'euros à Nexity Logement) ; et

- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de 434.965 milliers d'euros, incluant notamment, le dégagement de cash des filiales opérationnelles (384.163 milliers d'euros), la variation des Titres de Créances Négociables à court terme et à moyen terme (106.400 milliers d'euros), et le tirage du crédit *corporate* syndiqué (100.000 milliers d'euros) minorés du paiement du dividende (-109.827 milliers d'euros), de l'acquisition d'actions propres (-20.074 milliers d'euros) et du remboursement d'un emprunt obligataire (-25.494 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 619.569 milliers d'euros (contre 582.020 milliers d'euros en 2019). Il correspond au montant des emprunts obligataires et bancaires (1.112.697 milliers d'euros) et des dettes (248.649 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (-741.777 milliers d'euros).

Note 26 Engagements hors bilan

26.1 Engagements donnés

Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :

En tant que société-mère du groupe Nexity, la Société garantit ou contre-garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leur activité.

Conformément aux dispositions contractuelles du crédit *corporate* syndiqué de juillet 2018, la Société est notamment tenue solidairement à l'égard des prêteurs pour toutes les sommes à leur devoir au titre des engagements

par signature (garanties financières d'achèvement, cautions...) émis dans l'enveloppe d'1,6 milliard d'euros pour le compte de ses filiales de promotion.

Le tableau suivant reprend les autres engagements hors bilan en cours accordés dans le cadre de l'activité des filiales :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Garanties financières d'achèvement	201.165	66.547
Indemnités d'immobilisation	396	422
Autres garanties sur opérations immobilières	71.506	150.910
Garanties sur emprunts	-	-
Garanties de passif	1.390	1.390
Autres engagements	21.077	23.269
TOTAL	295.534	242.538

Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 106,9 millions d'euros pour la Société.

Dans le cadre de diverses opérations de croissance externe, la Société a consenti plusieurs options de vente de leur participation au profit des actionnaires minoritaires. Ces options portent principalement sur les titres Bureaux à Partager, Ægide, Edouard Denis, Accessite et Pantera. Sur la base du prix ou des formules de prix définis dans les contrats et de la date probable d'exécution des obligations contractuelles, le montant actualisé de ces engagements peut être estimé à 332,7 millions d'euros.

26.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 8,9 millions d'euros au titre des acquisitions de Némoa, Bureaux à Partager et Accessite.

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 2,6 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à

l'initiative du salarié, un taux de *turnover* moyen de 13,5% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013-2015, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 0,23% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2%.

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 20.779 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

Situation fiscale latente : les plus-values latentes en sursis d'imposition entraîneraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 18.798 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 27 Effectif

En 2020, l'effectif moyen de la Société est de 484 personnes contre 411 en 2019.

L'effectif 2020 inclut 31 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 417.285 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions existantes. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.317.835 actions.

L'acquisition des actions gratuites est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans, et le cas échéant, à des conditions de performance (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel ou d'EBITDA cumulé sur la durée du plan, et/ou *backlog* minimal à l'échéance du plan, et/ou niveau minimal résultat opérationnel ou d'EBITDA à l'échéance du plan, et/ou d'endettement net maximum à l'échéance du plan).

Le tableau suivant synthétise les plans échus en 2020 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY					
(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées	Échéance période d'acquisition
Plan janvier 2017	50,000	-	50,000	-	1 ^{er} trimestre 2020
Plan avril 2017	5,000	-	5,000	-	2 ^{ème} trimestre 2020
Plan juin 2017	392,600	39,650	352,950	-	2 ^{ème} trimestre 2020
Plan décembre 2017	13,500	4,500	9,000	-	4 ^{ème} trimestre 2020
Plan mai 2018 managers	284,950	40,600	-	244,350	2 ^{ème} trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209,070	63,480	420	145,170	2 ^{ème} trimestre 2021
Plan octobre 2018	24,000	2,000	-	22,000	4 ^{ème} trimestre 2021
Plan mai 2019	222,700	18,250	-	204,450	2 ^{ème} trimestre 2022
Plan octobre 2019	235,500	8,500	-	227,000	4 ^{ème} trimestre 2022
Plan avril 2020	48,000	4,000	-	44,000	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	48,000	-	-	48,000	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	60,000	-	-	60,000	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222,670	19,670	35	202,965	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan juillet 2020	122,400	2,500	-	119,900	3 ^{ème} trimestre 2023
TOTAL PLANS NEXITY	1,938,390	203,150	417,405	1,317,835	

* Dont 120 sur les exercices antérieurs.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2021 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 405.070 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,0% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,3% y compris les actions gratuites attribuables. La Société détient au 31 décembre 2020 732.434 actions propres destinées à couvrir l'engagement de livraison aux salariés, ce qui limitera l'impact de la dilution potentielle.

Note 29 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (mandataires sociaux et Directeurs généraux délégués) s'est élevée à 3.719 milliers d'euros en 2020.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2020 et le Conseil d'administration du 24 février 2021 arrêtant les comptes au 31 décembre 2020.

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT 19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	6.562 431.412	100,00% 200.000	969.558 969.558	245.575 0	1.576 90.657
Iselection 400, promenade des Anglais – 06600 NICE	2.578 28.932	100,00% 10.000	154.688 154.688	0 0	65.266 9.474
PERL 115, Rue Réaumur 75002 PARIS	3.568 82.410	100,00% 2.000	143.218 143.218	18.378 0	71.806 (14)
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT 2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	32.625 6.296	68,00% 440	84.007 84.007	64.641 -	0 2.245
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	150 (14.643)	99,68% -	55.909 -	- -	19.163 (14.658)
NEXITY LAMY 19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	219.388 (2.403)	100,00% -	258.632 258.632	115.323 -	204.073 (1.528)
ORALIA PARTENAIRES 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	33.098 4.374	100,00% -	87.597 87.597	- -	10.377 (462)
NEXITY FRANCHISES 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	37 27.778	100,00% -	21.088 21.088	4.256 -	5 51
NEXIMMO 39 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	88.016 9.170	64,15% 12.987	61.374 61.374	- -	0 1.747
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT 10, Rue Marc Bloch 92110 CLICHY	11.519 24.362	100,00% -	30.712 30.712	3.642 -	50.121 (6.618)

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
NEXITY RÉSIDENCES GÉRÉES 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	175.000	100,00%	175.000	8.618	0
BUREAUX À PARTAGER 21 Place de la République 75003 PARIS	707	-	175.000	-	370
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DIGITALE 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	21	57,70%	32.348	-	2.841
ACCESSITE 35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	8.907	-	32.348	17.881	(681)
ACCESSITE 35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	29.037	100,00%	29.037	-	-
ACCESSITE 35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	32	0	29.037	-	35
ACCESSITE 35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	80	71,30%	9.768	-	11.383
ACCESSITE 35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	5.055	-	9.768	1	807
1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA Corso Galileo Ferraris n°110 – 10129 TURIN – Italie	17.771	100,00%	50.010	13.228	1.869
NEXITY DEUTSCHLAND Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	8.005	0	24.695	4.185	(1.214)
NEXITY DEUTSCHLAND Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	47.150	100,00%	47.153	-	36
NEXITY DEUTSCHLAND Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	(38)	-	47.112	-	(38)
2 - Participations (10 à 50%)					
3 - Filiales non reprises au § 1					
Françaises			148.876	147.188	
		13.429	59.825	191.515	
Étrangères			61.830	35.653	
		-	47.554	14.876	
4 - Participations non reprises au § 2					
Françaises			7.965	10.142	
		1.181	6.169	1.390	
Étrangères			32	320	
		-	28	7.000	
5 - Autres titres (moins de 10%)					
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			2.263.593	607.623	
		223.429	2.118.633	209.397	
Filiales étrangères			158.993	48.881	
		-	119.361	19.061	
Participations dans sociétés françaises			7.966	10.142	
		1.181	6.168	1.390	
Participations dans sociétés étrangères			393	345	
		-	388	7.000	
TOTAL		224.610	2.430.944	666.991	
			2.244.550	236.848	