

5.3 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

5.3.1	ÉTATS DE SYNTHÈSE	306	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	332	
5.3.2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	310	Note 20	Détail de l'endettement net	332
Note 1	Présentation et faits marquants	310	Note 21	Emprunts et dettes financières	333
Note 2	Principes généraux	311	Note 22	Autres créances financières	338
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	312	Note 23	Trésorerie et équivalents de trésorerie	338
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	316	Note 24	Facteurs de risques financiers	338
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	316	Note 25	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	340
Note 6	Information sectorielle	317	PROVISIONS	342	
ACTIFS NON COURANTS	323	RÉSULTAT	344		
Note 7	<i>Goodwills</i>	323	Note 27	Charges de personnel	344
Note 8	Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	325	Note 28	Charges externes et autres charges	345
Note 9	Titres mis en équivalence	327	Note 29	Amortissements et dépréciations des immobilisations	345
Note 10	Autres actifs financiers	327	Note 30	Résultat financier	345
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	328	Note 31	Impôts	346	
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	328	Note 32	Résultats par action	348
Note 12	Stocks et travaux en cours	329	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	349	
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	329	Note 33	Engagements hors bilan	349
Note 14	Autres actifs courants	330	Note 34	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	351
Note 15	Autres passifs courants	330	Note 35	Informations relatives aux parties liées	351
CAPITAUX PROPRES	330	Note 36	Événements postérieurs à la clôture	351	
Note 16	Capital social	330	Note 37	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2020	352
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	330			
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	331			
Note 19	Détention d'actions propres	332			

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

5.3.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 Retraité
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.484.027	1.598.043
Autres immobilisations incorporelles	8	117.495	106.968
Droits d'utilisation des actifs loués	8	431.101	963.335
Immobilisations corporelles	8	56.543	121.818
Titres mis en équivalence	9	57.764	39.926
Autres actifs financiers	10	61.306	57.123
Impôts différés actifs	31	27.474	44.219
Total actifs non courants		2.235.710	2.931.432
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.603.975	1.555.566
Créances clients et autres débiteurs	13	1.129.692	1.148.195
Créances d'impôts	31	22.744	42.788
Autres actifs courants	14	1.430.834	1.403.683
Autres créances financières	22	193.637	201.673
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	1.305.133	1.116.706
Total actifs courants		5.686.015	5.468.611
Actifs destinés à la vente	3	1.264.091	-
TOTAL DE L'ACTIF		9.185.816	8.400.043
PASSIF			
(en milliers d'euros)		Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 Retraité
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	548.489
Actions propres détenues	19	(29.025)	(24.657)
Réserves et résultats accumulés		838.984	781.470
Résultat de la période		118.061	160.718
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.729.729	1.746.669
Participations ne donnant pas le contrôle	17	9.247	10.605
Capitaux propres de l'ensemble		1.738.976	1.757.274
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	946.465	1.429.524
Obligations locatives non courantes	21	363.427	872.874
Avantages du personnel	26	26.124	24.527
Impôts différés passifs	31	65.167	81.519
Total passifs non courants		1.401.183	2.408.444
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	1.078.614	681.370
Obligations locatives courantes	21	101.584	169.981
Provisions courantes	26	78.664	75.509
Fournisseurs et autres crédateurs		1.678.389	1.726.975
Dettes d'impôts	31	40.516	13.284
Autres passifs courants	15	1.877.075	1.567.206
Total passifs courants		4.854.842	4.234.325
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3	1.190.815	-
TOTAL DU PASSIF		9.185.816	8.400.043

Le bilan au 31 décembre 2019 a été retraits pour tenir compte de la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location.

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Chiffre d'affaires	4	4.511.648	4.200.728
Achats consommés		(2.937.480)	(2.625.667)
Charges de personnel	27	(751.436)	(717.102)
Charges externes et autres charges	28	(293.713)	(302.817)
Impôts et taxes		(32.631)	(27.813)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(246.561)	(211.565)
Résultat opérationnel		249.827	315.764
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	28.737	25.022
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		278.564	340.786
Charges financières	30	(94.647)	(79.444)
Produits financiers	30	12.101	5.011
Résultat financier		(82.546)	(74.433)
Résultat des activités courantes avant impôts		196.018	266.353
Impôts sur les bénéfices	31	(69.886)	(96.961)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(1.873)	7
RÉSULTAT NET		124.259	169.399
dont part des actionnaires de la société-mère		118.061	160.718
dont participations ne donnant pas le contrôle		6.198	8.681
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	32	2,14	2,90
Résultat dilué par action	32	1,85	2,52

État du résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
RÉSULTAT NET	124.259	169.399
Écarts de conversion	(2.785)	501
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	(2.785)	501
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	(1.553)	(2.286)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	431	716
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	(1.122)	(1.570)
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)	(3.907)	(1.069)
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	120.352	168.330
dont part des actionnaires de la société-mère	114.154	159.649
dont participations ne donnant pas le contrôle	6.198	8.681

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2019								
Au 1 ^{er} janvier 2019	280.649	548.489	(23.980)	939.850	9.850	1.754.858	8.926	1.763.784
Annulation frais financiers stockés sur les opérations immobilières				(5.172)		(5.172)		
Au 1 ^{er} janvier 2019	280.649	548.489	(23.980)	934.678	9.850	1.749.686	8.926	1.758.612
Actions propres			18.042	(18.407)		(365)		(365)
Paiements en actions			(18.719)	17.428		(1.291)		(1.291)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(22.702)		(22.702)		(22.702)
Dividendes versés par Nexity (2,5 € par action)				(138.232)		(138.232)		(138.232)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(677)	(161.913)	-	(162.590)	-	(162.590)
Résultat de la période				160.718		160.718	8.681	169.399
Autres éléments du résultat global					(1.069)	(1.069)		(1.069)
Résultat net global consolidé	-	-	-	160.718	(1.069)	159.649	8.681	168.330
Dividendes versés par les filiales						-	(6.513)	(6.513)
Impact des mouvements de périmètre				(76)		(76)	(489)	(565)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	280.649	548.489	(24.657)	933.407	8.781	1.746.669	10.605	1.757.274
Mouvements de l'exercice 2020								
Au 1 ^{er} janvier 2020	280.649	548.489	(24.657)	933.407	8.781	1.746.669	10.605	1.757.274
Actions propres			12.792	(16.039)		(3.247)		(3.247)
Paiements en actions			(17.160)	11.656		(5.504)		(5.504)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(12.321)		(12.321)		(12.321)
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(109.827)		(109.827)		(109.827)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(4.368)	(126.531)	-	(130.899)	-	(130.899)
Résultat de la période				118.061		118.061	6.198	124.259
Autres éléments du résultat global					(3.907)	(3.907)		(3.907)
Résultat net global consolidé	-	-	-	118.061	(3.907)	114.154	6.198	120.352
Dividendes versés par les filiales						-	(5.985)	(5.985)
Impact des mouvements de périmètre				(195)		(195)	(1.571)	(1.766)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	280.649	548.489	(29.025)	924.742	4.874	1.729.729	9.247	1.738.976

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		118.061	160.718
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		6.198	8.681
Résultat net des sociétés intégrées		124.259	169.399
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		58.648	37.375
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		196.025	166.409
Élimination des plus ou moins-values de cession		(5.550)	(16.658)
Élimination impact des variations de juste valeur		(6.003)	4.003
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(28.737)	(25.022)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		1.873	(7)
Élimination impact des paiements en actions		11.659	16.053
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		352.174	351.552
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		78.946	64.589
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		66.623	94.766
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		497.743	510.907
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	339.992	(34.751)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	17.824	19.945
Intérêts versés		(33.944)	(23.221)
Impôts payés		(50.177)	(124.571)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		771.438	348.309
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.4	(40.243)	(10.420)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.5	621	24.380
Incidence des autres variations de périmètre		304	898
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	3.2	(59.688)	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(82.921)	(68.810)
Acquisitions d'actifs financiers		(15.936)	(16.372)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		9.562	9.232
Cessions et remboursements d'actifs financiers		8.764	6.856
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(179.537)	(54.236)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(109.827)	(138.232)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(5.985)	(6.514)
Acquisition et cession d'actions propres		(22.178)	(19.099)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perde de contrôle)		(37.483)	(27.051)
Émission d'emprunts		275.557	543.450
Remboursement d'emprunts		(289.614)	(90.396)
Remboursement des obligations locatives		(206.774)	(169.916)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		12.434	(42.905)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(383.870)	49.337
Incidence de la variation des taux de change		(991)	236
VARIATION DE TRÉSORERIE		207.040	343.646
Trésorerie d'ouverture		1.046.348	702.702
Trésorerie de clôture	23	1.253.388	1.046.348

5.3.2 Notes aux états financiers consolidés

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

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

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

Le Groupe a fait évoluer en 2020 la présentation de ses secteurs, en passant d'une sectorisation par client vers une présentation par métier. Le Groupe présente désormais ses métiers en séparant ceux à forte intensité capitalistique (la promotion) et ceux reposant en majorité sur le capital humain (les services), (voir note 6.1) :

- Le pôle Promotion, regroupant les activités suivantes :
 - la promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, en France, et marginalement dans d'autres pays européens,
 - la promotion Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels ;

- Le pôle Services comprenant :
 - les services pour les particuliers (administration de biens, gestion et transactions), pour les entreprises (gestion et conseil), le réseau de franchises immobilières Century 21, les services à la personne (résidences seniors et étudiantes, activité de *coworking*),
 - les activités de distribution de produits immobiliers ; et
- Le pôle Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, et la holding.

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

1.2 Faits marquants

L'exercice 2020 a été marqué par les événements suivants :

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 1^{er} semestre fortement impacté par le premier confinement, l'activité a été très dynamique au 2nd 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.

- Réservations de logements neufs à un niveau équivalent à 2019 (21.077 unités en 2020, contre 21.837 unités en 2019), dans un marché français attendu en baisse de l'ordre de 25%, avec une réorientation forte de Nexity vers les ventes en bloc, notamment les réservations des investisseurs institutionnels (+38%).
- Année record de prises de commandes dans la Promotion Immobilier d'entreprise à 1,5 milliard d'euros HT.
- *Backlog* à 6,8 milliards d'euros, en progression de 34% par rapport à fin 2019 et de 52% sur les 2 dernières années.

Financements

Mise en place d'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 NTM ont été réalisées en décembre pour un montant de 32,4 millions d'euros à échéance 2 ans.

Le Groupe a respecté ses covenants bancaires et obligataires tant au 30 juin et au 31 décembre 2020. À titre de précaution compte tenu du fort niveau d'incertitudes sur l'issue de la crise sanitaire, le Groupe a 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. Le seuil du ratio s'appliquera à compter du 31 décembre 2021 (voir note 21.1).

Evolution de la Gouvernance

Le Groupe a été durement affecté par la 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 de 13 personnes a été mis en place.

Valeur des *goodwills* non remise en cause par la crise sanitaire

La crise sanitaire, bien qu'exceptionnelle et brutale, ne remet pas en cause les modèles économiques de Nexity. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2020 démontrent des valeurs d'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT), même après prise en compte d'hypothèses de sensibilité dégradées. Cette analyse est valide autant avant qu'après évolution de la sectorisation.

Croissance externe

Nexity a acquis début mars 2020, 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 (voir note 3.3).

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. Compte tenu du caractère significatif de cette activité, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les 12 prochains mois, la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » est appliquée et conduit à présenter séparément des autres actifs et passifs sur des lignes spécifiques du bilan consolidé au 31 décembre 2020 les actifs et passifs de cette filiale (voir note 3.2.3).

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2020 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019, sauf pour les points décrits en 2.2.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés 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.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 février 2021 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

2.2 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Durée des contrats de location

L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non pas la seule approche juridique.

Dans le cadre de ses activités le Groupe bénéficie d'un certain nombre de baux en tacite prolongation (au sens de l'article L.145-9 du Code de commerce) qui ne faisait pas l'objet jusqu'à présent de la comptabilisation d'une obligation locative, la durée du préavis étant inférieure à 12 mois.

Le Groupe a procédé à une estimation de la durée résiduelle minimale d'exploitation des sites concernés.

Les impacts liés à l'application de cette décision ont été comptabilisés dans le bilan 31 décembre 2019 retraité. Un droit d'utilisation de 134,9 millions d'euros ainsi qu'une dette complémentaire sur obligations locatives non courantes de 117,5 millions d'euros, et une dette sur obligations locatives courantes de 17,4 millions d'euros ont été comptabilisés au 31 décembre 2019.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Covid-19

Au titre de l'amendement de l'IASB du 28 mai 2020 prévoyant une mesure de simplification pratique de la comptabilisation des aménagements de loyers relatifs à la Covid-19 pour les preneurs, le Groupe comptabilise une renonciation par les bailleurs aux paiements de loyers en résultat. Ces abandons de loyers ne sont pas significatifs.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2020 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

2.3 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au *goodwill*, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 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 donc produisent 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 qui demeurent à des niveaux historiquement bas. Le marché de l'immobilier tertiaire pourrait être 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.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2020.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Modalités de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le Groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les co-entreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- Des comptes réciproques de créances et de dettes ; et
- Des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, provisions constituées au titre de sociétés consolidées, etc.).

3.2 Périmètre de consolidation**3.2.1 Périmètre au 31 décembre 2020**

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2020
Intégration globale	1 861	117	29	2 007
Co-entreprises	289	2	4	295
Entreprises associées		2	1	3
Mise en équivalence	289	4	5	298
Total périmètre de consolidation	2 150	121	34	2 305

3.2.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées a diminué de 72 sociétés entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2019.

155 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'année 2020, se décomposant en 125 sociétés créées pour servir principalement de supports

de programme aux opérations immobilières du Groupe et 30 sociétés issues de la croissance externe.

227 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation au cours de l'année 2020. Il s'agit principalement des sociétés de supports de programmes terminés.

3.2.3 Actifs et passifs destinés à la vente

Un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs directement liés est considéré comme destiné à la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Pour apprécier le caractère hautement probable de la transaction, le Groupe considère, au cas par cas, le processus de décision et d'autorisation, le caractère raisonnable et acceptable du prix proposé ainsi que les conditions de marché, les contraintes légales, réglementaires et sociales.

Ces actifs ou groupes destinés à être cédés sont évalués au plus bas de la valeur comptable et du prix de cession estimé, nets des coûts relatifs à la cession. Ils ne font plus l'objet d'un amortissement. Les actifs et passifs associés destinés à la vente sont respectivement présentés sur des lignes spécifiques du bilan consolidé.

Lorsque le groupe d'actifs destiné à être cédé constitue à lui seul un segment de *reporting* présenté, c'est-à-dire une

branche d'activité, ou fait partie d'un plan coordonné de cession d'une branche d'activité, alors, il est traité comme une activité abandonnée, et à ce titre, le résultat net et chaque catégorie de flux de trésorerie sont présentés sur des lignes dédiées du compte de résultat et de l'état des flux de trésorerie consolidé.

Dans le cadre de l'actualisation de son plan stratégique, le Groupe a annoncé dans son communiqué de presse du 17 décembre 2020 son intention de céder sa filiale Ægide-Domitys. Au 31 décembre 2020, le processus de cession est initié.

Ægide-Domitys ne représentant pas une branche d'activité n'est donc pas traité comme une activité abandonnée. À ce titre, le compte de résultat n'est pas retraité. En revanche, compte tenu de la vente probable dans les 12 mois et du caractère significatif des actifs et des passifs de la société Ægide-Domitys et de ses filiales, ceux-ci sont présentés au 31 décembre 2020 sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Impact sur le bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	<i>Ægide-Domitys</i>
Actifs	
Goodwill	185
Droits d'utilisation des actifs loués	707
Autres immobilisations	85
Impôts différés nets	36
Actifs non courants	1.013
Actifs d'exploitation courant	163
Trésorerie et créances financières	88
Actifs courants	251
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1.264

<i>(en millions d'euros)</i>	<i>Ægide-Domitys</i>
Passifs	
Intérêts minoritaires	2
Emprunts et dettes financières non courants	138
Obligations locatives non courantes	680
Avantages du personnel	1
Impôts différés passif	1
Passifs non courants	822
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	40
Obligations locatives courantes	92
Passif d'exploitation courant	237
Passifs courants	369
TOTAL PASSIFS ASSOCIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1.191

Impact sur le TFT

<i>(en millions d'euros)</i>	<i>Ægide-Domitys</i>
Actifs	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64
Total actifs destinés à la vente	64
Passifs	
Banques créditrices (découverts bancaires)	4
Total passifs associés aux actifs destinés à la vente	4
RECLASSEMENT LIÉ À IFRS 5 EN TFT	(60)

3.3 Entrées de périmètre

Acquisition de Pantera AG

Début mars 2020, le Groupe a pris le contrôle (65% du capital) de la société Pantera AG, située en Allemagne. Pantera AG est un développeur immobilier allemand, présent sur l'ensemble du territoire. Le prix d'acquisition s'élève à 47,1 millions d'euros, assorti d'un engagement de rachat du solde des actions sous certaines conditions, et qui a été évalué à 25,4 millions d'euros.

Un *goodwill* provisoire de 68,3 millions d'euros a été reconnu au bilan consolidé au 31 décembre 2020. Le Groupe dispose de 12 mois suivant la date d'acquisition pour finaliser le calcul et l'affectation du *goodwill*.

L'impact de la première consolidation de Pantera AG sur le bilan du groupe Nexity se traduit principalement par une augmentation de l'endettement net avant IFRS 16 d'environ 45 millions d'euros en contrepartie notamment du besoin en fonds de roulement. Les autres actifs et passifs ne sont pas significatifs.

La contribution de Pantera AG dans le compte de résultat représente 14,2 millions d'euros de chiffre d'affaires pour un résultat opérationnel de 3,9 millions d'euros.

Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours de l'année 2020 des cabinets d'administration de biens et plusieurs portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 3,2 millions d'euros. Ces opérations ont généré un *goodwill* provisoire de 2,3 millions d'euros.

5

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

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2020	Acquisitions 2019
Prix d'achat	50.295	16.782
Trésorerie filiales acquises	(10.052)	(6.362)
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	40.243	10.420

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

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

(en milliers d'euros)	Cessions 2020	Cessions 2019
Prix de cession encaissé	621	28.398
Trésorerie filiales vendues	-	(4.018)
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	621	24.380

En 2019, il s'agit principalement des cessions des sociétés Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction.

3.6 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Pologne, Portugal, Suisse) qui représente 1,9% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2020 (contre 0,5% en 2019).

EXERCICE 2020

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	3.391.194	74.498	3.465.692
Services	1.035.206	10.750	1.045.956
	4.426.400	85.248	4.511.648

EXERCICE 2019

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	3.120.919	11.874	3.132.793
Services	1.057.311	10.624	1.067.935
	4.178.230	22.498	4.200.728

Note 4 Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe après élimination des opérations intra-groupes.

Promotion

Les opérations de promotion immobilière sont réalisées en France, sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière sont alors dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement. La méthode est similaire en Allemagne et en Belgique.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction de l'avancement commercial (ventes notariées) et du pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date de l'arrêt.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- Les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- Les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes...) ; et
- Les frais financiers affectés aux opérations (si la vente n'est pas possible avant l'achèvement).

Note 5 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel (voir note 6.2.2). L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant, amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

Les amortissements intègrent les droits d'utilisation calculés en application d'IFRS 16 et la neutralisation des marges internes pour les transactions de cession bail.

Le chiffre d'affaires pour les activités de promotion dégagé à l'avancement s'élève à 3.286 millions d'euros en 2020.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées en Italie, en Pologne et au Portugal sont dégagés au moment de la vente, qui n'est pas possible avant l'achèvement de l'immeuble.

Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (terrains à bâtir) et de développement immobilier (achat puis revente de terrain après obtention des autorisations) est constaté à l'acte notarié.

Services et Autres activités

Le chiffre d'affaires est comptabilisé au moment de la signature de la transaction et sur la durée de réalisation de la prestation de services.

Pour les activités de distribution réalisées par PERL et iSelection, le produit est reconnu au moment de l'acte notarié, selon les contrats, sous forme d'honoraires ou de ventes de produits immobiliers. En effet, le contrat de vente résulte d'une cession de contrat de VEFA acquis auprès d'un promoteur tiers, ou de ventes sur des bâtiments déjà existants.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* ou la réévaluation après prise de contrôle des entreprises comptabilisées par mises en équivalence sont exclues du résultat opérationnel courant.

Le Groupe présente également l'EBITDA après loyers (avant application de la norme sur les contrats de location).

Le Groupe utilise le Besoin en Fonds de Roulement (voir note 11) et l'endettement net (voir note 20) pour analyser sa structure financière.

Le Carnet de commandes (ou *Backlog*) représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise). Il comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire).

Note 6 Information sectorielle

6.1 Définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la Direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

Le Groupe a fait évoluer en 2020 la présentation de ses secteurs, en passant d'une sectorisation par client vers une présentation par métier. Le Groupe présente désormais ses métiers en séparant ceux à forte intensité capitalistique (la promotion) et ceux reposant en majorité sur le capital humain (les services).

Promotion

Promotion Immobilier résidentiel

- La promotion immobilière de logements ; en France (Nexity Logement, Edouard Denis Développement, Ægide, leurs filiales, les opérations en copromotion), et à l'étranger (Allemagne, Belgique, Italie, Pologne, Portugal) ; et
- L'aménagement de terrains à bâtir, notamment avec Foncier Conseil.

Promotion Immobilier d'entreprise

La promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'immeubles de grande hauteur (IGH), de commerces et d'hôtels ; de locaux d'activité et logistique (Nexity Immobilier d'Entreprise, et les sociétés support de programmes).

Services

- L'administration de biens : gestion locative, transaction, syndic de copropriété sous les marques Nexity et Oralia, mais également au travers de la gestion, l'animation et le développement du réseau de franchise immobilière sous la marque Century 21 France ;
- Les Services immobiliers aux entreprises : gestion locative et *property management*, conseil (Nexity Property Management et Accessite), conseil et location d'espaces de travail de courte durée avec Bureaux à Partager (Morning) ;
- La gestion de résidences services, soit étudiantes avec Studéa, soit pour seniors avec Domitys, principalement en France, et accessoirement en Belgique, en Suisse, et en Italie ; et
- La distribution de produits immobiliers principalement sous les marques iSelection (commercialisation de produits immobiliers locatifs pour compte propre et compte de tiers) ou PERL (commercialisation par démembrement entre la nue-propriété et l'usufruit).

Autres activités

Ce pôle est constitué principalement des sociétés suivantes :

- Villes & Projets, et les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de pré-promotion ;
- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ; et
- Les retraitements liés aux opérations de cession-bail.

Reporting opérationnel

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

Les notes 6.2.1 et 6.3.1 présentent les états de synthèse selon le *reporting* opérationnel, et une réconciliation avec les états financiers.

Les informations du *reporting* opérationnel sont analysées et commentées dans le rapport de gestion et le communiqué de presse sur les résultats annuels.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

6.2 Compte de résultat

6.2.1 Compte de résultat selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	4.511.648	342.993	4.854.641	4.200.728	298.109	4.498.837
Achats consommés	(2.937.480)	(302.513)	(3.239.993)	(2.625.667)	(255.730)	(2.881.397)
Charges de personnel	(751.436)	-	(751.436)	(717.102)	(10)	(717.112)
Charges externes et autres charges	(293.713)	(4.046)	(297.759)	(302.817)	(3.942)	(306.759)
Impôts et taxes	(32.631)	(1.002)	(33.633)	(27.813)	(998)	(28.811)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(246.561)	-	(246.561)	(211.565)	-	(211.565)
Résultat opérationnel	249.827	35.432	285.259	315.764	37.429	353.193
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28.737	(28.737)	-	25.022	(25.022)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	278.564	6.695	285.259	340.786	12.407	353.193
Charges financières	(94.647)	(2.564)	(97.211)	(79.444)	(5.651)	(85.095)
Produits financiers	12.101	(396)	11.705	5.011	(161)	4.850
Résultat financier	(82.546)	(2.960)	(85.506)	(74.433)	(5.812)	(80.245)
Résultat des activités courantes avant impôts	196.018	3.735	199.753	266.353	6.595	272.948
Impôts sur les bénéfices	(69.886)	(3.735)	(73.621)	(96.961)	(6.595)	(103.556)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(1.873)	-	(1.873)	7	-	7
RÉSULTAT NET	124.259	-	124.259	169.399	-	169.399
dont part des actionnaires de la société-mère	118.061	-	118.061	160.718	-	160.718
dont participations ne donnant pas le contrôle	6.198	-	6.198	8.681	-	8.681
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	2,14		2,14	2,90		2,90
Résultat dilué par action	1,85		1,85	2,52		2,52

6.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.809.538	1.045.103		4.854.641
Chiffre d'affaires	3.809.538	1.045.103		4.854.641
Charges opérationnelles	(3.487.890)	(805.821)	(11.194)	(4.304.905)
EBITDA	321.648	239.283	(11.194)	549.737
Loyers	(19.926)	(179.210)	(7.639)	(206.774)
EBITDA après loyers	301.722	60.073	(18.833)	342.962
Annulation loyers	19.926	179.210	7.639	206.774
Amortissements des droits d'utilisation	(17.573)	(165.868)	(12.584)	(196.025)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(10.288)	(32.711)	(7.586)	(50.585)
Dotations nettes aux provisions	(1.289)	(5.182)	261	(6.210)
Paievements en actions	(6.068)	(3.396)	(2.192)	(11.656)
Résultat opérationnel	286.430	32.126	(33.295)	285.259
Charges financières	(27.448)	(6.662)	(33.640)	(67.750)
Produits financiers	6.606	639	4.460	11.705
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(20.841)	(6.023)	(29.180)	(56.045)
Charges financières sur obligations locatives	(1.817)	(26.615)	(1.029)	(29.461)
Résultat financier	(22.658)	(32.638)	(30.209)	(85.506)
Résultat des activités courantes avant impôts	263.772	(512)	(63.504)	199.753
Impôts sur les bénéfices	(97.218)	189	23.406	(73.621)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.791)	(81)	(1)	(1.873)
RÉSULTAT NET	164.763	(405)	(40.099)	124.259
dont part des actionnaires de la société-mère	158.495	(309)	(40.125)	118.061
dont participations ne donnant pas le contrôle	6.268	(96)	26	6.198

AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.431.475	1.066.498	864	4.498.837
Chiffre d'affaires	3.431.475	1.066.498	864	4.498.837
Charges opérationnelles	(3.084.489)	(812.292)	(29.203)	(3.925.984)
EBITDA	346.986	254.207	(28.339)	572.854
Loyers	(16.957)	(144.677)	(8.281)	(169.916)
EBITDA après loyers	330.028	109.529	(36.620)	402.938
Annulation loyers	16.957	144.677	8.281	169.916
Amortissements des droits d'utilisation	(25.873)	(133.795)	(6.741)	(166.409)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(8.607)	(27.120)	(9.429)	(45.156)
Dotations nettes aux provisions	(1)	4.275	3.683	7.958
Paievements en actions	(6.799)	(3.617)	(5.637)	(16.053)
Résultat opérationnel	305.705	93.950	(46.463)	353.193
Charges financières	(20.182)	(7.318)	(32.675)	(60.178)
Produits financiers	1.706	1.340	1.802	4.850
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(18.476)	(5.978)	(30.874)	(55.327)
Charges financières sur obligations locatives	(1.269)	(22.182)	(1.467)	(24.917)
Résultat financier	(19.745)	(28.159)	(32.341)	(80.244)
Résultat des activités courantes avant impôts	285.961	65.791	(78.803)	272.949
Impôts sur les bénéfices	(94.741)	(21.556)	12.740	(103.558)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-	3	4	7
RÉSULTAT NET	191.219	44.238	(66.059)	169.398
dont part des actionnaires de la société-mère	182.523	44.253	(66.059)	160.718
dont participations ne donnant pas le contrôle	8.696	(15)	(1)	8.681

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

6.3 Bilan

6.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

ACTIF

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2019 Retraité	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel Retraité
Actifs non courants						
Goodwills	1.484.027	-	1.484.027	1.598.043	-	1.598.043
Autres immobilisations incorporelles	117.495	-	117.495	106.968	-	106.968
Droits d'utilisation des actifs loués	431.101	-	431.101	963.335	-	963.335
Immobilisations corporelles	56.543	-	56.543	121.818	-	121.818
Titres mis en équivalence	57.764	(56.808)	956	39.926	(38.384)	1.542
Autres actifs financiers	61.306	701	62.007	57.123	319	57.442
Impôts différés actifs	27.474	2.263	29.737	44.219	2.492	46.711
Total actifs non courants	2.235.710	(53.844)	2.181.866	2.931.432	(35.573)	2.895.859
Actifs courants						
Stocks et travaux en cours	1.603.975	131.022	1.734.997	1.555.566	289.814	1.845.380
Créances clients et autres débiteurs	1.129.692	223.878	1.353.570	1.148.195	254.386	1.402.581
Créances d'impôts	22.744	338	23.082	42.788	1.604	44.392
Autres actifs courants	1.430.834	48.631	1.479.465	1.403.683	51.136	1.454.819
Autres créances financières	193.637	(107.294)	86.343	201.673	(108.617)	93.056
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.305.133	122.331	1.427.464	1.116.706	86.508	1.203.214
Total actifs courants	5.686.015	418.906	6.104.921	5.468.611	574.831	6.043.442
Actifs destinés à la vente	1.264.091	75.892	1.339.983	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	9.185.816	440.954	9.626.770	8.400.043	539.258	8.939.301

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2019 Retraité	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel Retraité
Capitaux propres						
Capital apporté	280.649	-	280.649	280.649	-	280.649
Primes liées au capital	521.060	-	521.060	548.489	-	548.489
Actions propres détenues	(29.025)	-	(29.025)	(24.657)	-	(24.657)
Réserves et résultats accumulés	838.984	-	838.984	781.470	-	781.470
Résultat de la période	118.061	-	118.061	160.718	-	160.718
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.729.729	-	1.729.729	1.746.669	-	1.746.669
Participations ne donnant pas le contrôle	9.247	-	9.247	10.605	-	10.605
Capitaux propres de l'ensemble	1.738.976	-	1.738.976	1.757.274	-	1.757.274
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	946.465	1.670	948.135	1.429.524	1.614	1.431.138
Obligations locatives non courantes	363.427	-	363.427	872.874	-	872.874
Avantages du personnel	26.124	-	26.124	24.527	-	24.527
Impôts différés passifs	65.167	10.904	76.071	81.519	13.481	95.000
Total passifs non courants	1.401.183	12.574	1.413.757	2.408.444	15.095	2.423.539
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1.078.614	37.478	1.116.092	681.370	101.741	783.111
Obligations locatives courantes	101.584	-	101.584	169.981	-	169.981
Provisions courantes	78.664	1.688	80.352	75.509	2.117	77.626
Fournisseurs et autres créditeurs	1.678.389	140.266	1.818.655	1.726.975	264.682	1.991.657
Dettes d'impôts	40.516	4.931	45.447	13.284	742	14.026
Autres passifs courants	1.877.075	168.125	2.045.200	1.567.206	154.881	1.722.087
Total passifs courants	4.854.842	352.488	5.207.330	4.234.325	524.163	4.758.488
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	1.190.815	75.892	1.266.707	-	-	-
TOTAL DU PASSIF	9.185.816	440.954	9.626.770	8.400.043	539.258	8.939.301

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

6.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	469.425	1.545.071	408.239	(270.606)	2.152.130
Impôts différés actifs				29.736	29.736
Total actifs non courants	469.425	1.545.071	408.239	(240.870)	2.181.866
Actifs courants sectoriels	4.346.336	1.678.683	1.580.061	(1.523.241)	6.081.839
Créances d'impôts				23.082	23.082
Total actifs courants	4.346.336	1.678.683	1.580.061	(1.500.159)	6.104.920
Actifs destinés à la vente	258.485	1.060.487	21.011		1.339.983
TOTAL ACTIF	5.074.246	4.284.241	2.009.311	(1.741.029)	9.626.770
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.738.975	1.738.975
Passifs non courants sectoriels	322.603	338.859	946.829	(270.606)	1.337.685
Impôts différés passifs				76.071	76.071
Total passifs non courants	322.603	338.859	946.829	(194.535)	1.413.757
Passifs courants sectoriels	3.133.180	1.788.301	1.763.888	(1.523.488)	5.161.882
Dettes d'impôts				45.447	45.447
Total passifs courants	3.133.180	1.788.301	1.763.888	(1.478.041)	5.207.329
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	247.505	1.041.142	(21.940)		1.266.707
TOTAL PASSIF	3.703.289	3.168.302	2.688.777	66.400	9.626.770
Besoin en fonds de roulement	719.298	48.646	(64.015)	(22.118)	681.811

AU 31 DÉCEMBRE 2019 RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	404.272	2.303.828	160.309	(19.262)	2.849.148
Impôts différés actifs				46.711	46.711
Total actifs non courants	404.272	2.303.828	160.309	27.449	2.895.859
Actifs courants sectoriels	3.859.699	1.777.759	1.361.473	(999.881)	5.999.050
Créances d'impôts				44.392	44.392
Total actifs courants	3.859.699	1.777.759	1.361.473	(955.489)	6.043.442
TOTAL ACTIF	4.263.971	4.081.587	1.521.782	(928.040)	8.939.301
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.757.274	1.757.274
Passifs non courants sectoriels	69.026	831.470	1.431.577	(3.534)	2.328.539
Impôts différés passifs				95.000	95.000
Total passifs non courants	69.026	831.470	1.431.577	91.466	2.423.540
Passifs courants sectoriels	2.865.002	2.138.903	756.412	(1.015.856)	4.744.461
Dettes d'impôts				14.026	14.026
Total passifs courants	2.865.002	2.138.903	756.412	(1.001.830)	4.758.487
TOTAL PASSIF	2.934.029	2.970.372	2.187.989	846.911	8.939.301
Besoin en fonds de roulement	954.255	15.286	19.250	30.612	1.019.403

ANALYSE DES COMPTES

Actifs non courants

Note 7 Goodwills

Dans le prolongement de la nouvelle sectorisation, le découpage des unités génératrices de trésorerie (UGT) a été revu pour présenter cinq UGT.

- Promotion Immobilier résidentiel ;
- Promotion Immobilier d'entreprise ;
- Promotion Immobilier international ;
- Services ; et
- Distribution.

L'allocation des *goodwills* aux nouvelles UGT s'est faite sur la base des valeurs relatives de chaque UGT déterminée par la méthode DCF, pondérées du poids des capitaux engagés.

Le segment Promotion se ventile en 3 UGT distinctes. Bien que les fondamentaux soient strictement comparables, chacune de ces activités (résidentiel, entreprise, international) est animée par une direction distincte (Comité de direction spécifiques) et enregistre des flux indépendants entre eux.

L'UGT Promotion Immobilier international regroupe les filiales internationales.

L'UGT Services regroupe les activités d'administration de biens (Particuliers), de *property management* (Tertiaire), Studea (exploitation de résidences étudiantes) et Morning (*coworking*).

Les *goodwills* de la filiale Ægide-Domitys étaient répartis dans les UGT de promotion Immobilier résidentiel et des services. La société étant en cours de cession, les *goodwills*, soit 185 millions d'euros, sont comptabilisés sur la ligne « Actifs destinés à la vente » conformément à IFRS 5.

Test de dépréciation des *goodwills*

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

Les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

Pour ce test, les *goodwills* sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout *goodwill* affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un *goodwill* ne peut pas être reprise.

(en milliers d'euros)	Client Particulier	Client Entreprise	Solde au 31/12/2019 après réallocation	Acquisitions	Reclassement IFRS 5	Solde au 31/12/2020
Promotion Immobilier résidentiel	843.246	-	843.246	-	(71.651)	771.595
Promotion Immobilier d'entreprise	-	74.110	74.110	-	-	74.110
Promotion Immobilier international	-	-	-	68.295	-	68.295
Services	487.243	113.709	600.952	2.290	(112.919)	490.323
Distribution	79.733	-	79.733	-	-	79.733
TOTAL GOODWILLS	1.410.222	187.819	1.598.041	70.585	(184.570)	1.484.056

Le *goodwill* provisoire de l'UGT promotion Immobilier international de 68,3 millions d'euros correspond à l'acquisition de la société allemande Pantera AG.

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2020, le taux d'actualisation des cash-flows futurs a été calculé pour les UGT par le même expert indépendant que l'exercice précédent selon l'approche du Modèle d'Évaluation des Actifs Financiers (MEDAF) pour mesurer le coût des capitaux propres et la méthode du coût effectif pour mesurer le coût de la dette. Le taux d'impôt pris en compte tient compte de la baisse dégressive annuelle du taux pour atteindre 25% en 2022, conformément aux dispositions légales.

TAUX D'ACTUALISATION (CMPC APRÈS IS)	31/12/2020
Promotion Immobilier résidentiel	6,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	6,9%
Promotion Immobilier international	6,9%
Services	6,8%
Distribution	6,4%

Au 31 décembre 2019, les taux d'actualisation (CMPC après IS) étaient de 6,4% pour l'UGT Client Particulier et de 6,9% pour l'UGT Client Entreprise.

Les tests de valeur utilisent le 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 du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations d'Immobilier résidentiel et d'entreprise et avec le niveau de marge actuel pour les activités de Services.

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*.

Dans le cadre de la détermination des flux de trésorerie prévisionnels, les impacts de la norme IFRS 16 sur l'EBITDA et sur le résultat opérationnel ont été neutralisés afin d'obtenir des flux d'exploitation cash après prise en compte des loyers.

Par symétrie, la valeur comptable testée ne prend pas en compte le droit d'utilisation IFRS 16.

Sensibilité des valeurs d'utilités aux hypothèses clés

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2020. Ces tests ont conduit à faire varier le taux d'actualisation dans la limite de 150 bps, ainsi que l'application cumulative d'hypothèses très dégradées sur le flux terminal : baisse de 20% du chiffre d'affaires, et baisse du taux de marge de 2 points.

Compte tenu de l'écart très élevé entre la valeur du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour toutes les UGT avec des hypothèses dégradées.

Note 8 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2020	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2019 retraité
Autres immobilisations incorporelles	237.274	(119.779)	117.495	221.642	(114.674)	106.968
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	672.227	(241.126)	431.101	1.287.251	(323.916)	963.335
Immobilisations corporelles	198.248	(141.705)	56.543	285.364	(163.546)	121.818
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	1.107.749	(502.610)	605.139	1.794.257	(602.135)	1.192.121

Les droits d'utilisation au 31 décembre 2019 intègrent les impacts liés à l'application de la décision de l'IFRS IC sur les baux en tacite prolongation pour 135 millions d'euros.

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019 retraité	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Reclassement IFRS 5	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2020
Autres immobilisations incorporelles	106.968	36.837	(20.965)	(5.086)	(259)	117.495
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	963.335	365.343	(196.025)	(706.969)	5.417	431.101
Immobilisations corporelles	121.818	40.545	(27.020)	(78.036)	(765)	56.543
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	1.192.121	442.726	(244.009)	(790.091)	4.393	605.139

8.1 Autres immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques, et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 1 à 7 ans pour les logiciels et développements informatiques, 2 ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière et 20 ans pour la relation clientèle des activités de service immobilier.

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les agencements, aménagements et installations, du matériel de bureaux et informatique, ainsi que du mobilier de bureau.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation. Les durées d'amortissement généralement utilisées varient entre 3 et 10 ans.

8.2 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 21.3) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et du retraitement des opérations de cession-bail.

La durée du bail retenue est la durée exécutoire du contrat, correspondant à la période non résiliable du contrat pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l'actif, à laquelle s'ajoutent les périodes couvertes par une option de renouvellement raisonnablement certaine d'être exercée ou une option de résiliation raisonnablement certaine de ne pas être exercée. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier, les loyers variables basés sur les résultats du preneur sont exclus des obligations locatives et comptabilisés en résultat de période.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, le Groupe retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5.000 euros et d'une durée supérieure à un an.

À la suite de la décision de l'IFRS IC du 26 novembre 2019 venue préciser la notion de durée exécutoire des contrats, le Groupe a procédé à une revue de ses contrats en tacite prolongation qui ne donnaient pas lieu au 31 décembre 2019 à la comptabilisation d'une dette pour engagement de loyers. L'engagement complémentaire comptabilisé a été estimé en fonction des durées résiduelles d'amortissement des travaux réalisés sur les lots concernés et/ou sur la base de la vision raisonnable du management sur la durée d'exploitation future minimale des lots concernés.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

L'impact de la revue des durées exécutoires génère au 31 décembre 2019, une augmentation des droits d'utilisation de 134,9 millions d'euros, en contrepartie d'une dette pour obligations locatives non courantes de 117,5 millions d'euros et obligations locatives courantes de 17,4 millions d'euros. Conformément à IAS 8, le bilan d'ouverture a été modifié en conséquence, sans impact significatif sur les capitaux propres.

La norme oblige la neutralisation des marges dans le cas des transactions de cession-bail : chez Nexity, cela concerne les ventes de biens immobiliers à des investisseurs qui donnent ensuite en location ces biens à des filiales du Groupe (activités de résidences gérées et ponctuellement des immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs de Nexity). La quote-part de marge afférente à la part des

loyers actualisée rapportée au prix de vente est neutralisée pendant la période de construction par une diminution de la valeur des droits d'utilisation, ce qui diminue la dotation aux amortissements sur la durée du bail. Ces opérations sont réalisées dans le cadre de l'exploitation courante, et représentent des montants individuellement non significatifs. Au 31 décembre 2020, le total des marges neutralisées s'élève à 5,7 millions d'euros.

Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers : résidences étudiantes, et immeubles de bureaux gérés dans le cadre d'activités de *coworking* ou utilisés par les salariés du Groupe.

Le montant des loyers non retraités s'élève à 17,7 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur.

Ventilation par type d'actifs des droits d'utilisation

(en milliers d'euros)	Duration moyenne 2020 (en années)	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 retraité
Résidences étudiantes	5,4	275.534	264.486
Résidences pour seniors	-	-	528.801
Espaces de <i>coworking</i>	4,0	47.212	39.162
Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i>		322.746	832.449
Actifs corporate	2,8	108.355	130.886
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	4,2	431.101	963.335

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019 retraité	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Reclassement IFRS 5	Solde au 31/12/2020
Résidences étudiantes	264.486	65.458	(51.819)	(2.591)		275.534
Résidences pour seniors	528.801	255.567	(84.967)	1.515	(700.916)	
Espaces de <i>coworking</i>	39.162	19.881	(11.880)	49		47.212
Actifs corporate	130.886	24.438	(47.358)	6.443	(6.053)	108.355
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	963.335	365.343	(196.025)	5.416	(706.969)	431.101

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 365.343 milliers d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) signés sur l'année 2020.

Note 9 Titres mis en équivalence

Les participations du Groupe comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le *goodwill* dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée ou diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou une co-entreprise est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la co-entreprise.

S'il existe un indice de perte de valeur, un test est effectué en comparant la valeur comptable de l'investissement par rapport à sa valeur recouvrable.

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur des titres en début d'exercice	39.926	35.287
Variations de périmètre et écarts de conversion	4.448	(546)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	4.350	101
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	28.737	25.022
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(1.873)	7
Dividendes distribués	(17.824)	(19.945)
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	57.764	39.926
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	56.808	38.384
dont autres entreprises	956	1.542

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

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 956 milliers d'euros, sont des entreprises associées : participations minoritaires dans des copromotions et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières.

Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2020
Investissements dans des activités en amorçage	21.446	6.473	(1.832)	-	26.087
Sociétés acquises non consolidées	975	-	-	(975)	-
Sociétés en fin de vie	1.742	(248)	(426)	-	1.068
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3.459	(905)	-	-	2.554
Dépôts et cautionnements	13.153	185	99	1.149	14.585
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	5.929	1.939	-	-	7.868
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	10.273	(1.436)	(17)	-	8.820
Autres	146	177	-	-	323
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	57.123	6.185	(2.176)	174	61.305

Les *Investissements dans des activités en amorçage* sont des participations dans des FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital, sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance.

Les *Sociétés acquises non consolidées* correspondent à des sociétés d'administration de bien acquises en fin d'exercice et destinées à être consolidées sur l'exercice suivant. Le montant de la colonne variation de périmètre et autres correspond à la consolidation au 1^{er} janvier 2020 de cabinets d'administration de biens acquis fin 2019.

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

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

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

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

Les *Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières* correspondent aux financements à moyen terme apportés par le Groupe à des opérations en copromotion, ou des prises de participations dans des fonds d'investissement dédiés à l'immobilier.

Les *Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL)* s'élèvent à 8.820 milliers d'euros (dont 431 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2020, contre 10.273 milliers d'euros (dont 456 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2019.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échancés à plus d'un an.

Besoin en fonds de roulement

Note 11 Détail du besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.603.975	1.555.566
Créances clients et autres débiteurs	13	1.129.692	1.148.195
Autres actifs courants	14	1.430.834	1.403.683
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.678.389)	(1.726.973)
Autres passifs courants	15	(1.877.075)	(1.567.206)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		609.038	813.263
Créances d'impôts	31	22.744	42.788
Dettes d'impôts	31	(40.516)	(13.284)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		591.265	842.768

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2019	813.263
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(339.992)
Impact des mouvements de périmètre	65.881
Retraitement des actifs destinés à la vente	72.994
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(3.108)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2020	609.038

Note 12 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes...), et de produits finis évalués au coût de revient.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2019
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	1.649.216	(45.241)	1.603.975	1.600.578	(45.013)	1.555.566

Note 13 Créances clients et autres débiteurs

Créances clients

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine diminués des règlements et augmentés du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises.

Le montant des créances clients exigibles au 31 décembre 2020 s'élève à 216.133 milliers d'euros.

Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2019
Actifs sur contrats en VEFA	913.559		913.559	744.505		744.505
Autres créances clients et autres débiteurs	236.213	(20.080)	216.133	422.634	(18.944)	403.690
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	1.149.772	(20.080)	1.129.692	1.167.139	(18.944)	1.148.195

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2020
Promotion Immobilier résidentiel	688.889	161.529	850.418
Promotion Immobilier d'entreprise	55.616	7.525	63.141
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	744.505	169.054	913.559

Les actifs sur contrats correspondent à la part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements. Les actifs sur contrats se transforment en créances au fur et à mesure des appels de fonds auprès du client, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie. Les actifs sur contrats sont donc représentatifs d'une partie des futurs paiements à recevoir par le Groupe sur les contrats en cours.

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

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 décembre 2020 à 3,6 milliards d'euros.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Note 14 Autres actifs courants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes Autres actifs courants et Autres passifs courants.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2019
Fournisseurs : avances & acomptes versés	87.280	(128)	87.152	92.151	(135)	92.016
Créances sur l'État	315.492	-	315.492	341.640	-	341.640
Charges constatées d'avance	21.756	-	21.756	17.898	-	17.898
Autres créances	94.060	(7.550)	86.510	87.488	(8.910)	78.578
Trésorerie des comptes mandants	919.924	-	919.924	873.550	-	873.550
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	1.438.512	(7.678)	1.430.834	1.412.728	(9.045)	1.403.683

Note 15 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Dettes fiscales et sociales	548.717	417.681
Produits constatés d'avances et autres comptes	268.054	116.641
Clients – avances & acomptes reçus	125.243	136.955
Comptes des mandants	919.924	873.550
Comptes des réservataires	15.137	22.380
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	1.877.075	1.567.206

Les produits constatés d'avance intègrent en 2020, 187.992 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des obligations de performance non encore réalisées par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus.

Capitaux propres

Note 16 Capital social

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

Note 17 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement les intérêts minoritaires des filiales dont le Groupe ne détient pas 100% des titres.

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 21.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la Société est comptabilisé à 100% par le Groupe.

Note 18 Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe.

Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

PLANS NEXITY

<i>(en nombre d'actions)</i>	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	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% (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.

En 2020, 417.285 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions auto-détenues.

Valorisation des plans d'actions gratuites Nexity

Les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

La valorisation globale des plans tient compte de la probabilité d'atteindre des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- Conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ; et
- Le cas échéant, conditions de performance, atteinte d'un niveau d'EBITDA où résultat opérationnel cumulé sur la durée du plan, et/ou *backlog* minimal à l'échéance du plan, et/ou niveau minimal de résultat opérationnel ou d'EBITDA à l'échéance du plan, et/ou d'endettement net maximum à l'échéance du plan, et/ou respect de critères non financiers (RSE, Index égalité homme femme).

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 36.007 milliers d'euros représentant une charge de 9.611 milliers d'euros en 2020.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Plans mai 18	Plan oct 18	Plan mai 19	Plan oct 19	Plan avril 20	Plans mai 20	Plan juil 20
Valorisation globale	14.127	733	5.579	7.133	828	5.176	2.431
Charges 2020	3.597	229	1.777	2.390	203	1.069	346
Hypothèses							
Prix de l'action à la date d'attribution (€)	49,8	42,1	40,5	45,0	26,3	28,1	27,6
Durée de la période d'acquisition (année)	3	3	3	3	3	3	3
Taux de dividende ⁽¹⁾	5,0%	5,0%	6,5%	6,0%	6,5%	6,5%	5,5%

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Note 19 Détenion d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 31 décembre 2020, cette détenion 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) ; et
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

Les titres de la société Nexity détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré / premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

<i>(en nombre d'actions)</i>	Total détenion en date d'opération	Actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	Actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2019	605.202	543.683	61.519
Achat et cessions d'actions			
• Via le contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI)			64.123
• Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées		606.276	
Remise d'actions			
• Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées		(417.285)	
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2020	858.316	732.674	125.642

Les 858.316 actions propres détenues au 31 décembre 2020 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 25.025 milliers d'euros.

Endettement et facteurs de risques financiers

Note 20 Détail de l'endettement net

L'application de la norme IFRS 5 pour la société Ægide-Domitys a conduit à retraiter l'endettement brut et la trésorerie sur des lignes distinctes au bilan consolidé. L'endettement financier net avant obligations locatives s'élève ainsi à 526,3 millions d'euros, après reclassement de 89,6 millions d'euros, soit un endettement financier net de 615,9 millions d'euros avant application d'IFRS 5. L'endettement net s'élève à 991,3 millions d'euros, après reclassement de 862 millions d'euros, soit un endettement net de 1.853,3 millions d'euros avant application d'IFRS 5.

DÉTAIL ENDETTEMENT NET

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 retraité
Emprunts obligataires	21	997.044	1.017.768
Emprunts et dettes financières non courants	21	341.120	417.946
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	536.498	523.565
Emprunts sur établissements de crédit et autres		1.874.662	1.959.279
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	98.673	81.259
Comptes courants – actif et autres créances	22	(193.637)	(201.673)
Autres dettes et autres créances financières		(94.964)	(120.415)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(1.305.133)	(1.116.706)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	51.745	70.358
Trésorerie nette et autres		(1.253.388)	(1.046.348)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		526.310	792.516
Obligations locatives	21	465.010	1.042.855
TOTAL ENDETTEMENT NET		991.320	1.835.371

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019 retraité	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Nouveaux contrats de locations	Reclassement IFRS 5	Autres	Solde au 31/12/2020
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.959.279	(51.540)	101.325	32.898	-	(173.104)	5.804	1.874.662
Autres dettes et autres créances financières	(120.415)	12.434	(9.894)	-	-	23.783	(872)	(94.964)
Trésorerie nette et autres	(1.046.348)	(207.040)	-	-	-	-	-	(1.253.388)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	792.516	(246.146)	91.431	32.898	-	(149.321)	4.932	526.310
Obligations locatives	1.042.855	(206.774)	-	29.461	386.299	(772.362)	(14.469)	465.010
TOTAL ENDETTEMENT NET	1.835.371	(452.920)	91.431	62.359	386.299	(921.683)	(9.537)	991.320

Éléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	275.557
Remboursement d'emprunts	(289.614)
Acquisition intérêts minoritaires	(37.483)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	(51.540)
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	(206.774)
Variation autres dettes et autres créances financières	12.434
Variation de trésorerie	(207.040)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	(452.920)

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020		Solde au 31/12/2019 retraité	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	605.347	391.697	1.011.577	6.191
Emprunts sur établissements de crédit et autres	341.120	536.498	417.946	523.565
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	98.673	-	81.259
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	51.745	-	70.358
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	946.467	1.078.614	1.429.523	681.372
Obligations locatives	363.427	101.584	872.874	169.981
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1.309.893	1.180.197	2.302.398	851.353

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2020, le montant nominal des emprunts obligataires (1.007 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (997 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

Les emprunts obligataires peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50% des droits de vote attachés aux actions de Nexity viennent à être détenus de manière directe par un seul tiers.

Emprunts obligataires Euro PP Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP				
Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2020 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2019 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
05-mai-14		25,0	3,25%	05-mai-20
05-mai-14	146,0	146,0	3,52%	05-mai-21
29-juin-17	30,0	30,0	2,05%	10-nov-23
29-juin-17	121,0	121,0	2,60%	29-juin-25
20-déc-19 – Green Bond	84,0	84,0	2,26%	20-déc-26
20-déc-19 – Green Bond	156,0	156,0	2,46%	20-déc-27
TOTAL	537,0	562,0		

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.

Covenants financiers

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés sur les comptes consolidés chaque semestre sur 12 mois glissants. L'ensemble de ces ratios a été respecté au 30 juin et au 31 décembre 2020.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤2
Ratio de levier : Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets ⁽¹⁾ / EBITDA après loyers	≤3,5 (suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances juin 2020, décembre 2020 et juin 2021)
Ratio EBITDA après loyers / Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥2,5

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

Au 31 décembre 2020, le ratio de levier est inférieur à 3,5. À titre de précaution dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires 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. Le seuil du ratio s'appliquera à compter du 31 décembre 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 plus favorables aux nouveaux prêteurs.

Le calcul du ratio de levier au 31 décembre 2020 se détermine comme suit :

(en millions d'euros)	Calcul du ratio de levier 31/12/2020	Impact IFRS 5	Calcul du ratio de levier 31/12/2020 avant reclassement IFRS 5
Endettement net hors IFRS 16	526,3	89,6	615,9
Neutralisation dettes projets sans recours	(151,3)	(1,9)	(153,2)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	34,2	2,8	37,0
Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets	409,2	90,5	499,7
EBITDA après loyers	325,7		325,7
Ratio de levier	1,26		1,53

L'EBITDA après loyers (12 mois glissants) se détermine comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2019 12 mois	31/12/2020 12 mois
Résultat opérationnel courant	315,8	249,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	166,4	196,0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	45,2	50,6
Dotations nettes aux provisions	(8,0)	6,6
Paiement en actions	16,1	11,7
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	19,9	17,8
EBITDA	555,3	532,5
Retraitement des loyers	(169,9)	(206,8)
EBITDA APRÈS LOYERS	385,4	325,7

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 – 13-mai-16	270,0	0,125%	01-janv-23	4.199.066
ORNANE 2018 – 27-févr-18	200,0	0,250%	02-mars-25	2.902.336
TOTAL	470,0			

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).

Au 31 décembre 2020, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 11,2 millions d'euros et la composante dette à 258,8 millions d'euros.

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

En date du 27 février 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).

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros qui est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ». Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

21.2 Lignes de crédit

<i>(en millions d'euros)</i>			31/12/2020	31/12/2019
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	100,0	100,0	-
Autres crédits corporate	17,9	44,1	62,0	190,8
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	226,4	226,4	120,0
Options de vente accordées aux minoritaires	323,2	13,3	336,5	332,6
TOTAL DETTES CORPORATE	341,1	383,8	724,9	643,4
Crédits affectés aux opérations	-	152,7	152,7	298,1
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	341,1	536,5	877,6	941,5

Le montant au 31 décembre 2020 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 877,6 millions d'euros. Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

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

Crédits Corporate Nexity

Nexity SA bénéficie de concours non affectés d'un montant maximum de 555 millions d'euros décomposé comme suit :

- À hauteur de 500 millions d'euros de la part d'un pool bancaire à échéance juillet 2023. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95% ; et
- À hauteur de 55 millions d'euros dont 30 millions d'euros à échéance mars 2021 et 25 millions d'euros à échéance avril 2024. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 50,01% de son capital.

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.

Ces lignes de crédits sont utilisées à hauteur de 100 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Autres crédits corporate

Certaines filiales contractent des crédits pour financer leurs besoins d'exploitation ou leurs opérations. Ceux-ci s'élèvent au 31 décembre 2020 à un montant de 62 millions d'euros hors Ægide-Domitys.

Titres de créances négociables

Le Groupe a mis en place des titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable European Commercial Paper*) et de NEU MTN (*Negotiable European Medium Term Notes*) :

<i>en millions d'euros</i>	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper échéance < 1an	300,0	194,0
Negotiable European Medium Term Notes échéance > 1an	150,0	32,4
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	450,0	226,4

Options de vente accordées aux minoritaires

L'augmentation de 332,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 336,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 tient compte des nouveaux engagements de l'exercice (acquisition de Pantera AG), de la revalorisation des engagements pour tenir compte de l'actualisation des hypothèses, net des paiements de l'exercice.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 31 décembre 2020, sont concernés principalement Ægide, Bureaux à Partager (Morning), Accessite, Edouard Denis, Pantera AG et Prado Gestion.

Crédits affectés aux opérations

Des concours bancaires spécifiques peuvent être mis en place opération par opération pour couvrir les besoins de financements.

21.3 Obligations locatives

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019 retraité	Remboursement de la période	Charges financières	Reclassement	Nouveaux contrats de locations	Autres	Reclassement IFRS 5	Solde au 31/12/2020
Obligations locatives courantes	169.981	(206.774)	2.401	179.294	34.094	14.714	(92.126)	101.584
Obligations locatives non courantes	872.874	-	27.060	(179.294)	352.205	(29.183)	(680.236)	363.426
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	1.042.855	(206.774)	29.461	-	386.299	(14.469)	(772.362)	465.010

Le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date de début du bail. Ce taux est calculé chaque semestre par groupe de filiales présentant les mêmes profils de risques. Au 31 décembre 2020, ces taux se situent entre 1,36% et 3,18%.

21.4 Risque de liquidité**ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES**

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 31/12/2020	Amortissement					
		2021	2022	2023	2024	2025	> 5 ans
Emprunts obligataires	537,0	146,0	-	30,0	-	121,0	240,0
Obligations convertibles (Océane et ORNANE)	470,0	-	-	270,0	-	200,0	-
Options de vente accordées aux minoritaires	336,5	13,3	16,7	238,6	67,9	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	1.343,5	159,3	16,7	538,6	67,9	321,0	240,0
Crédit Corporate Holding	100,0	100,0	-	-	-	-	-
Autres crédits <i>corporate</i>	62,0	60,3	1,5	-	0,2	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	226,4	194,0	32,4	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	152,7	83,0	53,0	16,7	-	-	-
TOTAL DETTES BANCAIRES	541,1	437,3	86,9	16,7	0,2	-	-
Total amortissement		596,6	103,6	555,3	68,1	321,0	240,0
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	1.884,6	1.288,1	1.184,4	629,1	561,0	240,0	0,0
Obligations locatives	465,0	102,4	87,3	62,6	55,3	52,3	105,1
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	2.349,6	1.650,7	1.459,7	841,8	718,4	345,1	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 20 sont à court terme.

Au 31 décembre 2020, l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 67% supérieure à un an et à 13% supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2020 est de 2 ans et 8 mois.

21.5 Instruments dérivés

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

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

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture en cours au 31 décembre 2020.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2019
Comptes courants – actif et créances assimilées	193.767	(132)	193.635	201.806	(133)	201.673
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	193.767	(132)	193.635	201.806	(133)	201.673

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité, dont la date d'échéance est généralement inférieure à trois mois et qui ne sont pas soumis à des variations significatives de valeurs. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en Autres actifs courants.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
VMP – Équivalents de trésorerie	382.258	319.060
Disponibilités	907.738	775.266
Trésorerie des réservataires	15.137	22.380
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1.305.133	1.116.706

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

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.305.133	1.116.706
Banques créditrices (découverts bancaires)	(51.745)	(70.358)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	1.253.388	1.046.348
dont trésorerie disponible	1.238.251	1.023.968
dont trésorerie non disponible	15.137	22.380

Note 24 Facteurs de risques financiers

24.1 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

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

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

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 2,2% en 2020 (pour 2,3% en 2019).

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

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement (avant IFRS 16) à taux fixe représente environ 86% de l'endettement total au 31 décembre 2020 (hors Aegide-Domitys).

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers sous forme de *swaps* mais porte, en ce qui concerne l'impact en résultat net, sur les éléments suivants :

- Pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de *caps* ou de tunnels, et des instruments financiers de couverture comptabilisés en transaction ;
- Pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue ; et
- Pour le Résultat Opérationnel du pôle Services, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants (hors comptes séparés).

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette à taux variable est pour l'essentiel indexée sur l'Euribor 3 mois.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de +0,5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0,5%) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2020.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

SENSIBILITÉ DES VARIATIONS DE TAUX SUR LES MONTANTS DE L'ENDETTEMENT NET À TAUX VARIABLE APRÈS GESTION ET DE LA TRÉSORERIE DES COMPTES MANDANTS

(en millions d'euros)

Impact en compte de résultat après impôt

Sensibilité au 31 décembre 2020

Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	3,4
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(3,4)

Sensibilité au 31 décembre 2019

Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	2,8
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,8)

24.2 Risque de change

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

24.3 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues.

Les autres actions auto-détenues sont affectées à la remise d'actions dans le cadre de plans d'actions gratuites.

Le Groupe estime donc qu'il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Note 25 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	
Titres de participation non consolidés	10			6,3			6,3		6,3		6,3
Créances immobilisées	10				55,0		55,0		55,0		55,0
Comptes courants et autres créances financières	20				193,6		193,6	193,6	-		193,6
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				1.305,1		1.305,1	1.305,1			1.305,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	-	6,3	1.553,8	-	1.560,1	1.498,8	61,3	-	1.560,1
Instruments dérivés de transaction	20	-					-		-		-
Instruments dérivés de couverture	21		-				-		-		-
Lignes de crédit	20				877,6		877,6		877,6		877,6
Emprunts obligataires	20				997,0		997,0		1.000,7		1.000,7
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20				465,0		465,0		465,0		465,0
Comptes courants passifs	20				98,7		98,7		98,7		98,7
Banque créditrice (découverts bancaires)	20				51,7		51,7	51,7			51,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		-	-	-	-	2.490,1	2.490,1	51,7	2.442,0	-	2.493,7

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2019 RETRAITÉ

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur	
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables			Modèle interne sur des données non observables
									Niveau 1	Niveau 2		
Titres de participation non consolidés	10			2,9			2,9		2,9		2,92	
Créances immobilisées	10				54,2		54,2		54,2		54,2	
Comptes courants et autres créances financières	20				201,7		201,7	201,7	-		201,7	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				1.116,7		1.116,7	1.116,7			1.116,7	
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	-	2,9	1.372,6	-	1.375,5	1.318,4	57,1	-	1.375,5	
Instruments dérivés de transaction	20	4,0					4,0		4,0		4,0	
Instruments dérivés de couverture	21		-				-		-		-	
Lignes de crédit	20				937,5		937,5		937,5		937,5	
Emprunts obligataires	20	202,0			815,8		1.017,8	202,0	834,2		1.036,2	
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20				1.042,9		1.042,9		1.042,9		1.042,9	
Comptes courants passifs	20				81,3		81,3		81,3		81,3	
Banque créditrice (découverts bancaires)	20				70,4		70,4	70,4			70,4	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		206,0	-	-	-	2.947,8	3.153,8	272,4	2.899,8	-	3.172,2	

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

Provisions

Note 26 Provisions courantes et non courantes

26.1 Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2020
Avantages du personnel	24.527	2.142	(1.398)	-	853	26.124
Total provisions non courantes	24.527	2.142	(1.398)	-	853	26.124
Contentieux	44.866	15.491	(5.242)	(3.624)	(1.494)	49.997
Risques fiscaux et participations	138	-	(58)	-	(37)	43
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.338	-	(103)	-	4	1.239
Provisions pour risques et charges	29.167	5.142	(5.057)	(1.578)	(289)	27.385
Total provisions courantes	75.509	20.632	(10.460)	(5.202)	(1.815)	78.664
TOTAL DES PROVISIONS	100.036	22.774	(11.858)	(5.202)	(962)	104.788

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2020
Avantages du personnel	24.527	744	-	-	853	26.124
Total provisions non courantes	24.527	744	-	-	853	26.124
Contentieux	44.866	6.625	-	-	(1.494)	49.997
Risques fiscaux et participations	138	-	(1)	(57)	(37)	43
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.338	(103)	-	-	4	1.239
Provisions pour risques et charges	29.167	(1.493)	-	-	(289)	27.385
Total provisions courantes	75.509	5.028	(1)	(57)	(1.815)	78.664
TOTAL DES PROVISIONS	100.036	5.772	(1)	(57)	(962)	104.788

Les variations de périmètre et autres correspondent principalement à l'écart actuariel sur les avantages du personnel (voir note 26.2).

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 26.2) ;
- Les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes. Ces contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise,
 - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
 - les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante. Il s'agit de montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe.

26.2 Avantages du personnel

Pour le Groupe, les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies ou à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière et les primes d'ancienneté, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser.

Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle par un expert indépendant selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sur les indemnités de fin de carrière sont comptabilisés directement en autres éléments du résultat global. Les écarts actuariels sur les primes d'ancienneté sont comptabilisés en compte de résultat.

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

(en milliers d'euros)

	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	25.865	23.469
Coût net d'une année de service additionnelle	2.261	1.577
Charge d'intérêt	126	302
Prestations payées	(2.163)	(1.955)
Reclassement IFRS 5	(775)	-
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	25.314	23.393
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	27.364	25.865
dont perte ou gain actuariel	(2.050)	(2.472)
Changements d'hypothèses	731	2.394
Changement d'hypothèse de <i>turnover</i>	1.011	
Effets d'expérience	308	498
Valeur de marché des actifs de couverture		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	-	20
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	-	(20)
OBLIGATIONS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	27.364	25.865
SOLDE NET AU PASSIF	27.364	25.865
dont provisions non courantes	26.124	24.527
dont provisions courantes	1.240	1.338
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	0,23%	0,52%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	(0,11)%	0,14%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,00%	2,00%

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, sur un taux de *turnover* moyen de 13,44% et un taux de charges sociales de 42%.

La table de mortalité utilisée reste celle de l'INSEE 2013-2015.

Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

Cette perte actuarielle a été comptabilisée en autres éléments du résultat global pour la partie relative aux indemnités de fin de carrière et en compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.261	1.577
Charge d'intérêt	126	302
Amortissement des écarts actuariels	498	188
Produit des actifs de couverture et versements complémentaires	-	20
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2.885	2.087
dont dotations nettes avantages du personnel	722	131
dont charges incluses dans charges de personnel	2.163	1.956
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	1.552	2.286
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	1.552	2.286
dont changements d'hypothèses	619	2.045
dont changement d'hypothèse de <i>turnover</i>	792	-
dont effets d'expérience	142	242

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2020
Avantages du personnel	25.865	1.552	722	(775)	27.364

SENSIBILITÉ DES HYPOTHÈSES DE TAUX SUR LE MONTANT DE LA PROVISION POUR AVANTAGES DU PERSONNEL

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2020	27.364
Sensibilité au 31 décembre 2020	
Impact d'une variation de +0,10% du taux d'actualisation	(266)
Impact d'une variation de -0,10% du taux d'actualisation	270
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	1.342

Résultat

Note 27 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Salaires et charges	(726.412)	(684.669)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	229	497
Intéressement et participation	(13.597)	(16.877)
Charges sur paiement en actions	(11.656)	(16.053)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(751.436)	(717.102)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 11.067 collaborateurs au 31 décembre 2020 contre 10.772 personnes au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2020, l'effectif inscrit compte 11.416 collaborateurs.

Le Groupe n'a pas eu recours au dispositif de chômage partiel pendant le confinement imposé par la crise sanitaire, hormis pour quelques filiales opérationnelles ciblées.

Note 28 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Loyers	(14.496)	(14.100)
Charges locatives	(18.974)	(16.637)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(74.290)	(88.154)
Autres services extérieurs	(190.873)	(203.183)
Autres produits	14.796	17.145
Autres charges	(11.039)	(11.989)
Résultat de cession des titres consolidés	1.163	14.101
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	(293.713)	(302.817)

Les coûts additionnels liés à la crise sanitaire se sont élevés à 3 millions d'euros (principalement gels hydroalcooliques et masques).

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(196.025)	(166.409)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(50.588)	(45.156)
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	(246.613)	(211.565)

L'augmentation du poste « amortissements des droits d'utilisation des actifs loués » en 2020 tient compte de la décision IFRS IC concernant les baux en tacite prolongation (voir note 2.2).

Note 30 Résultat financier

30.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Charges d'intérêts	(53.955)	(43.130)
Produits d'intérêts	4.470	3.458
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(49.485)	(39.672)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29.461)	(24.917)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(78.946)	(64.589)
Autres charges financières	(11.231)	(11.397)
Autres produits financiers	7.631	1.553
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(3.599)	(9.844)
Total charges financières	(94.647)	(79.444)
Total produits financiers	12.101	5.011
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(82.546)	(74.433)

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Autres charges financières nettes	(7.615)	(4.416)
Autres produits financiers nets	1.528	1.456
Variation de juste valeur de l'ORNANE	2.003	(2.003)
Charges d'actualisation des dettes fournisseurs à plus de 1 an	(1.521)	(2.864)
Résultat sur instruments dérivés	4.000	(2.000)
Dotations financières nettes	(2.305)	(219)
Transfert des frais financiers en stocks	310	202
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(3.599)	(9.844)

Pour la comptabilisation de l'ORNANE 2018 (voir note 21.1) le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros et est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ».

Note 31 Impôts

31.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Impôts sur les sociétés	(83.079)	(82.455)
Impôts différés	32.177	2.673
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(19.043)	(17.127)
Dotations nettes pour impôts	57	(53)
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(69.888)	(96.962)

31.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2019	Charge *	Crédits d'impôts	Reclassement IFRS 5	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2020
Impôts courants							
Créances d'impôts	42.788						22.744
Dettes d'impôts	(13.284)						(40.516)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	29.505	(102.122)	3.321	(451)	1.798	50.177	(17.773)
Impôts différés							
Actif	44.219						27.474
Passif	(81.519)						(65.167)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	(37.300)	32.177		(34.604)	2.034		(37.693)

* Inclus la CVAE.

31.3 Preuve de l'impôt

RAPPROCHEMENT ENTRE TAUX D'IMPÔT THÉORIQUE ET RÉEL AU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Base imposable		
Résultat net	118.061	160.718
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(28.737)	(25.022)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	1.873	(7)
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	6.198	8.681
Impôts sur les bénéfices	69.888	96.962
Résultat des activités avant impôts	167.283	241.332
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	32,02%	34,43%
Taux d'imposition réel	41,78%	40,18%
Taux d'imposition réel hors CVAE	34,30%	35,67%
Charge d'impôt théorique	(53.564)	(83.091)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(16.324)	(13.871)
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(3.905)	(2.053)
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	(12.945)	(11.230)
Incidence des taux d'impôts	9.576	3.486
Impôts sur produits nets de la période non taxables	1.424	7.108
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(9.994)	(11.782)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	(480)	600
ÉCART NET	(16.324)	(13.871)

Les différences constatées entre la charge d'impôts basée sur le taux d'imposition théorique en vigueur en France et la charge d'impôts comptabilisée sur l'exercice s'expliquent principalement par les éléments suivants :

La plupart des entreprises mises en équivalence étant fiscalement transparentes, leur quote-part dans le compte de résultat est présentée avant impôts. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du Groupe.

La CVAE est classée en Impôts sur les bénéfices. Hors CVAE le taux d'impôt du Groupe ressort à 34,3% en 2020.

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel à la différence entre le taux du groupe d'intégration fiscal Nexity soumis au taux des grandes entreprises (32,02%) et

le taux des filiales consolidées mais non fiscalement intégrées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 250 millions d'euros (28%).

Les produits nets non taxables correspondent principalement et à des crédits d'impôts sur dons en 2020 et à des plus-values à LT sur titres de participation en 2019.

Les charges nettes non déductibles correspondent principalement à des charges d'actualisation sur dettes calculées en IFRS et à des pertes non activées sur certaines filiales.

Hors CVAE, le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 34,3% contre 35,7% en 2019. Cette diminution est essentiellement due à la baisse du taux d'IS sur les grandes entreprises en France.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

31.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement. Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des

déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Avantages du personnel	6.023	6.572
Reports déficitaires	9.864	28.411
Part du résultat lié à l'avancement	(66.648)	(81.626)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	13.068	9.343
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(37.693)	(37.300)
Dont impôts différés actif	27.474	44.219
Dont impôts différés passif	(65.167)	(81.519)

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Reports déficitaires	81.801	91.746
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	22.380	15.044
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	110.691	106.791

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

Note 32 Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part des actionnaires de la maison-mère) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Pour les attributions gratuites d'actions, le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans d'attribution gratuite d'actions décrits dans la note 18. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix

ou les critères d'octrois relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

Les obligations convertibles ont un impact dilutif sur le résultat dilué par action lorsque la charge d'intérêts comptabilisée, nette d'impôts, est inférieure pour chaque obligation au résultat de base par action. Le nombre moyen pondéré d'actions est alors augmenté du nombre moyen pondéré d'obligations convertibles et le résultat net part du Groupe est corrigé des frais financiers nets d'impôts des obligations convertibles.

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les obligations convertibles et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait en pourcentage de détention du capital sur la base du nombre d'actions en fin de période à 14,3%.

	31/12/2020 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2019 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724		56.129.724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.229.796	2,14	55.480.572	2,90
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	197.083		254.136	
Effet dilutif des emprunts convertibles	8.614.408		8.146.151	
Nombre moyen d'actions après dilution	64.041.287	1,85	63.880.859	2,52

Informations complémentaires

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF		
<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2019
Garanties de passif reçues	20.828	34.408
Garanties de passif données	4.090	4.090

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

33.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 21.2.

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

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 nanti
Sur immobilisations incorporelles :			-	2.032.623	
Sur immobilisations corporelles :			-	56.543	
Sur actifs financiers :			-	61.306	
Sur stocks :			1.500	1.603.975	0,1%
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Sur trésorerie :			-	1.305.133	
Nantissements de comptes à terme Oralia			-		
TOTAL DES SÛRETÉS RAPPORTÉ AU TOTAL DU BILAN CONSOLIDÉ			1.500	9.185.816	0,0%

33.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

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

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE		
<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2019
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	1.167.422	289.584
Autres engagements	6	525
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	1.167.428	290.109

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

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

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

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2019
Immobilier résidentiel	2.686.305	2.471.308
Immobilier d'entreprise	1.173.832	470.306
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	3.860.137	2.941.614
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	53.226	49.642
Autres engagements donnés	365.845	510.091
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	4.279.208	3.501.347

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
 - dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En

contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,

- dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
- à la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ; et
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
 - la transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
 - en contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas ; et
- Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 1.199 millions d'euros au 31 décembre 2020.

33.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2020	Échéancier au 31 décembre 2020		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	1.329.542	159.272	934.750	235.520
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	545.093	475.408	69.685	-
Garanties Financières d'Achèvement	3.860.137	1.729.026	2.040.318	90.793
Autres engagements hors bilan	365.845	82.469	275.100	8.276
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	6.100.617	2.446.175	3.319.853	334.589

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2020 ET 2019 ⁽¹⁾	KPMG				Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2019	2018	2020	2019	2019	2018	2020	2019	2019	2018
<i>(en milliers d'euros)</i>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	380	337	16%	14%	357	337	25%	22%	-	-	-	--
Filiales intégrées globalement	1.994	1.946	83%	83%	1.061	995	73%	64%	259	310	100%	100%
Services autres que la certification des comptes ⁽³⁾												
Émetteur : Nexity SA	0	0	-	-	31	127	2%	8%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	31	58	1%	2%	0	84	0%	5%	-	-	-	-
TOTAL	2.404	2.341	100%	100%	1.449	1.543	100%	100%	259	310	100%	100%

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Essentiellement certification informations RSE, audits de pré-acquisition et attestations diverses.

Note 35 Informations relatives aux parties liées

35.1 Prestations entre parties liées

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne « Retraitements des co-entreprises » de la note 6.

35.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux et les Directeurs généraux délégués.

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020
Avantages à court terme	3.719
Avantages à court terme (Rémunération différée)	NA
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Paiements en actions	1.357

NA : Non Applicable.

Note 36 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 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2020

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	444 346 795	SA	100,00%
ACCESSITE	35 quai du Lazaret – 13002 MARSEILLE	394 232 300	SAS	80,80%
ÆGIDE	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	401 397 765	SA	63,16%
APOLLONIA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332 540 087	SAS	100,00%
AQUEDUC	12, place des États-Unis – 92120 MONTRouGE	831 208 590	SAS	50,00%
BUREAUX À PARTAGER	21, place de la république – 75003 PARIS	789 597 317	SAS	57,70%
BYM STUDIO	21, place de la république – 75003 PARIS	879 907 020	SAS	57,70%
CENTURY 21 FRANCE	3, rue des Cévennes – 91017 EVRY CEDEX LISSES	339 510 695	SAS	100,00%
CERGY BOULEVARD DE L'OISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 368 023	SNC	100,00%
COLOMBES ILOT MAGELLAN	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	835 177 478	SCI	100,00%
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DIGITALE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	851 681 874	SAS	100,00%
CONSTRUGESTION	2 rue Leday Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	430 342 667	SARL	68,00%
CORMEILLES LOT 17	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	820 329 472	SCI	100,00%
DOMAINES FERREAL	10 rue Marc Bloch – 92613 CLICHY CEDEX	415 120 955	SNC	100,00%
DOMITYS CENTRE OUEST	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	452 414 774	SARL	63,16%
DOMITYS EST	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	750 184 632	SARL	63,16%
DOMITYS NORD	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	750 157 612	SARL	63,16%
DOMITYS NORD OUEST	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	531 823 698	SARL	63,16%
DOMITYS	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	488 701 434	SAS	63,16%
DOMITYS SUD EST	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	537 705 022	SARL	63,16%
DOMITYS SUD OUEST	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	519 083 406	SARL	63,16%
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	2 rue Leday Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	531 728 889	SAS	68,00%
ETOILE PROPERTY MANAGEMENT	10/12, rue Marc Bloch – 92110 CLICHY-LA-GARENNE	425 059 904	SAS	100,00%
ÉVRY LE BRAS DE FER	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	821 812 336	SAS	75,00%
FERREAL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	334 850 690	SA	100,00%
FONCIER CONSEIL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	732 014 964	SNC	100,00%
GARENNE AMÉNAGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	837 487 172	SAS	100,00%
GARENNE DÉVELOPPEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	839 944 352	SCI	100,00%
GEORGE V GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	327 256 947	SAS	100,00%
HIPTOWN	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	843 950 494	SAS	75,00%
I INVEST	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	479 020 893	SAS	100,00%
IMMOPERL 1	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	518 090 964	SNC	100,00%
ISELECTION	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	432 316 032	SAS	100,00%
L ESPACE	21, place de la république – 75003 PARIS	811 806 215	SAS	57,70%
LES DUNES DE FLANDRES	2 rue Leday Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	408 888 659	SARL	68,00%
MARSEILLE CREMIEUX	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	808 682 934	SNC	100,00%
MONTELMAR LES ALEXIS	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	822 514 402	SCI	31,58%
MONTREUIL LES RESERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIERE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70,00%
NEXIMMO 39	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 710 567	SAS	100,00%
NEXIMMO 96	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	808 177 364	SAS	100,00%
NEXIMMO 101	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	814 249 702	SAS	100,00%
NEXIMMO 102	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	814 256 442	SAS	100,00%
NEXIMMO 104	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	814 257 036	SAS	100,00%
NEXIMMO 106	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 421 482	SAS	100,00%
NEXIMMO 108	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 425 764	SAS	100,00%
NEXIMMO 110	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 425 889	SAS	100,00%
NEXIMMO 120	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	834 215 865	SAS	100,00%
NEXITY BELGIUM	53-55 rue Vilain XIII 1000 BRUXELLES	872 755 619	SA	100,00%
NEXITY CONTRACTANT GÉNÉRAL	10/12, rue Marc Bloch – 92110 CLICHY-LA-GARENNE	813 337 136	SAS	100,00%
NEXITY DEUTSCHLAND	Carmerstraße 2 – D-10623 Berlin	HRB24493	GmbH	100,00%
NEXITY FRANCHISES	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 710 740	SAS	100,00%
NEXITY HOLDING ITALIA	Corso Galileo Ferraris – 110 -10129 TURIN	4 950 890 964	SRL	100,00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332 335 769	SA	100,00%
NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL REGION SUD	5 rue René Cassin – 13003 MARSEILLE	351 039 193	SNC	100,00%
NEXITY IR PROGR AQUITAINE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 289	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR ATLANTIQUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 305	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR BRETAGNE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 354	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR CENTRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 453	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR COTE D'AZUR	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 485 320	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 309 751	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR GFI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 586	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR GRAND PARIS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 350 763	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR LANGUEDOC ROUSSILLON	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 350 789	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR LOIRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 485 353	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR PAYS BASQUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 768	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR PROVENCE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 485 312	SAS	100,00%
NEXITY IR PROGR RHÔNE LOIRE AUVERGNE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 350 813	SAS	100,00%
NEXITY LAMY	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	487 530 099	SAS	100,00%
NEXITY LOGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	399 381 821	SAS	100,00%
NEXITY PATRIMOINE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	329 087 118	SNC	100,00%
NEXITY POLSKA	ul. Aleje Jerozolimskie, n 98 – 00807 VARSOVIE	281 618	SP.Z.O.O	100,00%
NEXITY PORTUGAL	Rua Professor Carlos Alberto da Mota Pinto, n°9 – 1070-374 Lisboa	514 895 900	SARL	100,00%
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	10/12, rue Marc Bloch – 92110 CLICHY-LA-GARENNE	732 073 887	SA	100,00%
NEXITY RESIDENCES GEREES	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	830 845 426	SAS	100,00%
NEXITY STUDEA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	342 090 834	SA	100,00%
NICE AVENUE CYRILLE BESSET	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	812 601 649	SNC	100,00%
ORALIA INVESTISSEMENTS	94, quai Charles de Gaulle – 69006 LYON	395 329 113	SA	100,00%
ORALIA MANAGEMENT	94, quai Charles de Gaulle – 69006 LYON	395 190 051	SARL	100,00%
ORALIA PARTENAIRES	94, quai Charles de Gaulle – 69006 LYON	397 581 984	SAS	100,00%
PANTERA AG	Saliering 32 – D-50677 COLOGNE	HRB69948	AG	65,00%
PERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	438 411 035	SAS	100,00%
POISSY HÔTEL DE VILLE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 927 151	SCI	100,00%
POISSY LA COUDRAIE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	808 164 685	SCI	100,00%
PRADO GESTION	30 rue Louis Rège – 13008 MARSEILLE	479 927 238	SAS	65,00%
PRIMOSUD	30 rue Louis Rège – 13008 MARSEILLE	339 901 365	SAS	65,00%
QUIMPER SULLY	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 145 125	SCI	100,00%
QUINCY LA SERPENTINE	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	801 994 260	SCI	37,90%
RICHARDIÈRE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	682 009 121	SAS	100,00%
ROUEN LUCILINE ILOT J	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	818 963 951	SCI	100,00%
SCHILTIGHEIM RUE DU CHENE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 034 508	SNC	100,00%
SEERI	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	331 129 437	SAS	100,00%
SNC PARIS XVIII BOULEVARD BARBES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 151 273	SCI	100,00%
ST DENIS GEORGES SAND	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 296 349	SCI	100,00%
ST OUEN CHEMIN DU LANDY	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 952 842	SCI	100,00%
ST OUEN COURS DES DOCKS N11	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	825 382 393	SCI	100,00%
STRASBOURG BOULEVARD DE DRESDE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	530 829 712	SCI	100,00%
SYNONIM PROGRAMMES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834 116 261	SAS	100,00%
TERENEO	10, rue Horus – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	502 931 777	SAS	100,00%
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.1	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	802 884 593	SCI	100,00%
VILLENEUVE LE ROI COEUR DE SEINE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	498 975 507	SNC	100,00%
VILLIERS 35 LEON DAUER	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 316 306	SCI	100,00%
VILLES & PROJETS	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	409 260 775	SAS	100,00%
YWOOD GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 288 399	SAS	100,00%

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
Entreprises associées				
BIEN'ICI	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 073 412	SAS	41,80%
Co-entreprises				
BAGNEUX BRIAND	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	818 336 059	SAS	50,00%
MEUDON TRIVAUX	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834 040 297	SAS	70,00%
LYON RUE DES GIRONDINS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 286 580	SCI	90,00%
RUEIL MASSENA	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 695 830	SAS	50,00%
RUEIL RICHELIEU	9 Impasse de Borderouge – 31200 TOULOUSE	821 696 374	SAS	50,00%
VAUREAL GAVROCHE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 890 019	SCI	52,00%