



KPMG AUDIT IS
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense
France



MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Nexity

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Nexity
19, rue de Vienne
TSA 50029
75801 Paris Cedex 08
RCS Paris B 444 346 795

Nexity – Société anonyme

Siège social : 19, rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 Paris Cedex 08

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Nexity,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

(Note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 2 245 millions d'euros, représentent 51% du total du bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres.

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au conseil d'administration du 19 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 liée à la pandémie de Covid-19 sur le ralentissement de l'activité, ainsi que les hypothèses de la société sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle.

L'estimation de la valeur actuelle de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui

peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (quote-part de situation nette du titre de participation) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité, notamment, dans le contexte de crise actuelle liée à la pandémie de Covid-19).

Dans ce contexte, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs actuelles des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques : vérifier que les situations nettes retenues concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit par leurs contrôleurs légaux ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres, sont fondés sur une documentation probante.

Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels : apprécier les modalités de détermination de la valeur actuelle et notamment :

- le caractère raisonnable de l'approche retenue pour déterminer le plan d'affaires à 5 ans notamment en comparant les projections de résultats du test de dépréciation de l'exercice précédent avec les résultats réels ajustés des impacts de la crise liée à la pandémie de Covid-19 ;
- la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur actuelle avec ceux du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction et présenté au conseil d'administration du 19 décembre 2020 ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels

destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Nexity l'assemblée générale du 30 avril 2008 pour le cabinet Mazars et du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 18^{ème} année, dont respectivement 13 et 17 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des comptes de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé,

influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des

comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des comptes, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense, le 6 avril 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

François Plat
Associé

Claire Gueydan-O'Quin
Associée

Michel Barbet-Massin
Associé

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

BILAN	2
COMPTE DE RESULTAT	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
NOTES AUX COMPTES ANNUELS	6
Note 1 Présentation et faits marquants.....	6
GÉNÉRALITÉS	8
Note 2 Principes comptables.....	8
Note 3 Changement de méthode.....	8
Note 4 Estimations et hypothèses.....	8
Note 5 Méthodes comptables.....	8
Note 6 Actif immobilisé.....	11
Note 7 Actif circulant.....	13
Note 8 Capitaux propres.....	14
Note 9 Provisions.....	14
Note 10 Dettes.....	15
Note 11 Produits d'exploitation.....	17
Note 12 Charges d'exploitation.....	17
Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation.....	17
Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation.....	18
Note 15 Produits financiers.....	18
Note 16 Charges financières.....	18
Note 17 Analyse du Résultat financier.....	18
Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel.....	19
Note 19 Participation des salariés.....	19
Note 20 Impôt sur les bénéfices.....	19
Note 21 Résultat net.....	19
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	20
Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	20
Note 23 Échéanciers des créances et des dettes.....	20
Note 24 Comptes de régularisation.....	21
Note 25 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net.....	21
Note 26 Engagements hors bilan.....	22
Note 27 Effectif.....	23
Note 28 Plans d'actions gratuites.....	23
Note 29 Informations relatives aux parties liées.....	23
Note 30 Événements postérieurs à la clôture.....	23
Note 31 Liste des principales filiales et participations.....	24

Bilan

ACTIF	Notes	31/12/2020		31/12/2019	
		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	125 667	(45 711)	79 956	77 135
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	49 999	(2 198)	47 801	29 187
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	40 076	(28 145)	11 931	16 883
Immobilisations en cours		128	-	128	260
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2 430 944	(186 394)	2 244 550	2 162 318
Créances rattachées à des participations		26 851	(4 317)	22 534	16 713
Autres titres immobilisés	6.4	25 042	(182)	24 860	20 173
Prêts	6.5	310 407	(1 987)	308 420	27 926
Autres immobilisations financières	6.6	146 195	-	146 195	145 855
Actif immobilisé	6.7	3 155 309	(268 934)	2 886 375	2 496 450
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		22	-	22	4 861
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	32 394	-	32 394	23 621
Autres créances	7.2	698 449	(36 397)	662 052	568 770
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	24 819	-	24 819	21 907
Disponibilités	7.4	741 809	-	741 809	508 727
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	6 891	-	6 891	3 112
Actif circulant		1 504 384	(36 397)	1 467 987	1 130 998
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4 481	-	4 481	5 857
Écarts de conversion actif		2 391	-	2 391	487
Total de l'actif		4 666 565	(305 331)	4 361 234	3 633 792

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280 649	280 649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 130 173	1 130 173
Réserve légale		28 065	28 065
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		328 957	260 696
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		181 961	178 087
Provisions réglementées		5 856	4 894
Total capitaux propres	8	1 955 661	1 882 564
Provisions		40 926	35 946
Total provisions	9	40 926	35 946
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	470 170	470 167
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	542 527	568 021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	100 031	979
Emprunts, dettes financières divers	10.3	1 183 988	605 542
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35 659	35 072
Dettes fiscales et sociales		22 140	22 501
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7 577	8 822
Autres dettes		1 927	4 048
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		56	55
Total dettes		2 364 075	1 715 207
Écarts de conversion passif		572	75
Total du passif		4 361 234	3 633 792

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Production vendue de services		136 125	126 804
Chiffre d'affaires		136 125	126 804
Production immobilisée		15 993	9 318
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		21 933	30 571
Autres produits		96	2
Produits d'exploitation	11	174 147	166 695
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(5)	(13)
Autres achats et charges externes		(82 701)	(84 178)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3 958)	(2 952)
Salaires et traitements		(63 589)	(65 777)
Charges sociales		(18 493)	(19 257)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(14 955)	(12 758)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		(568)	(1 630)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	(17)
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(15 764)	(18 408)
Autres charges		(10 852)	(6 895)
Charges d'exploitation	12	(210 885)	(211 885)
Résultat d'exploitation	13	(36 738)	(45 190)
Produits financiers de participations		225 986	199 147
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 464	346
Autres intérêts et produits assimilés		9 012	7 200
Reprises sur provisions et transferts de charges		44 852	35 155
Différences positives de change		24	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Produits financiers	15	286 338	241 848
Dotations financières aux amortissements et provisions		(76 025)	(36 419)
Intérêts et charges assimilées		(21 186)	(25 472)
Différences négatives de change		(11)	(29)
Charges financières	16	(97 222)	(61 920)
Résultat financier	17	189 116	179 928
Résultat courant avant impôts		152 378	134 738
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3 172	16 503
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 083	56 233
Produits exceptionnels		4 255	72 736
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(247)	(206)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(3 329)	(53 662)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(963)	(1 025)
Charges exceptionnelles		(4 539)	(54 893)
Résultat exceptionnel	18	(284)	17 843
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(224)	(377)
Impôts sur les bénéfices	20	30 091	25 883
Total des produits		464 740	481 279
Total des charges		(282 779)	(303 192)
Bénéfice ou (perte)	21	181 961	178 087

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net comptable		181 961	178 087
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		47 093	(39 690)
Élimination des plus ou moins-values de cession		(492)	38 139
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		17 161	10 818
Capacité d'autofinancement		245 723	187 354
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(3 913)	8 071
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		241 810	195 425
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(30 060)	(16 755)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(1 803)	(7 685)
Acquisition / augmentation de titres de participations		(117 309)	(78 392)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(413 696)	(125 041)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		74	
Cessions de titres de participations		1 416	15 578
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		120 537	99 742
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(440 841)	(112 553)
Dividendes versés		(109 827)	(138 232)
Acquisition des actions propres		(20 074)	(20 829)
Augmentation des dettes obligataires		-	240 000
Augmentation des dettes bancaires		100 000	
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		(25 494)	
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		106 400	120 000
Variation nette des comptes courants financiers		384 163	(18 298)
Augmentation des charges à répartir		(203)	(1 211)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		434 965	181 430
Incidence de la variation des taux de change		(1 904)	45
Variation de trésorerie	25	234 030	264 347
Trésorerie d'ouverture			
		507 748	243 401
Trésorerie de clôture			
		741 777	507 748

NOTES AUX COMPTES ANNUELS

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

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

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

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

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières

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

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

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

1.2 Faits marquants de l'exercice

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

Crise sanitaire (Covid-19)

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

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

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

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

En matière de croissance externe :

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

En matière de financement :

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

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

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

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

Evolution de la gouvernance :

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

Actualisation du plan stratégique

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

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

1.3 Filiales et participations

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

- 37 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales,
- 79 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés Nexity Deutschland, holding d'acquisition de pantera AG (65 %), et Edouard Denis Développement (13% portant la participation de 55 % à 68 %),
- Diminués de 34 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation,

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

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

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

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

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

Note 3 Changement de méthode

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

Note 4 Estimations et hypothèses

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

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire qui devrait

encore impacter au moins le 1er semestre 2021 (mais sans retrouver l'impact du confinement mars-mai 2020), et avec un effet limité sur les activités du Groupe.

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

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

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

• Logiciels	1 à 7 ans	Linéaire
• Agencements, installations	7 à 9 ans	Linéaire
• Matériel de bureau	1 à 5 ans	Linéaire
• Matériel informatique	1 à 5 ans	Linéaire
• Mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

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

5.2 Immobilisations financières

5.2.a Titres de participation

Les titres de participation sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué

du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

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

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

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

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

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

5.3 Créances

5.3.a Créances clients et comptes rattachés

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

5.3.b Autres créances

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

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

5.4 Valeurs mobilières de placement

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

5.5 Actions propres

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

5.2.b Prêts

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

5.2.c Autres immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

fonction de leur valeur de marché en raison de l'engagement d'attribution aux salariés qui fait l'objet d'une provision pour charges.

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.7 Provisions réglementées

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

5.8 Provisions

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

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

BILAN - ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- des concessions, brevets et droits similaires pour 79.956 milliers d'euros nets d'amortissements, composés de la marque Nexity (56.463 milliers d'euros) et de divers

logiciels utilisés dans le Groupe pour 23.493 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et

- des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 47.801 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau du siège social du Groupe et du matériel informatique. Ces immobilisations sont

utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

6.3 Titres de participation

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

Les principales participations sont indiquées à la note 31.

6.4 Autres titres immobilisés

Ce poste comprend essentiellement les investissements effectués par le Groupe dans un certain nombre de fonds d'investissements dans des activités innovantes.

La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 3.772 milliers d'euros.

6.5 Prêts

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

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

6.6 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie versés	186	397
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	2 554	3 459
Actions auto-détenues	4 207	2 751
Dépréciation des actions auto-détenues		
Malis techniques affectés à des titres de participation	139 248	139 248
Total autres immobilisations financières	146 195	145 855

Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de 10% du capital ajusté en fonction de son évolution, soit 5 612 972 actions au 31 décembre 2020.

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

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

DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2019	5 612 972	61 519	543 653	605 172
Achats, cessions et remises d'actions				
- via le contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissements (PSI)		64 123		64 123
- dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			606 066	606 066
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(417 285)	(417 285)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2020	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
Position au 31 décembre 2020	5 612 972	125 642	732 434	858 076

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

6.7 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires	114 503	166	11 113	(115)	125 667
Autres immobilisations incorporelles	30 817	29 894	(10 712)		49 999
Immobilisations incorporelles	145 320	30 060	401	(115)	175 666
Instal. générales, agencements, aménagements	13 346	314	35	(6)	13 689
Matériel de transport	141				141
Matériel de bureau, informatique, mobilier	29 825	1 185		(4 764)	26 246
Immobilisations corporelles en cours	260	304	(436)		128
Immobilisations corporelles	43 572	1 803	(401)	(4 770)	40 204
Titres de participation	2 314 546	117 309		(911)	2 430 944
Créances rattachées à des participations	21 045	5 806			26 851
Autres titres immobilisés	20 355	4 996		(309)	25 042
Prêts	28 081	294 303		(11 977)	310 407
Autres immobilisations financières	145 855	108 591		(108 251)	146 195
Immobilisations financières	2 529 881	531 005	-	(121 448)	2 939 438
Total actif immobilisé	2 718 774	562 868	-	(126 333)	3 155 309

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

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

6.8 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	37 266	8 500	(55)	45 711
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	101			101
Immobilisations incorporelles	37 368	8 500	(55)	45 812
Installations générales, agencements	8 115	1 792	(6)	9 902
Matériel de transport	35	36		71
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18 278	4 628	(4 734)	18 172
Immobilisations corporelles	26 429	6 456	(4 740)	28 145
Total amortissements	63 796	14 956	(4 795)	73 958

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

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs débiteurs	675	328
Personnel et organismes sociaux	39	106
Etat - Impôt sur les sociétés et TVA	14 034	30 057
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	663 019	574 298
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(36 397)	(48 158)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	20 287	11 725
Groupe : débiteurs divers	393	367
Débiteurs divers	2	47
Total autres créances	662 052	568 770

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2020, Nexity détient un total de 858 076 actions propres (1,52 % du capital) pour un montant total de 29.025 milliers d'euros :

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

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 741.809 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés et le solde

des comptes courants bancaires. Au 31 décembre 2019, les disponibilités s'établissaient à 508.727 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	379 484	317 572
Comptes courants bancaires	362 325	191 155
Total disponibilités	741 809	508 727

7.5 Charges constatées d'avance

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

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

7.6 Charges à répartir

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Amortissements	31/12/2020
Frais d'émission d'emprunts à étaler	5 857	203	(1 579)	4 481

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

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

8.2 Capital social dilué

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

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 1er janvier 2020	280 649	1 130 173	28 065	260 696	178 087	4 894	1 882 563
Affectation résultat				178 087	(178 087)		-
Distribution				(109 826)			(109 826)
Dotations aux provisions réglementées						962	962
Résultat de l'exercice					181 961		181 961
Au 31 décembre 2020	280 649	1 130 173	28 065	328 957	181 961	5 856	1 955 661

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations		Diminutions		31/12/2020
		Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée		
Provisions pour litiges	306			(56)	250	
Provisions pour perte de change	936	882			1 818	
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	19 144	15 765	(15 019)		19 889	
Autres provisions	15 560	11 616	(8 208)		18 968	
Total provisions	35 946	28 263	(23 227)	(56)	40 926	

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

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

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 mai 2016	270 000	270 000	1er janvier 2023	0,125%
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200 000	200 000	2 mars 2025	0,250%
Intérêts courus		167	170		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		470 167	470 170		
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	25 000	0	5 mai 2020	3,252%
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	146 000	146 000	5 mai 2021	3,522%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	30 000	30 000	10 novembre 2023	2,053%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121 000	121 000	29 juin 2025	2,600%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	84 000	84 000	20 décembre 2026	2,257%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	156 000	156 000	20 décembre 2027	2,464%
Intérêts courus		6 021	5 527		
Sous-total emprunts obligataires		568 021	542 527		
Total		1 038 188	1 012 697		

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

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

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

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

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

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

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2020 et s'élève à à

1,208 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

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

Autres emprunts obligataires – EURO PP

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

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

Dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires EURO PP la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021. En contrepartie de cette exonération, Nexity s'engage durant cette période au paiement d'une marge additionnelle calculée en fonction du niveau du ratio de levier et à ne pas souscrire d'autres endettements corporate ou obligataire à des conditions favorables aux nouveaux prêteurs. Au 31 décembre 2020, le ratio de levier est inférieur à 3,5 et le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

(en milliers d'euros)	Montant autorisé	Montant utilisé	Échéance
Crédit corporate syndiqué	500 000	100 000	31-juil-23
Crédit corporate	30 000	-	27-mars-21
Crédit corporate	25 000	-	25-avr-24
Découverts bancaires		32	
Total	555 000	100 032	

Dans le cadre des crédit corporate, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe hors impact norme IFRS 16 (contrats de location). Dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs bancaires la suspension de l'engagement de

maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021.

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

10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est essentiellement constitué :

- de titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (Negotiable European Commercial Paper) et de NEU MTN (Negotiable European Medium Term Notes) :
- des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer pour un total de 957,6 millions d'euros

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Redevance de marque	30 502	31 396
Honoraires d'assistance	29 019	27 134
Prestations informatiques	37 225	32 046
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15 526	15 556
Mise à disposition de personnel	6 473	6 109
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	11 540	8 788
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5 840	5 775
Sous-total chiffre d'affaires	136 125	126 804
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	174	878
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	15 019	17 733
Transfert de charges	6 568	11 809
Production immobilisée	15 993	9 318
Autres produits	268	153
Total produits d'exploitation	174 147	166 695

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Salaires et charges sociales	(58 555)	(55 907)
Actions gratuites	(23 527)	(29 127)
Loyers et charges locatives	(18 783)	(17 946)
Honoraires	(10 913)	(11 575)
Dotations aux amortissements	(14 955)	(12 758)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(588)	(1 647)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(15 764)	(18 157)
Dotations aux provisions : autres	-	(250)
Autres frais généraux	(67 800)	(64 518)
Total charges d'exploitation	(210 885)	(211 885)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

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

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	11 540	8 788
Sous-total chiffre d'affaires	11 540	8 788
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	15 020	17 733
Transfert de charges	6 365	10 408
Total produits d'exploitation	32 925	36 929
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(23 526)	(29 127)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(15 764)	(18 157)
Total charges d'exploitation	(39 290)	(47 284)
Charge nette sur actions gratuites	(6 365)	(10 355)

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	225 987	199 147
Reprises de dépréciations et de provisions	44 852	35 155
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	15 475	7 546
Autres produits financiers	24	-
Total produits financiers	286 338	241 848

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dotations aux dépréciations et provisions	(74 446)	(35 058)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1 579)	(1 361)
Quotes-parts de pertes	(101)	(11)
Mali de confusion	-	(10 819)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(15 802)	(10 743)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(5 283)	(3 899)
Perte de change	(11)	(29)
Total charges financières	(97 222)	(61 920)

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

Note 17 Analyse du Résultat financier

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

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 225.886 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 188.317 milliers d'euros en 2019) ;
- -28.711 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations nettes des reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les

perspectives de résultat des filiales (contre 509 milliers d'euros en 2019); et

- -7.188 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -8.459 milliers d'euros en 2019), résultant de 22.663 milliers d'euros de charges financières pour les intérêts et charges à répartir sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity minorés de 15.476 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -284 milliers d'euros, tient principalement compte du résultat sur cession

d'immobilisations, du résultat sur contrat de liquidité du titre et des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

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

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

Note 20 Impôt sur les bénéfices

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

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

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

Note 21 Résultat net

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Amortissement dérogatoires	4 396	511		4 907
Amortissement exceptionnel	497	451		948
Provisions réglementées	4 893	962	-	5 855
Provisions pour litiges	306		(56)	250
Provisions pour perte de change	936	882		1 818
Provisions pour actions gratuites	19 144	15 764	(15 019)	19 889
Autres provisions	15 560	11 616	(8 208)	18 969
Provisions	35 946	28 263	(23 283)	40 926
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	1 732	568	(101)	2 198
Dépréciations sur titres de participation	152 228	38 367	(4 201)	186 394
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4 332	229	(244)	4 317
Dépréciations sur prêts	155	1 832		1 987
Dépréciations sur autres immobilisations financières	182			182
Dépréciations sur comptes clients	72		(72)	-
Autres dépréciations	48 158	21 519	(33 280)	36 397
Dépréciations	206 859	62 515	(37 899)	231 475
Total	247 698	91 740	(61 181)	278 256
Dotations et reprises d'exploitation		16 332	(15 194)	
Dotations et reprises financières		74 446	(44 852)	
Dotations et reprises exceptionnelles		962	(1 083)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices			(53)	

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2020	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	26 851		26 851
Prêts	310 407	13 407	297 000
Autres immobilisations financières	146 195		146 195
Créances clients et comptes rattachés	33 112	33 112	
Autres créances	698 449	698 449	
Charges constatées d'avance	6 891	6 891	
Total des créances	1 221 905	751 859	470 046
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	287 897		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	11 977		

23.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Echéancier		
	31/12/2020	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	470 170	170	470 000	-
Emprunts obligataires	542 527	151 527	151 000	240 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100 031	100 031		
Titres de créances négociables	226 400	194 000	32 400	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 659	35 659		
Dettes fiscales et sociales	22 140	22 140		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 577	5 005	2 572	
Groupe et associés	957 588	957 588		
Autres dettes	1 927	1 927		
Produits constatés d'avance	56	56		
Total des dettes	2 364 075	1 468 103	655 972	240 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 040 311			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	859 403			

Note 24 Comptes de régularisation

24.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2020
Autres immobilisations financières	7 270
Créances clients et comptes rattachés	21 179
Autres créances	7 649
Trésorerie	67
Total des produits à recevoir	36 165

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2020
Intérêts courus sur emprunts obligataires	5 697
Emprunts et dettes financières diverses	1 197
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 314
Dettes fiscales et sociales	17 866
Autres dettes	589
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	31
Total des charges à payer	55 694

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

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

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 241.809 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (245.722 milliers d'euros) minorée par la diminution du besoin en fonds de roulement (3.913 milliers d'euros);
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -440.841 milliers d'euros correspondant

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

- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de 434 965 milliers d'euros, incluant notamment, le dégagement de cash des filiales opérationnelles (384 163 milliers d'euros), la variation des Titres de Créances Négociables à court terme et à moyen terme (106.400

milliers d'euros), et le tirage du crédit Corporate syndiqué (100.000 milliers d'euros) minorés du paiement du dividende (-109.827 milliers d'euros), de l'acquisition d'actions propres (-20.074 milliers d'euros) et du remboursement d'un emprunt obligataire (- 25.494 milliers d'euros).

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

Note 26 Engagements hors bilan

26.1 Engagements donnés

Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :

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

Conformément aux dispositions contractuelles du crédit corporate syndiqué de juillet 2018, la Société est notamment

tenue solidairement à l'égard des prêteurs pour toutes les sommes à leur devoir au titre des engagements par signature (garanties financières d'achèvement, cautions...) émis dans l'enveloppe d'1,6 milliard d'euros pour le compte de ses filiales de promotion.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Garanties financières d'achèvement	201 165	66 547
Indemnités d'immobilisation	396	422
Autres garanties sur opérations immobilières	71 506	150 910
Garanties sur emprunts	-	-
Garanties de passif	1 390	1 390
Autres engagements	21 077	23 269
Total	295 534	242 538

Autres engagements donnés

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

Dans le cadre de diverses opérations de croissance externe, la Société a consenti plusieurs options de vente de leur

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

26.2 Engagements reçus

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

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

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

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

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

26.4 Situation fiscale différée et latente

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

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

Note 27 Effectif

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

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

Note 28 Plans d'actions gratuites

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

L'acquisition des actions gratuites est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans, et le cas échéant, à des conditions de performance (atteinte d'un niveau de

résultat opérationnel ou d'EBITDA cumulé sur la durée du plan, et/ou backlog minimal à l'échéance du plan, et/ou niveau minimal résultat opérationnel ou d'EBITDA à l'échéance du plan, et/ou d'endettement net maximum à l'échéance du plan).

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

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

* dont 120 sur les exercices antérieurs

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

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

Note 29 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (mandataires sociaux et Directeurs généraux délégués) s'est élevée à 3 719 milliers d'euros en 2020.

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

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

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

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 - Filiales					
<i>1.1 - Filiales françaises (plus de 50%)</i>					
NEXITY LOGEMENT	6 562	100,00%	969 558	245 575	1 576
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	431 412	200 000	969 558	0	90 657
ISELECTION	2 578	100,00%	154 688	0	65 266
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	28 932	10 000	154 688	0	9 474
PERL	3 568	100,00%	143 218	18 378	71 806
115, Rue Réaumur 75002 PARIS	82 410	2 000	143 218	0	(14)
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	32 625	68,00%	84 007	64 641	0
2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	6 296	440	84 007	-	2 245
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	55 909	-	19 163
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(14 643)	-	-	-	(14 658)
NEXITY LAMY	219 388	100,00%	258 632	115 323	204 073
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	(2 403)	-	258 632	-	(1 528)
ORALIA PARTENAIRES	33 098	100,00%	87 597	-	10 377
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	4 374	-	87 597	-	(462)
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	21 088	4 256	5
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	27 778	-	21 088	-	51
NEXIMMO 39	88 016	64,15%	61 374	-	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	9 170	12 987	61 374	-	1 747
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11 519	100,00%	30 712	3 642	50 121
10, Rue Marc Bloch 92110 CLICHY	24 362	-	30 712	-	(6 618)
NEXITY RESIDENCES GEREES	175 000	100,00%	175 000	8 618	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	707	-	175 000	-	370
BUREAUX A PARTAGER	21	57,70%	32 348	-	2 841
21 Place de la République 75003 PARIS	8 907	-	32 348	17 881	(681)
COMPAGNIE IMMOBILIERE ET DIGITALE	29 037	100,00%	29 037	-	-
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	32	0	29 037	-	35
ACCESSITE	80	71,30%	9 768	-	11 383
35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	5 055	-	9 768	1	807
<i>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)</i>					
NEXITY HOLDING ITALIA	17 771	100,00%	50 010	13 228	1 869
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	8 005	0	24 695	4 185	(1 214)
NEXITY DEUTSCHLAND	47 150	100,00%	47 153	-	36
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	(38)	-	47 112	-	(38)

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
2 - Participations (10 à 50%)					
3 - Filiales non reprises au § 1					
Françaises			148 876	147 188	
		13 429	59 825	191 515	
Étrangères			61 830	35 653	
		-	47 554	14 876	
4 - Participations non reprises au § 2					
Françaises			7 965	10 142	
		1 181	6 169	1 390	
Étrangères			32	320	
		-	28	7 000	
5 - Autres titres (moins de 10%)					
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			2 263 593	607 623	
		223 429	2 118 633	209 397	
Filiales étrangères			158 993	48 881	
		-	119 361	19 061	
Participations dans sociétés françaises			7 966	10 142	
		1 181	6 168	1 390	
Participations dans sociétés étrangères			393	345	
		-	388	7 000	
			2 430 944	666 991	
TOTAL		224 610	2 244 550	236 848	