



# La vie ensemble



**DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL  
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020**

# SOMMAIRE

## LA VIE ENSEMBLE 2

### 1 PRÉSENTATION DU GROUPE 17

1.1	Stratégie	18
1.2	Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise	36
1.3	Services	64
1.4	Investissements, innovation et propriété intellectuelle	78
1.5	Environnement législatif et réglementaire	81
1.6	Contrats importants	83

### 2 GESTION DES RISQUES 85

2.1	Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne	86
2.2	Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion	95
2.3	Éthique des affaires et conformité avec la réglementation	113
2.4	Devoir de vigilance	115
2.5	Dispositif de prévention de la fraude	123
2.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	124
2.7	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	124

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (RFA) 127

3.1	La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity	128
3.2	Engagement en tant qu'employeur responsable	143
3.3	Engagement en tant que plateforme de services	161
3.4	Engagement en tant qu'entreprise citoyenne	180
3.5	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	190
3.6	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	192
3.7	Table de concordance avec la loi DPEF	195
3.8	Tableau récapitulatif des indicateurs RSE	196

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (RFA) 201

4.1	Organes d'administration et de Direction générale	202
4.2	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	222
4.3	Opérations avec les apparentés	232
4.4	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux	237
4.5	Rémunération et avantages des autres dirigeants non mandataires sociaux	263
4.6	Retraites et autres avantages	264
4.7	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	265
4.8	Opérations sur titres	266
4.9	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	266
4.10	Principaux actionnaires	267
4.11	Informations concernant le capital social	269
4.12	Dispositions statutaires	275

## 5 RAPPORT FINANCIER (RFA) 281

5.1	Examen de la situation financière et du résultat	282
5.2	Informations sur les tendances	302
5.3	États financiers consolidés au 31 décembre 2020	305
5.4	Comptes annuels au 31 décembre 2020	360
5.5	Éléments complémentaires	387

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 391

6.1	Informations générales	392
6.2	Historique de la Société	392
6.3	Structure organisationnelle	393
6.4	Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	396
6.5	Contrôleurs légaux des comptes	396
6.6	Autres Informations	397
6.7	Tables de concordance	398



Société anonyme au capital de 280.648.620 euros  
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08  
444 346 795 RCS Paris

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL  
**2020**



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 9 avril 2021, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2019 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 243 à 260, 262 à 306, 307 à 310 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 9 avril 2020 sous le numéro D.20-0280 et modifié par un amendement déposé auprès de l'AMF en date du 28 avril 2020 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2018 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 224 à 245, 246, 247 à 295 et 296 à 300 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 4 avril 2019 sous le numéro D.19-0272.

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08, ainsi que sur les sites Internet de Nexity ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## RAISON D'ÊTRE

# La vie *ensemble*

Les lieux ne prennent leur sens que par la vie qu'ils accueillent. Les femmes, les hommes, les enfants ont besoin d'espaces pour répondre à des aspirations essentielles : se retrouver et vivre avec les siens, étudier, travailler, grandir, vieillir, échanger, se rencontrer. Des espaces qui permettent de tisser et retisser des liens. C'est pourquoi notre raison d'être est la vie ensemble.

### La vie *ensemble* nous rassemble

Que cela soit à l'échelle d'un logement, d'un immeuble, d'un bureau, d'une rue ou d'un quartier, nos services sont là pour faciliter ou faire naître cette vie ensemble. En demeurant proches de ceux qui nous ont accordé leur confiance – clients particuliers et institutionnels, chefs d'entreprises, commerçants, élus, habitants – nous avons ainsi



été confrontés à la réalité des usages, aux préoccupations du quotidien et aux aléas de la vie. Cela nous a amenés à pousser les frontières de nos métiers, à repenser notre rôle et à nous réinventer à de nombreuses reprises. De nouvelles aspirations redessinent le rapport aux autres, le rapport à l'espace, à ce qui relève de la sphère publique ou privée, professionnelle ou personnelle. Nous sommes prêts à y répondre et savons que nous nous réinventerons encore et encore.

## La vie **ensemble** nous **engage**

Convaincus que l’habitat est l’un des fondements de la dignité humaine, nous sommes devenus un partenaire du logement social et nous sommes engagés pour en faciliter l’accès, quels que soient l’âge, la situation personnelle ou le parcours de vie. Au-delà du logement, tous nos métiers et tous nos lieux se retrouvent dans cette même préoccupation : donner une juste place à l’homme, en lien avec les autres, en lien avec la ville et en lien avec l’environnement.

Ce n’est pas en agissant seuls que nous pourrions relever ces défis immenses. Chacun à sa place, en jouant son rôle, en apportant ses compétences et ses idées, pourra contribuer à ce qui est nécessairement un projet collectif.



## La vie **ensemble** nous **inspire**

Conscients de notre responsabilité, dans les villes, les territoires et dans la société, et fidèles à notre histoire, nous plaçons notre raison d’être au cœur de notre action. Portée par les collaborateurs de l’entreprise et partagée avec nos partenaires, nous la traduisons aujourd’hui dans cinq engagements :

- Créer des lieux qui créent des liens par nos services et nos innovations,
- Rester toujours plus proches de nos clients,
- Unir nos forces face au défi environnemental,
- Participer avec nos partenaires à une société plus solidaire,
- Mettre notre culture commune au service de chacun.

# STRATÉGIE

## — Une stratégie de plateforme de services réaffirmée

En 2020, tout en intégrant pleinement les mutations et opportunités de croissance induites par la crise sanitaire, Nexity a revu sa stratégie afin de la rendre plus lisible, recentrée sur ses métiers. En permettant le déploiement d'offres combinées qui répondent au mieux à la demande de nos clients, ce nouveau plan à horizon 2023 confirme notre stratégie de plateforme de services.

### BILAN 2018-2020

Un plan de croissance dans tous les métiers de la plateforme

#### CLIENT PARTICULIER

- **Organisation** tournée vers le Client Particulier
- **Regroupement** des fonctions marketing, commerce et digital
- Suivi et pilotage de la **satisfaction clients** tous métiers confondus
- Développement du **réseau européen** par croissance organique et externe

#### CLIENT ENTREPRISE

- Lancement de la plateforme **Nexity Solutions Entreprise**
- Intégration de **nouveaux services**
- **Prise de participations** dans les sociétés Energie IP et Boson Project
- Mise en place d'une **offre de bureau à l'usage** complète et adaptée

#### CLIENT INSTITUTIONNEL

- **Exploitation de l'ensemble de la plateforme de services**, de l'aménagement à l'exploitation, pour simplifier l'accès des institutionnels à l'investissement immobilier

#### CLIENT COLLECTIVITÉ

- Sélection pour des **projets attractifs et emblématiques**

**-12%**

du coût de l'immobilier par collaborateur depuis 2018

Dès l'amont, l'intégration des enjeux RSE

- Création de **Nexity Non Profit** en 2018, en complément de la Fondation Nexity
- **Revue** de la stratégie RSE en 2020, impliquant tous les métiers du Groupe et prenant en compte les nouveaux enjeux nés de la crise sanitaire
- Démarche visant à créer de la valeur sociale et environnementale de l'amont à l'aval de notre périmètre, en tant qu'**employeur, plateforme de services et entreprise citoyenne**
- Engagement en 2019 pour la réduction de la **trajectoire carbone** à horizon 2030 par l'initiative Science Based Targets initiative (SBTi)
- Aligement du financement des projets immobiliers avec les objectifs RSE à travers l'émission de « **Green bonds** »

**1<sup>er</sup>**

promoteur bas carbone en France (palmarès BBCA)

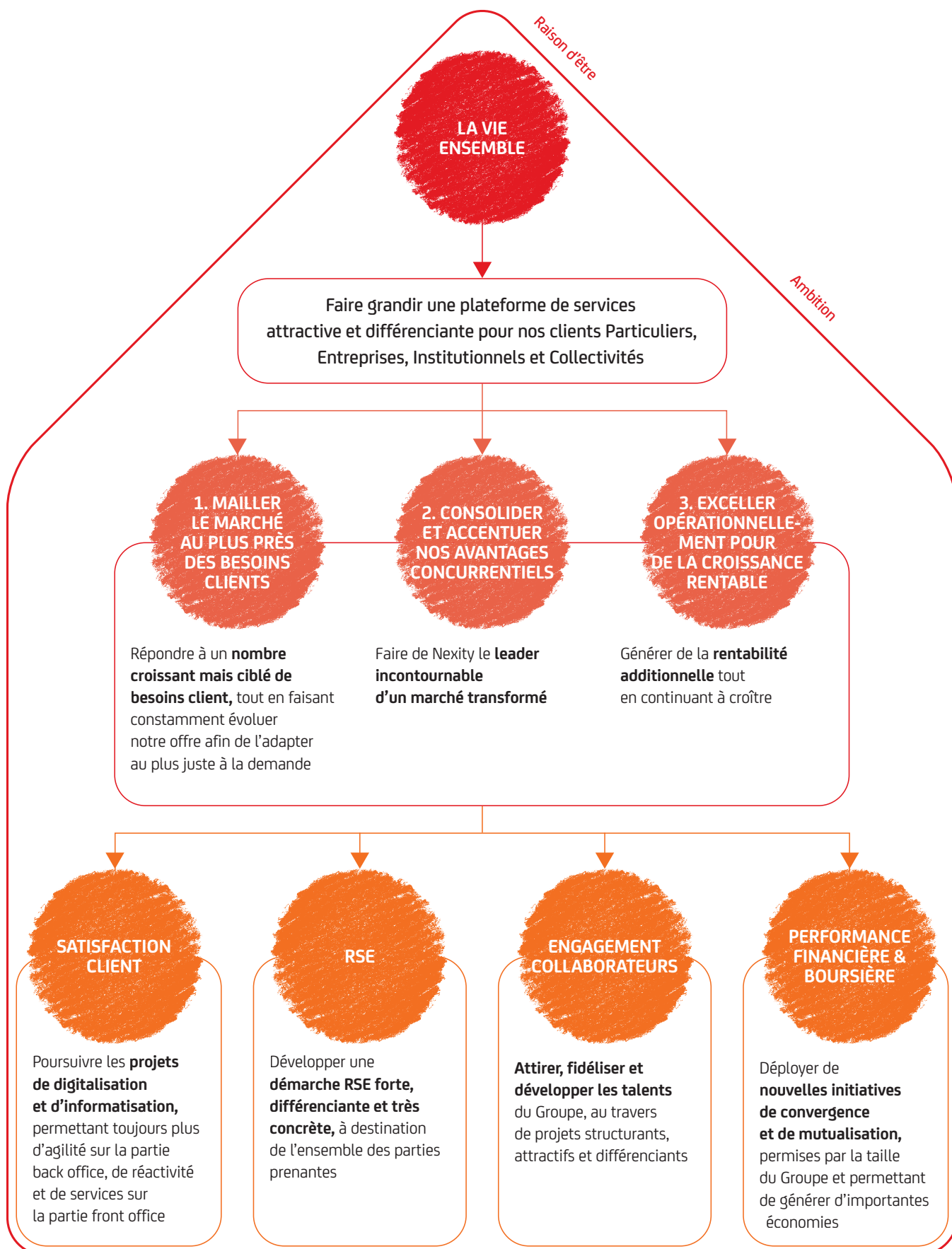
Un développement soutenu par un projet de transformation digitale

- **Transition vers le cloud** majoritairement public avec l'objectif – atteint en 2019 – de devenir une entreprise sans datacenter
- Développements d'**outils pour les métiers** (pilotage dynamique des prix de vente de l'immobilier résidentiel, gestion de la qualité, configurateur logements en 3D immersive...)
- Pendant le confinement, mise en place de **nouveaux modes de travail et services** (visites de biens immobiliers par visio-conférence, signature électronique des contrats de réservation de l'immobilier résidentiel, dématérialisation et automatisation des appels de fonds...)

**28,4 M€**

investis dans des projets d'informatisation et de digitalisation en 2020

## NOTRE PLAN STRATÉGIQUE 2020-2023 POUR UNE CROISSANCE RENTABLE ET RESPONSABLE



# STRATÉGIE

## — Une stratégie orientée client

Innovation, ambition, écoute des besoins : dans un environnement qui évolue très rapidement, c'est en accompagnant au plus près des nouvelles aspirations de nos clients que nous créons de la valeur pour chacun d'entre eux.

## DES AXES STRATÉGIQUES DÉCLINÉS PAR CLIENT

### CLIENT PARTICULIER

- Déploiement du « **Logement Post-Covid by Nexity** » offre de logements plus sains, ouverts sur l'extérieur, modulables et connectés, répondant aux nouvelles exigences et aspirations de ses occupants
- Mise en place de **plans de développement ambitieux**, adaptés à la demande et à la concurrence locale, et générateur de chiffre d'affaires additionnel à court et moyen / long terme
- Poursuite des projets de **digitalisation** et de structuration du process de **satisfaction client**, à l'image de la dématérialisation du processus de vente d'un bien neuf de bout-en-bout
- Intensification des **ventes croisées** entre les différents métiers
- Stratégie d'activation de l'ensemble des canaux afin de démultiplier le **sourcing foncier**
- À **l'international**, et notamment en Allemagne et en Pologne, renforcement progressive de la part de marché dans les métropoles les plus attractives

### CLIENT ENTREPRISE

- Développement du **télétravail** et renégociation des baux / réduction des surfaces utilisées
- Emergence du **multisites**, plébiscité par les salariés et facilité par les nouvelles technologies (Any Time, Anywhere, Any Device)
- Valorisation du **métier d'exploitant**, la dimension servicielle se renforçant et accélérant la consommation « à la carte » des espaces de travail
- **Renforcement identitaire** du bureau : la fréquentation fragmentée du bureau va renforcer sa fonction de « cœur battant » des communautés professionnelles et de lien social

### CLIENT INSTITUTIONNEL

- Elaboration d'**offres packagées** adaptées aux différents segments d'investisseurs institutionnels combinant les produits, services et savoir-faire de la plateforme de services

### CLIENT COLLECTIVITÉ

- Déploiement des savoir-faire du Groupe en tant qu'**ensemblier urbain** : études, conseil, AMO...
- Développement d'une offre forte autour du **Commerce** par la création d'une foncière Commerce et la mise en place d'une organisation dédiée
- Renforcement du positionnement du Groupe sur le **périurbain**, notamment par le déploiement d'une offre « Cœur de Ville » intégrant des savoir-faire sur la redynamisation des commerces de pied d'immeuble, des services adaptés aux entreprises locales et sur la réhabilitation



## NOS PRINCIPAUX OBJECTIFS

### SATISFACTION CLIENT

	2020	2023	2024
<b>Services</b>			
• Copropriétés rénovées	30	80	
• Logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	18 %		100%
• Exploitation optimisée favorisant la maîtrise des consommations énergétiques		340 000 m <sup>2</sup>	
• Accompagnement des entreprises dans la mise en place d'une démarche d'immobilier responsable		550 000 m <sup>2</sup>	

### RSE

	2020	2025	2030
<b>Nature et biodiversité</b>			
• Végétalisation des opérations de promotion immobilière	Relèvement de l'ambition à 100 %	Relèvement de l'ambition à 100 %	Relèvement de l'ambition à 100 %
• Opérations bois ayant obtenu le label BBKA (depuis 2015)	29	30 %	50 %
• Surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	32 %		33 %
<b>Émissions de CO<sub>2</sub></b>			
• Réduction des émissions liées aux Scopes 1 et 2 (base 2019)			-28 %
• Par m <sup>2</sup> livré (résidentiel et tertiaire - base 2019)			-22 %*
			* trajectoire certifiée SBTi

### ENGAGEMENT COLLABORATEURS

	2020	2021	2023
<b>Diversité</b>			
• Part de femmes au Comité exécutif	43 %		> 40%
• Part de femmes au Club 1797 (principaux dirigeants)	36 %	38 %	40%

### PERFORMANCE FINANCIÈRE

	2020	2021	2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	4,9 Mds€	Au moins équivalent à 2020 à périmètre constant	
<b>Taux de marge opérationnelle courante</b>	5,9 %	Au moins 7 %	
<b>International</b>			
• Part du résultat opérationnel du Groupe réalisé à l'international	2 %		Au moins 10%

# MODÈLE D'AFFAIRES

— Un modèle d'opérateur immobilier intégré, unique en France

**UN CAPITAL HUMAIN ET RELATIONNEL SOLIDE**

**LA VIE ENSEMBLE, NOTRE RAISON D'ÊTRE**

**>1 M**

de clients

**>400**

implantations en France

**18 M**

de visiteurs mensuels sur les sites de Nexity

**>11 000**

collaborateurs

**~18%**

du capital est détenu par les salariés et managers du Groupe

**80%**

de salariés actionnaires du Groupe



**DEUX MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER NOS CLIENTS SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE**



- Conception, réalisation et vente de programmes immobiliers neufs
- Développement de projets de logements, de bureaux, de commerces, d'entrepôts et d'ensembles urbains mixtes

**OFFRES PACKAGÉES**

Être attentif à la façon dont chacun occupe et s'approprie les espaces, répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouveaux usages, c'est notre conception de l'immobilier et l'objectif de notre modèle d'entreprise.  
Réaffirmé à travers notre raison d'être, ce modèle a montré sa pertinence face à la crise qui a également accéléré notre activité de promotion.

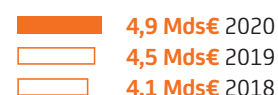
## UN MODÈLE RÉILIENT FACE À LA CRISE

- ▶ **Modèle de flux / « asset light »**, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière
- ▶ Présence équilibrée sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes)
- ▶ **Mutualisations des ressources et des processus** permettant des économies d'échelle

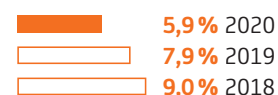


## REPORTING OPÉRATIONNEL

### Chiffre d'affaires



### Taux de marge opérationnelle courante



- 🕒 Syndic de copropriété
- 🕒 Gestion locative
- 🕒 Transactions immobilières
- 🕒 Conseil/gestion patrimoniale

- 🕒 Property Management
- 🕒 Exploitation d'espaces de coworking
- 🕒 Conseil en aménagement d'espaces

**N°1** en Immobilier résidentiel  
**N°1** de la transaction  
**N°2** de l'administration de biens

**N°1** en Property management  
**N°1** du Coworking à Paris  
**N°3** en Immobilier d'entreprise

🕒 Services : 22% du CA    🕒 Promotion : 78% du CA

# CHIFFRES CLÉS 2020

## — Résilient et engagé

Nexity a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires record dans l'immobilier résidentiel, des prises de commande historiques dans le bureau, et des performances solides dans tous ses métiers.

### CHIFFRE D'AFFAIRES

**4,9 Mds€**



78 % Promotion  
22 % Services

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

**285 M€**



89 % Promotion  
11 % Services

### RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

**118 M€**

### PIPELINE

**21,4 Mds€**

dont 6,8 Mds€ de backlog et  
14,6 Mds€ de potentiel d'activité

### DETTE NETTE (avant obligations locatives)

**655 M€\*\***

(-29%)

### DIVIDENDE

**2 € / action\*\*\***

### PART DE MARCHÉ\*

**+ 3,4 points**

de croissance de part de marché  
en logement neuf

### LEADER DE L'IMMOBILIER DIGITAL

**18 millions**

de visites sur les plateforme Web  
et le site nexity.fr

### CLIENT INSTITUTIONNEL

**1<sup>er</sup> client**

promotion du Groupe

## INDICATEURS RSE EN 2020

**1<sup>er</sup>**

promoteur BBKA



### Certification

Great Place to Work  
et Best Work Place

### Gender Equality Index

de Bloomberg, sélectionnant les  
meilleures entreprises en matière  
d'équité femme-homme

**3<sup>e</sup>**

place au GAIA Index permettant  
d'évaluer l'engagement RSE  
des entreprises françaises cotées

## PROMOTION

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**21 077**réservations de logements  
neufs en France**18,5 milliards**d'euros de pipeline,  
soit 6 ans d'activité**2,9 milliards**

d'euros de chiffre d'affaires

**7,3 %**de marge opérationnelle  
courante

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**1,5 milliard**

d'euros de prises de commandes

**2,9 milliards**d'euros de pipeline,  
soit 6 ans d'activité**0,9 milliard**

d'euros de chiffre d'affaires

**8,1 %**de marge opérationnelle  
courante

## SERVICES

**876 000**lots sous gestion en administration  
de biens**20 millions**de m<sup>2</sup> sous gestion  
en Property management**3 869**réservations par les activités  
de distribution**1 milliard**

d'euros de chiffre d'affaires

## OBJECTIFS

## à horizon 2023

- ▶ Végétalisation de **100%** des opérations de promotion résidentielle et tertiaire
- ▶ Rénovation énergétique de **80** immeubles en copropriété

- ▶ Embauche de jeunes en alternance à hauteur de **5%** de l'effectif pour les trois années à venir
- ▶ Au moins **15%** de collaborateurs actionnaires

## à horizon 2030

- ▶ Engagement bas carbone certifié SBTi : réduction de **22%** d'émission de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> livré (base 2019) pour toutes les opérations de promotion (résidentielles et tertiaires)

# CRÉATION DE VALEUR

— La vie ensemble, notre approche de la création de valeur















Créer des lieux qui **CRÉENT DU LIEN** grâce à nos services et innovations

Rester toujours **PLUS PROCHE** de nos clients

Unir nos forces face au **DÉFI ENVIRONNEMENTAL**

Participer avec nos partenaires à une **SOCIÉTÉ PLUS SOLIDAIRE**


Mettre notre **CULTURE COMMUNE** au service de chacun

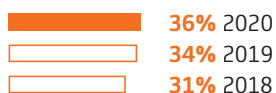
	PROMOTION	SERVICES
<b>CLIENT PARTICULIER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expérience client qualitative et personnalisée</li> <li>• Économies de charges</li> <li>• Possibilité de collaborer, co-construire autour de sa résidence</li> <li>• Logement abordable</li> </ul>	<b>10 249</b>  réservations au détail, dont 18 % en zone TVA réduite <b>400</b>  réservations dématérialisées en 2020 <b>23</b>  opérations bois ayant obtenu le label BBCA	<b>+ de 30</b>  copropriétés rénovées et plus de 200 immeubles en cours d'étude <b>125</b>  résidences étudiants et <b>113</b> résidences seniors, soit plus de 28 000 logements gérés à fin décembre 2020
<b>CLIENT ENTREPRISE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces de travail adaptés aux nouveaux usages</li> <li>• Immeubles faciles à louer, offrant des prestations de qualité</li> </ul>	<b>6</b>  opérations bois ayant obtenu le label BBCA <b>25 000 m<sup>2</sup></b>  d'opérations bois livrées en 2020	<b>32</b>  espaces de coworking, soit 6 500 postes de travail
<b>CLIENT INSTITUTIONNEL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement sur l'ensemble de leurs besoins avec des offres et une organisation adaptées</li> <li>• Valorisation de la gestion des actifs immobiliers</li> </ul>	<b>10 828</b>  réservations en bloc (x2 par rapport à 2019) dont près de <b>5 000</b>  avec CDC Habitat	<b>19,7 M</b>  de mètres carrés gérés en Property Management
<b>CLIENT COLLECTIVITÉ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Villes inclusives</li> <li>• Logements accessibles</li> <li>• Villes intelligentes, connectées, bas carbone</li> </ul>	<b>3</b>  opérations labellisées écoquartier par le Ministère de la Transition écologique pour 2020 <b>&gt;15 ans</b>  de partenariat avec les collectivités	<b>&gt;100 000</b>  emplois soutenus <b>11</b> grands projets urbains en cours de développement

Au cœur de la vie des habitants, des entreprises et des territoires, Nexity s'engage dans une performance économique durable à travers sa démarche de progrès partagé. Parce qu'elle nous rassemble, nous inspire et nous engage, notre raison d'être constitue le moteur de notre création de valeur pour nos parties prenantes.

### COLLABORATEURS

- Conditions de travail et rémunération attractives
- Travailler au sein d'une entreprise responsable

**36 %**   
de femmes au sein du Club 1797  
(principaux dirigeants)



**+100 000**   
heures de formation en 2020,  
dont 40 % en distanciel

**8,6 %**   
de turnover subi

### ACTIONNAIRES

- Information fiable et à jour
- Compréhension de la stratégie et de la vision long terme

**2 € par action**   
de dividende payé en 2020

**110 M€**   
de dividendes versés en 2020


### FOURNISSEURS


- Relation équilibrée et long terme avec Nexity


**80 %**   
des 4 700 entreprises du bâtiment avec  
lesquelles le Groupe travaille chaque  
année sont des PME ou des TPE

### ASSOCIATIONS ET SOCIÉTÉ CIVILE

- Co-construction de programmes sociaux ou environnementaux
- Reconnaissance de leurs enjeux
- Financements
- Partenariats métiers

**46**   
logements en centre d'hébergement  
d'urgence et **18** en pension de famille  
livrés par Nexity Non Profit en 2020

**68**   
projets, soit plus de 1.600 logements  
en pensions de famille en cours et  
à l'étude

**13**   
projets d'accompagnement vers  
une solution de logement pérenne

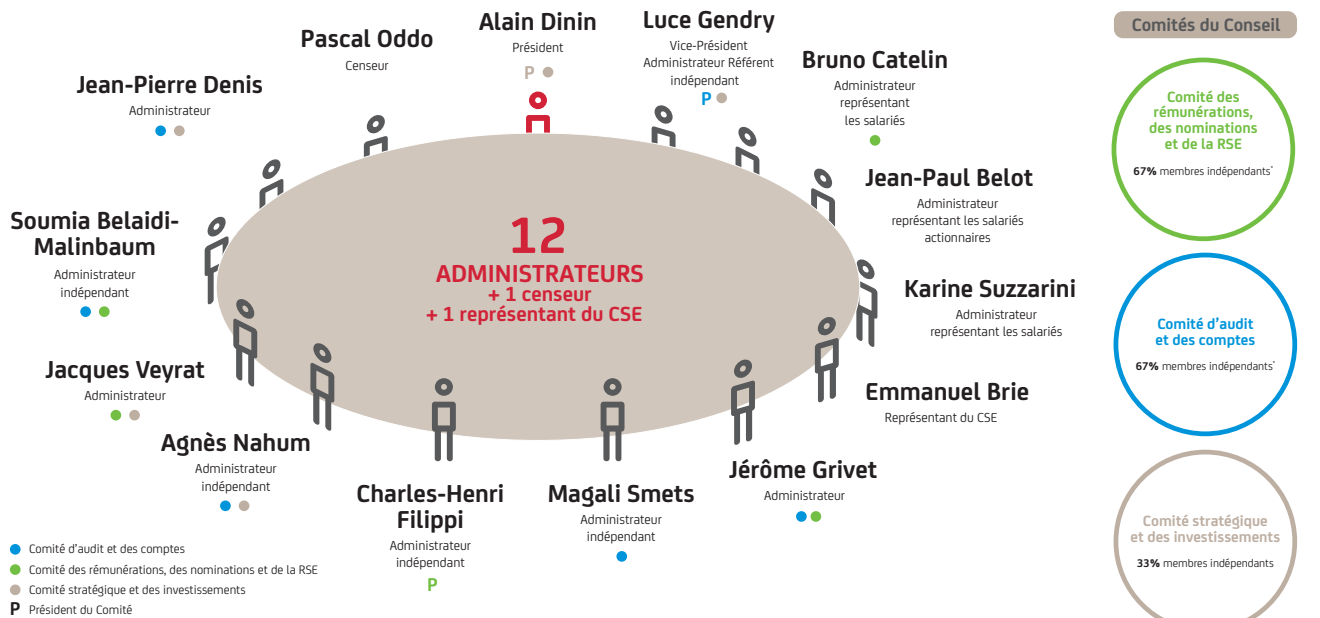
**127**   
projets associatifs soutenus sur tout  
le territoire par la Fondation Nexity  
depuis sa création en 2017

**3 390**   
logements livrés en zones  
TVA réduite

# GOVERNANCE

## — Et carnet de l'actionnaire

### CONSEIL D'ADMINISTRATION



\* Conforme au Code Afep-Medef, hors administrateurs représentant les salariés

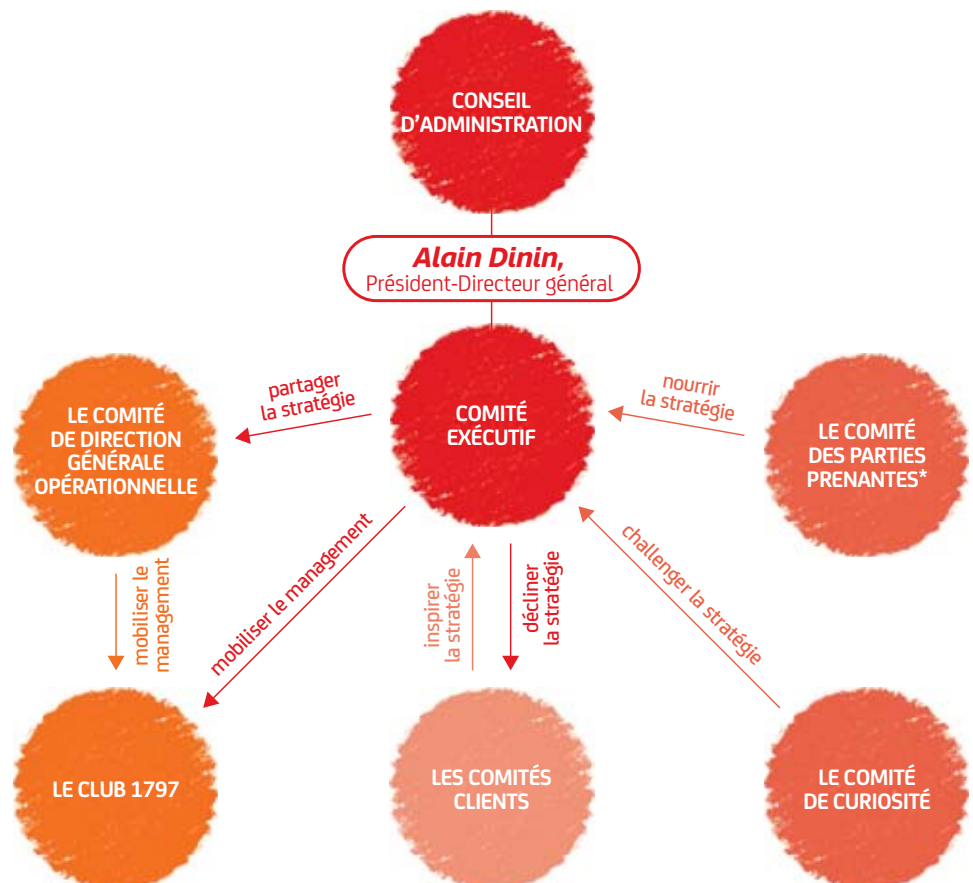
### UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE

Le pilotage stratégique de Nexity repose sur un écosystème de gouvernance particulièrement riche et cohérent, robuste et d'une grande diversité, qui embarque nos grandes parties prenantes pour mieux éclairer les décisions stratégiques et anticiper l'avenir du Groupe.

#### METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE

#### DÉFINIR LA STRATÉGIE

#### INTERROGER LA STRATÉGIE

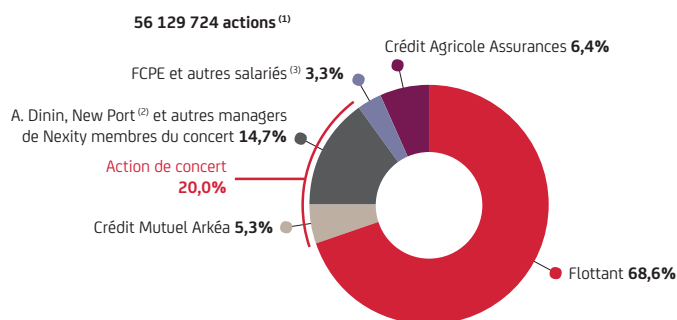


\* Dont les parties prenantes externes



## CARNET DE L'ACTIONNAIRE

### Répartition du capital au 31 décembre 2020



(1) Dont auto-contrôle : 864 774 actions (1,54%)

(2) New Port : 7,3%

(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,9%

### Performance du titre

	2020
<b>Nexity</b>	<b>-21%</b>
CAC MID 60	-3%
SBF 120	-7%

### Le titre Nexity

Place de cotation : Euronext Paris, compartiment A, éligible au SRD

Introduction en bourse : 21 octobre 2004 au prix de 17,90 euros par action

Présence dans les indices : SBF 80, SBF 120, CACMid60, CAC Mid & Small, CAC All Tradable

Codes : Mnémonique : NXI, Reuters : NXI.PA, Bloomberg : NXI:FP, ISIN : FR 0010112524

Nombre d'action en circulation au 31 décembre 2020 : 56.129.724

Capitalisation boursière au 31 décembre 2020 : 1.990 millions d'euros

### Information des actionnaires

Nexity s'est engagé à communiquer de façon régulière sur ses activités, sa stratégie et ses perspectives, auprès de ses actionnaires individuels ou institutionnels et, plus largement, de la communauté financière.

Au cours de l'exercice 2020, plus de 300 rencontres ont eu lieu avec des analystes et investisseurs, notamment lors de roadshows, de conférences ou de rendez-vous (en virtuel à compter du mois de mars 2020 couvrant les zones France, Royaume-Uni, États-Unis, Suisse, Belgique, Pays-Bas et Allemagne).

### Agenda Financier

28 avril 2021 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (après Bourse)

19 mai 2021 : Assemblée générale des actionnaires

28 juillet 2021 : Résultats semestriels 2021 (après Bourse)

28 octobre 2021 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (après Bourse)





# 1. Présentation du Groupe

<b>1.1</b>	<b>STRATÉGIE</b>	<b>18</b>	<b>1.4</b>	<b>INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE</b>	<b>78</b>
1.1.1	Modèle de création de valeur et trajectoire de développement	19	1.4.1	Investissements	78
1.1.2	Environnement de marché	22	1.4.2	Innovation	79
1.1.3	Stratégie du Groupe 2021-2023	24	1.4.3	Propriété intellectuelle	80
1.1.4	Déclinaison de la stratégie	27			
<b>1.2</b>	<b>PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>36</b>	<b>1.5</b>	<b>ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>81</b>
1.2.1	Stratégie de la Promotion	36	<b>1.6</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>83</b>
1.2.2	Marché et concurrence	36			
1.2.3	Présentation des activités	47			
<b>1.3</b>	<b>SERVICES</b>	<b>64</b>			
1.3.1	Stratégie des activités de Services	64			
1.3.2	Marché et concurrence	64			
1.3.3	Présentation des activités	69			

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

Nexity<sup>1</sup> est le premier Groupe immobilier en France, intervenant à la fois sur les métiers de la promotion et des services, pour l'ensemble des segments de clients : particulier, entreprise, institutionnel et collectivité. Nexity a réalisé un chiffre d'affaires de 4,9 milliards d'euros en 2020.

La raison d'être de Nexity, communiquée à l'occasion des résultats annuels 2020, est de favoriser et d'incarner « la vie ensemble », c'est-à-dire concevoir des espaces et des services permettant de tisser des liens, que ce soit à l'échelle d'un logement, d'un immeuble, d'un bureau, d'une rue ou d'un quartier. Cette raison d'être a vocation à rassembler, engager et inspirer les collaborateurs et partenaires du Groupe. Elle se place au cœur de l'action et de la stratégie de Nexity, et se traduit au travers de cinq engagements :

- Accompagner les nouveaux usages par une innovation permanente ;
- Jouer un rôle de *leader* sur les enjeux environnementaux ;
- Construire avec toutes les parties prenantes ;
- Mettre les femmes et les hommes au cœur de l'action ; et
- Refuser l'exclusion et le mal-logement.

Cette raison d'être est le sous-jacent essentiel à une trajectoire de croissance rentable et responsable.

## 1.1 STRATÉGIE

Alignée sur cette raison d'être, la stratégie du Groupe a toujours été le fruit d'une analyse fine des sous-jacents de marché, des besoins de ses clients, du jeu concurrentiel et du positionnement de ses métiers au sein de cet environnement. La crise sanitaire et économique actuelle a donc conduit le Groupe à réviser ses orientations stratégiques courant 2020, afin de les aligner pleinement avec les mutations de marché en cours et à venir, tout en confirmant son modèle de plateforme de services intégrés.

En effet, la crise a prouvé la résilience du modèle : demande constante de logements (biens de première nécessité) quelles que soient les perturbations de l'environnement (et qui s'accumule lors d'un gel de l'offre), capacité des services à basculer en digital, diversification en termes de clients et d'offres permettant de réorienter rapidement l'activité sur les segments porteurs.

<sup>1</sup> Ci-après la Société ou le Groupe.

## 1.1.1 Modèle de création de valeur et trajectoire de développement

### Une plateforme de services intégrés

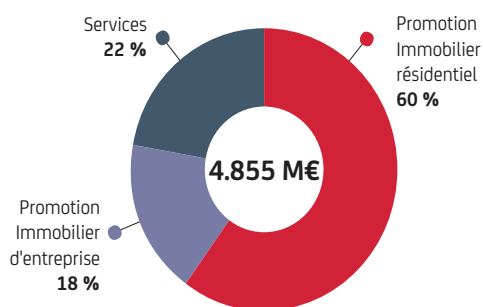
Depuis sa création en 2000, Nexity a construit un modèle original de plateforme de services intégrés : au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion immobilière, le Groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux services – tous conservant un lien avec l'immobilier, base de son expertise et de sa légitimité – pour ses quatre segments de clients, offrant ainsi une palette d'offres inégalée sur le marché. À noter que, depuis

2020, le Groupe a singularisé son offre pour le Client Institutionnel – auparavant inclus au sein du Client Entreprise – en raison de la croissance et de la spécificité de la demande sur ce segment (voir paragraphe 1.1.4 dans la section « Client Institutionnel » du présent chapitre).

Le schéma suivant présente les principales offres proposées par la plateforme de services Nexity :

	Client Particulier	Client Entreprise	Client Institutionnel	Client Collectivité
PROMOTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements collectifs</li> <li>Logements sociaux</li> <li>Résidences seniors, étudiantes, coliving, tourisme...</li> <li>Terrains à bâtir</li> <li>Maisons Individuelles en VEFA</li> <li>Réhabilitation d'actifs en logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureaux sur-mesure</li> <li>Immeubles de bureaux en blanc</li> <li>Réhabilitation d'immeubles</li> <li>Commerces en pied d'immeubles</li> <li>Espaces de coworking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immeubles de bureaux</li> <li>Immeubles de logements sociaux, intermédiaires ou libres</li> <li>Résidences services</li> <li>Programmes mixtes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grands projets urbains et programmes mixtes</li> <li>Réhabilitation d'actifs en entrée et cœur de ville</li> <li>Commerces en pied d'immeubles</li> <li>Bâtiments publics</li> </ul>
SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Syndic de copropriété</li> <li>Gestion locative</li> <li>Transactions immobilières</li> <li>Conseil / gestion patrimoniale</li> <li>Plateforme de recherche immobilière (Bien Ici)</li> <li>Courtage en crédit et assurances immobilières</li> <li>Services aux habitants (conciergerie, domotique...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseil en immobilier et accompagnement dans l'évolution des modes de travail</li> <li>Aménagement d'espaces</li> <li>Property Management</li> <li>Plateforme de pilotage des services de l'immeuble</li> <li>Conciergerie d'entreprises</li> <li>Accès à des espaces de coworking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseil &amp; montage financier</li> <li>Sourcing foncier et acquisition</li> <li>Gestion et optimisation des actifs</li> <li>Arbitrage d'actifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseil / AMO</li> <li>Aménagement d'espaces</li> <li>Plateforme de pilotage des services de l'immeuble</li> </ul>

La répartition du chiffre d'affaires 2020 était la suivante :



### Une création de valeur pour les clients alimentant la création de valeur pour le Groupe

Ce modèle de plateforme de services crée une valeur forte pour les clients du Groupe : quels que soient leurs besoins et problématiques immobilières, Nexity possède une offre en mesure d'y répondre de façon adaptée. Combinée à une démarche forte d'amélioration continue de l'expérience et de la satisfaction clients, la plateforme de services permet au Groupe d'être présent à chaque étape de la vie immobilière de ses clients.

Parallèlement, ce modèle crée une valeur forte et résiliente pour le Groupe :

- **Synergies impactant le chiffre d'affaires** : ventes croisées et apport d'affaires entre métiers (ex : investisseur particulier dans le neuf ayant des besoins en gestion locative, client entreprise souhaitant faire évoluer ses modes de travail et l'aménagement de ses espaces, client institutionnel ayant pour objectif de développer une offre de services différenciante pour les locataires de ses immeubles...), déploiement d'un challenge foncier et d'une application auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;
- **Synergies améliorant la productivité des métiers** : mutualisations entre filiales (ex : partage de l'immobilier au sein d'une même région, sous-traitance intra-groupe...), économies d'échelle (ex : centralisation des achats, mise en place de contrats cadre et de tarifs négociés avec les partenaires...), optimisation des process et partage de compétences sur les métiers (mise en place d'un centre d'appels et de process de gestion de la satisfaction clients sur l'ensemble du Groupe, développement de la mobilité entre métiers...) ; et

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

- **Proposition de solutions sur-mesure sur l'ensemble de la chaîne de valeur** : développement de programmes mixtes, accompagnement sur de grands projets urbains, commercialisation d'offres packagées (ex : logement neuf et assurances habitation, investissement Pinel et gestion locative, immeuble de bureau et *property management*, etc...), transformation de bureaux en logements, réhabilitation d'immeubles.

Il s'agit donc d'un modèle vertueux et résilient : la valeur créée pour les clients se répercutant sur la valeur créée pour le Groupe, générant elle-même une valeur additionnelle pour les clients.

### Un modèle de flux faiblement capitalistique

Au-delà de son modèle de plateforme de services, la seconde caractéristique du modèle stratégique de Nexity est de s'inscrire dans un modèle de flux (société de services, faiblement capitalistique) et non de stock (société foncière, ou de détention d'actifs, fortement capitalistique : modèle de certains pairs ou concurrents et prépondérant à l'étranger) (voir paragraphes 1.2.2.1, section « Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France » et 2.1 « Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel).

Le Groupe capitalise sur les caractéristiques spécifiques de la réglementation française pour la promotion de logements (modèle de la Vente en l'État Futur d'Achèvement – VEFA – et maîtrise foncière fondée sur des options et non des acquisitions sans conditions – comme dans le modèle dit de « *Land Bank* »), et n'a donc aucune activité fondée sur la détention long terme d'actifs, à l'exception, de façon marginale et opportuniste, de certains terrains ou actifs à fort potentiel portés par le Groupe dans l'optique d'un développement futur, notamment dans l'activité Villes & Projets.

Cette orientation stratégique – qui fait l'objet de réexamens réguliers – s'est vue jusqu'à présent confirmée, compte tenu de ses avantages :

- Modèle *asset light*, moins intensif en capital ;
- Moins exposé au risque d'évolution des taux d'intérêt ;
- Assurant une meilleure agilité et flexibilité ; et enfin
- Gage d'une absence de conflit d'intérêts entre métier de développement et métier de détention, et élément de réassurance pour les clients, notamment investisseurs institutionnels, de Nexity (qui ne sont pas mis en concurrence avec une foncière propre au Groupe).

### Un modèle reposant sur le capital humain

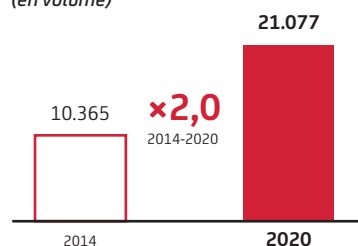
Le modèle impliquant peu de capital foncier, financier, et de propriété intellectuelle (peu de recherche fondamentale, beaucoup d'innovation, mais généralement non brevetable), Nexity s'appuie essentiellement sur le capital humain, que le Groupe préserve et développe. À titre d'exemple :

- Nexity est depuis l'origine une entreprise d'entrepreneurs et fonctionne selon un modèle largement décentralisé pour les décisions opérationnelles et commerciales, en architecture ouverte, multimarques, et avec des filiales dont les fondateurs sont le cas échéant actionnaires minoritaires aux côtés de Nexity ;
- Nexity est la seule société du SBF 120 à avoir inscrit dans son organisation la notion de « Client Interne », c'est-à-dire ses collaborateurs ;
- Nexity est classé à nouveau en 2021 dans l'indice Bloomberg *Gender-Equality*, parmi les 380 entreprises mondiales, dont 11 françaises, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes, reconnaissant ainsi les actions entreprises par Nexity comme la signature de la charte Nexity « Ensemble pour l'inclusion » par le Comité stratégique et approuvée par 400 managers en septembre 2019, dont les principes fondateurs sont la mixité et la diversité ;
- Nexity a reçu la certification *Great Place To Work* en septembre 2020, reconnaissant la démarche engagée depuis plusieurs années pour faire de l'entreprise « l'employeur de préférence » pour ses collaborateurs ;
- Le capital de Nexity offre une représentation très conséquente à l'actionnariat des salariés et managers : environ 18% du capital au 31 décembre 2020 est détenu par les salariés et managers du Groupe, ce qui place Nexity dans les proportions les plus élevées du SBF 120 ;
- Nexity attribue régulièrement des actions gratuites, soit de manière ciblée au management (avec des critères exigeants de performance), mais aussi des plans démocratiques pour l'ensemble des salariés, ce qui augmente la présence au capital des collaborateurs et permet un meilleur alignement des intérêts ; et
- Dès le début de la crise sanitaire, le Groupe a fortement investi pour mettre en place des conditions de travail à distance adéquates : déploiement de solutions informatiques adaptées, mise en place d'une cellule de gestion à l'écoute des besoins collaborateurs, formations consacrées au management à distance... Cette gestion a été reconnue comme positive par 9 collaborateurs sur 10 d'après l'enquête *Great Place To Work*.

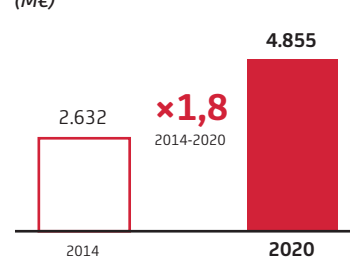
## Trajectoire de croissance

Ce modèle a fait ses preuves depuis plusieurs années et a permis au Groupe de croître fortement depuis 2014, comme l'illustrent les graphiques ci-dessous :

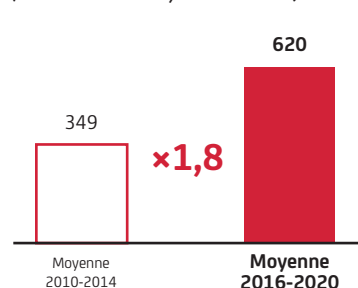
**Promotion Immobilier résidentiel :  
Réservations de logements neufs  
(en volume)**



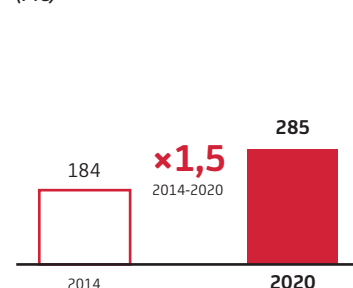
**Chiffre d'affaires  
(M€)**



**Promotion Immobilier d'entreprise :  
Prises de commandes  
(en M€ sur une moyenne de 5 ans)**



**Résultat opérationnel courant  
(M€)**



Le chiffre d'affaires 2020 est en progression de 8% par rapport à 2019, ce qui illustre la résilience de Nexity dans le contexte de la crise sanitaire et économique.

En effet, la crise a certes eu plusieurs impacts sur Nexity à partir du 17 mars 2020 (date de début du premier confinement), dont les principaux sont :

- Gel/ralentissement des chantiers (malgré une reprise dès le 4 mai avec des contraintes de distanciation sociale et d'hygiène renforcées) ;
- Gel/ralentissement de l'instruction des autorisations de construire (combiné au report des élections municipales du 1<sup>er</sup> semestre) ;
- Fermeture des points de vente et arrêt de l'activité commerciale physique (reprise progressive à compter du 11 mai puis re-fermeture du 30 octobre au 30 novembre) ;
- Baisse du pouvoir d'achat des ménages et frilosité face à l'investissement immobilier ; et
- Baisse de la demande en espaces de bureaux suite au développement du télétravail et à la baisse du PIB français.

Mais le modèle a joué pleinement son rôle d'amortisseur de chocs, en particulier :

- **Développement de la vente en bloc de logements aux institutionnels** (report de la demande liée notamment à la baisse attendue des valeurs locatives bureaux) ;
- **Diversification géographique, permettant de cibler les segments vers lesquels s'oriente la demande** (en particulier dans les villes moyennes) ;
- **Prise de relais des activités digitales du Groupe** : visites virtuelles de biens immobiliers, Assemblées Générales dématérialisées, transactions en ligne, etc ; et
- **Déploiement d'une offre adaptée au bureau post-Covid** grâce aux activités de *coworking* du Groupe.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Stratégie

## 1.1.2 Environnement de marché

L'ensemble des métiers de Nexity présente un potentiel de croissance à moyen et long terme, compte tenu de tendances économiques, sociales et environnementales, qui caractérisent ses marchés sous-jacents.

### Évolutions démographiques

Les évolutions démographiques génèrent un besoin structurel de logements neufs en France, du fait d'une croissance de la population, d'une décroissance de la taille des ménages, et d'un effort de construction insuffisant depuis plusieurs décennies. Ce besoin en logements est estimé à environ 400.000 logements neufs par an (voir paragraphe 1.2.2.1 « Marché et concurrence Promotion Immobilier résidentiel » du présent chapitre).

Ce besoin en logements concerne à la fois l'accession à la propriété et l'immobilier locatif, avec une plus forte importance relative pour cette dernière catégorie. Les caractéristiques du système financier et bancaire français, conjuguées avec des prix de l'immobilier relativement élevés dans les métropoles, restreignent les possibilités d'accession à la propriété pour un certain nombre de ménages et nécessitent le développement

soutenu du parc locatif, qu'il soit détenu par des investisseurs publics (bailleurs sociaux), privés (foncières de logements), ou particuliers. Dans ce contexte, l'attrait fort et durable de l'immobilier comme placement financier, accru par l'environnement actuel de taux d'intérêt bas et par l'inquiétude des Français sur le niveau futur de leur pension, devrait constituer un facteur de soutien à long terme pour les marchés tant résidentiel que tertiaire.

Au-delà des perspectives offertes par la croissance de la population, Nexity est attentif en permanence aux évolutions démographiques et sociologiques en cours et à venir (insuffisance de logements étudiants ; manque de solutions adaptées pour loger les familles monoparentales et/ou recomposées, etc.). Ainsi, Nexity s'est progressivement développé dans les résidences étudiantes, les résidences seniors et les résidences de *coliving*.

### La tendance structurelle de métropolisation

La métropolisation recouvre à la fois :

- Une concentration de la croissance des emplois, et donc des besoins en logements dans les grandes métropoles françaises (au premier rang desquelles le Grand Paris) et leur périphérie, au détriment des zones rurales et de certaines périphéries éloignées des grandes villes. Il est probable que cette tendance connaisse cependant une certaine inflexion en conséquence de la crise sanitaire, avec une demande croissante pour les villes moyennes ; et
- Le développement de grands projets urbains mixtes (logements, bureaux, équipements publics, commerces...) dans ces mêmes métropoles, avec un recours croissant aux partenariats entre collectivités locales et opérateurs immobiliers privés, tout au moins ceux des opérateurs qui, à l'instar de Nexity, bénéficient d'une taille, de moyens, de savoir-faire, de capacité d'innovation, et d'une gamme de produits très large, leur permettant de répondre à ces nouveaux besoins.

Nexity considère que sa gamme de produits extrêmement large (qui recouvre la quasi-totalité des secteurs de l'immobilier, hormis certains produits comme le développement de centres commerciaux de grande taille), ainsi que sa capacité à intervenir très en amont (au travers de ses compétences d'aménageur) et très en aval (en assurant dans la durée la gestion de biens immobiliers) lui confère une capacité différenciante à intervenir dans les métropoles.

D'autre part, son maillage très étendu lui permet de couvrir les territoires qui a priori gagneront en attractivité en conséquence de la crise sanitaire, telles que les villes moyennes – notamment les villes de 3<sup>ème</sup> couronne : Chartres, Orléans, Troyes, Reims, Amiens, Rouen, Le Mans, etc – ainsi que des agglomérations plus petites bénéficiant d'une connexion efficace aux réseaux de transport régional et national.



## Évolution servicielle de l'immobilier

Le passage d'une approche « produits » à une approche « usages » s'illustre notamment par :

- Un besoin croissant de services de proximité (conciergeries, résidences gérées pour seniors, étudiants, multigénérationnelles...), et d'immobilier flexible, faisant l'objet d'une consommation « à l'usage » et non plus nécessairement d'une détention durable (sous-location, location de courte durée, bureaux partagés, démembrement de propriété...);
- Une tendance très forte également de développement des solutions de consommation partagée, ce qu'il est convenu d'appeler le « co » (*coliving*, *coworking*, *coconception*, *covoiturage*...);
- L'émergence de solutions numériques de gestion des biens immobiliers par des plateformes ouvertes (« *smart home* », « *smart building* », « *smart city* »...);
- Le développement de nouveaux modes d'accès au client final – bien plus digitaux – et la recomposition des chaînes de valeurs avec la recherche de positions de type « plateformes » : portails immobiliers, plateformes de mise en relations ou de *matching* (exemple : location de courte durée), dématérialisation des données et des documents ; et
- La perspective de nouveaux modèles économiques fondés sur la collecte et l'exploitation des données (par exemple : estimateurs de valeur des biens immobiliers).

Cette dimension est sortie renforcée de la crise sanitaire et économique, illustrée notamment par le développement de la consommation de produits et de services à domicile (livraisons en tout genre, téléconsultations médicales...), les actions de solidarité/la coopération entre voisins (services au sein de l'immeuble), ou encore le renforcement des besoins pour un habitat plus confortable, sain et connecté (impliquant la consommation de services adaptés).

Nexity est fortement présent, et souvent pionnier, sur les différentes facettes de cette tendance de mutation servicielle de l'immobilier (autrement appelée *real estate as a service*), comme l'illustrent, à titre d'exemple, sa position de numéro 1 sur les résidences étudiantes et seniors, dans le domaine du *coworking* en Île-de-France, ainsi que sa participation au capital du portail immobilier de nouvelle génération Bien'ici. Dès le début de la crise sanitaire, Nexity a également conçu une gamme de produits pour le « logement de demain » impliquant plus de confort, de services, de modularité et un environnement plus sain et respectueux de l'environnement, en complément d'une offre complète de services à l'habitant *via* son application Eugénie (voir paragraphe 1.2.3.1 « Promotion Immobilier résidentiel » du présent chapitre).

## Enjeux climatiques et de développement durable

L'adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité sont deux grands enjeux environnementaux auxquels Nexity a pour ambition d'apporter des solutions concrètes au travers de sa plateforme de services.

En effet, ces enjeux induisent la prise en compte d'éléments de contexte déterminants pour le modèle d'affaires du Groupe :

- Une dynamique a priori durable de normalisation (édiction de normes plus exigeantes, hausse de l'exigence des labels souvent imposés par les investisseurs et partenaires, évolution des réglementations nationales comme la future réglementation thermique française prévue en 2021) qui conduit à rehausser les standards de pratique métier pour répondre aux nouveaux seuils légaux mais aussi à définir des gammes de produits basées sur des spécifications bas carbone que ce soit au niveau des équipements dans les logements par exemple, ou bien des matériaux ou procédés constructifs utilisés dans les opérations ;

- Une volonté des grandes collectivités et métropoles de s'approprier cette dimension pour développer l'attractivité et la résilience de leurs territoires et donc une tendance croissante d'en faire un élément clef de leurs processus de décision et de sélection de leurs opérateurs immobiliers partenaires ; cette orientation est particulièrement prise en compte dans les grandes opérations d'aménagement ou les programmes mixtes contribuant à la régénération urbaine que conduit le Groupe par exemple avec des quartiers zéro carbone, des équipements favorables aux mobilités douces, des analyses d'impacts sur les îlots de chaleur, etc. ;
- Une ambivalence entre la volonté de certains élus de limiter les nouvelles constructions pour lutter contre l'artificialisation des sols, tout en assurant un logement de qualité et abordable à leurs concitoyens (le territoire national étant en déficit d'environ 400.000 logements par an) : cette problématique pourrait notamment être adressée par la surélévation d'immeubles ou la construction d'immeubles de hauteur élevée dans les zones tendues, la densité urbaine répondant pleinement aux contraintes économiques et écologiques de fabrication de la ville (valorisation des charges foncières à travers une meilleure constructibilité ; limitation de l'étalement urbain, et donc de l'artificialisation des sols et de l'usage de l'automobile en ville) ; et
- S'agissant de l'immobilier existant (résidentiel ou tertiaire), la croissante obsolescence d'une partie

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

du parc (par exemple celui qui ne répond plus aux normes d'efficacité énergétique du moment) ouvre des opportunités de développement ou de rénovation et crée une attente de solutions bas carbone chez les investisseurs institutionnels afin de garantir la liquidité de leur portefeuille dans la durée. Ce constat qui a conduit le Groupe à innover et à proposer au-delà du bas carbone, des solutions d'immobilier réversible, évolutif et flexible.

La crise sanitaire a accéléré l'expression par les clients du besoin de nature au plus près de leur logement. En réponse à cette tendance, Nexity a élevé son ambition de végétalisation à 100% de ses opérations avec des prescriptions de qualité favorables à la biodiversité.

Si la limitation actuelle des délivrances d'autorisations de construire peut impacter négativement l'activité de promotion de Nexity dans certains territoires, l'importance accrue donnée à des bâtiments résidentiels ou tertiaires à l'empreinte carbone maîtrisée sur leur cycle de vie, et à des aménagements contribuant à la résilience climatique des villes, est un facteur important de développement et de différenciation pour le Groupe.

### Enjeux fonciers

Si le foncier en tant que tel représente une ressource abondante sur le territoire national, la part constructible est dépendante de la délivrance des autorisations de construire par les élus locaux.

Plusieurs tendances peuvent être observées, affectant la constructibilité des terrains :

- Une réglementation avec de nombreuses possibilités de recours, ayant pour conséquence un allongement de l'instruction des permis ;
- Un gel/ralentissement de l'octroi des permis plusieurs mois avant des élections locales, combiné à une possibilité pour les maires nouvellement élus de débouter les permis dont l'instruction est en cours ; et
- Une réticence, voire une opposition forte, de certains élus à délivrer des permis de construire pour des bâtiments neufs afin de lutter contre la « bétonisation » de leurs communes.

Dans cet environnement, Nexity est particulièrement bien armé pour relever les challenges associés et se différencier de la concurrence, notamment d'acteurs plus petits. Le Groupe :

- Est avant tout un fournisseur de services immobiliers (administration de biens, exploitation de résidences, aménageur urbain...), dont la promotion fait partie, et se positionne donc comme un acteur du territoire sur le long terme ;

- Accompagne les collectivités locales dans leurs projets de rénovation urbaine avec des solutions innovantes en termes de mobilités douces, d'économie circulaire, de performance énergétique, etc ;
- Est le premier promoteur de logements en bois et parmi les plus avancés sur les constructions bas carbone (voir paragraphe 1.1.4 section « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » du présent chapitre) ; et
- Investit fortement dans la qualité de l'air intérieure et la végétalisation de ses opérations.

Les métiers de Nexity s'appuient donc sur des macro-tendances que le Groupe a clairement identifiées et sur lesquelles il souhaite s'appuyer, au sein d'un secteur soutenu par l'État et attractif pour les investisseurs particuliers et institutionnels.

Nexity reste néanmoins pleinement conscient des risques liés aux marchés dans lesquels il évolue (voir Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document d'enregistrement universel), ainsi que de la fragilité de l'économie et de la société française.

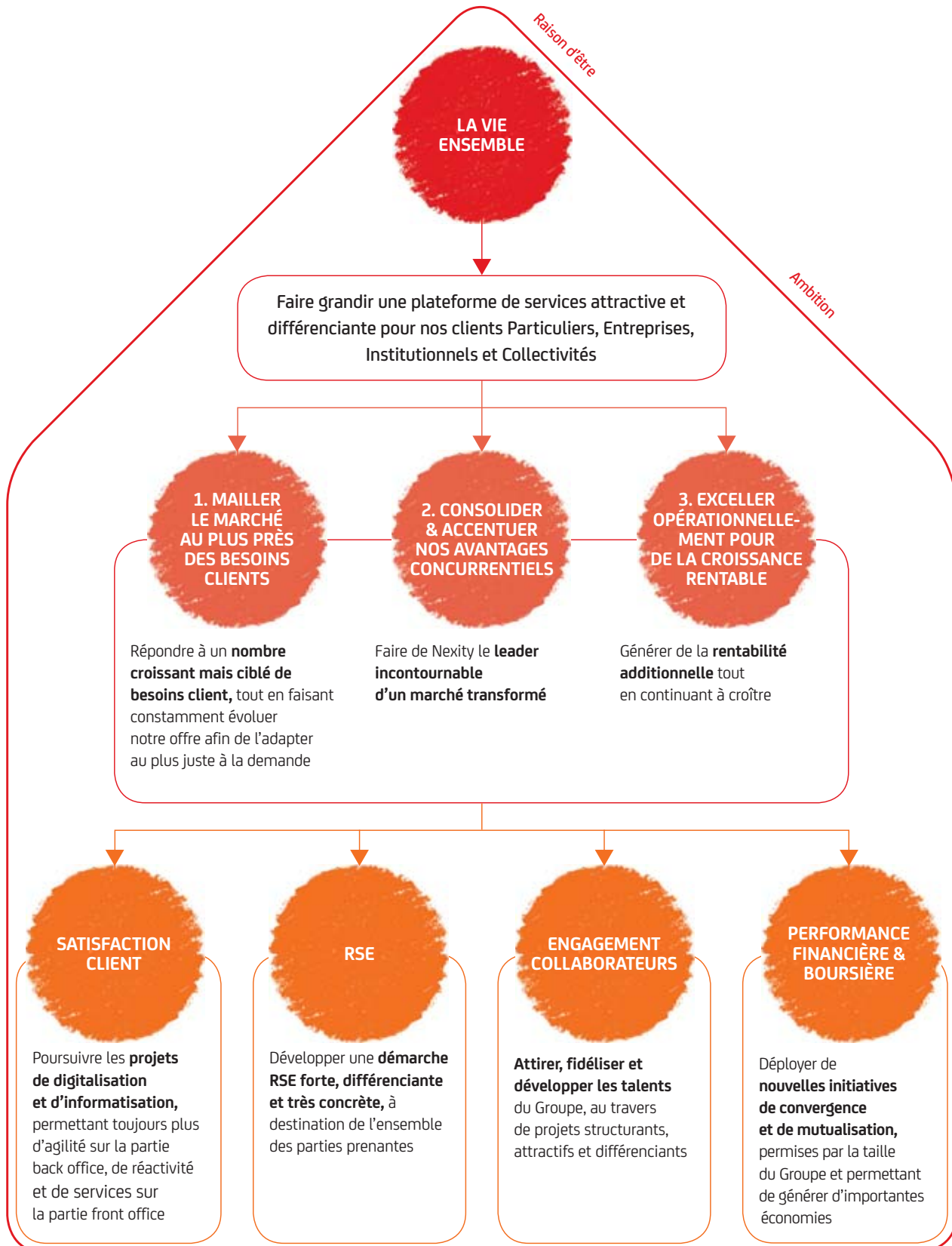
### 1.1.3 Stratégie du Groupe 2021-2023

Le Groupe a revu sa stratégie courant 2020<sup>1</sup> afin d'intégrer pleinement les mutations de l'environnement et les opportunités de croissance induites par cette période sans précédent, tout en la rendant plus lisible, recentrée et exécutable au sein des métiers.

Ce plan réactualisé confirme la stratégie de plateforme de services du Groupe permettant le déploiement d'offres combinées pour répondre au mieux à la demande de ses clients : particuliers, entreprises, collectivités, et investisseurs institutionnels. Il met l'accent sur les leviers de croissance rentable et responsable de Nexity à horizon 2023, en capitalisant sur ses points forts et en accélérant sur les grandes transformations en cours dans ses principaux marchés et métiers. Il comprend à la fois un volet d'améliorations opérationnelles et des axes prioritaires pour sa stratégie client.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 17 décembre 2020.

La stratégie du Groupe peut se résumer au travers du schéma ci-dessous :



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

L'ambition du Groupe reste inchangée : Nexity a vocation à favoriser et incarner « la vie ensemble » au sein de l'ensemble de ses activités, qui se concrétise par le déploiement et l'enrichissement continu de sa plateforme de services à destination de ses clients Particuliers, Entreprises, Institutionnels et Collectivités.

De même, les piliers de Nexity, sur lesquels s'appuie sa croissance rentable et responsable, sont invariants. Il s'agit de :

- La **Satisfaction Client**, créant ainsi de la récurrence et sans laquelle la plateforme de services est une ambition vaine .
- La **Responsabilité Sociétale de l'Entreprise**, condition première à la pérennité du Groupe ;
- L'**Engagement Collaborateurs**, les salariés du Groupe étant le premier actif de Nexity ; et
- la **Performance Financière et Boursière**, permettant au Groupe de lui donner les moyens de ses ambitions de développement et de transformation.

Nexity a défini trois grands axes stratégiques à horizon 2023, chacun se concrétisant par plusieurs projets opérationnels au sein du Groupe, fruits d'une analyse approfondie des besoins clients, de l'environnement de marché, du jeu concurrentiel et des forces et faiblesses du Groupe. Ces axes se déclinent sur l'ensemble des segments de clients – particulier, entreprise, institutionnel et collectivité – au travers de projets en cours et/ou qui se déploieront sur la période 2021-2023.

**Axe n° 1 - Mailler le marché au plus près des besoins clients** : l'objectif du Groupe est de répondre à un nombre croissant mais ciblé de besoins client, tout en faisant constamment évoluer son offre afin de l'adapter au plus juste à la demande. Les principaux projets sous-tendant cet objectif sont les suivants :

- Développement d'une offre dédiée aux institutionnels ;
- Déploiement de l'offre de « Logement post-Covid » et de « Bureau post-Covid » by Nexity, capitalisant sur la transformation de la demande des clients (particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités) accélérée par la période actuelle ;
- Développement géographique, sur des villes/zones au sein desquelles les parts de marché de Nexity restent inférieures à sa moyenne nationale ;
- Digitalisation et satisfaction client, au travers de projets précurseurs sur le marché, créant une forte valeur ajoutée pour le client et une récurrence des revenus pour le Groupe ;
- Déploiement d'une démarche partenariale avec les collectivités, capitalisant sur une évolution des besoins vers plus d'accompagnement et de partenariats publics-privés ; et

- Développement à l'international, un relais de croissance fort pour le Groupe qui n'y a réalisé en 2020 que 2% de son activité.

**Axe n° 2 - Consolider et accentuer les avantages concurrentiels du Groupe** : la concurrence étant forte et l'environnement de marché en pleine mutation, différents projets forts ont pour ambition de faire de Nexity le *leader* incontournable d'un marché transformé. Les principaux projets sous-tendant cet objectif sont les suivants :

- Démultiplication des sources foncières, en capitalisant sur la puissance du Groupe, ses réseaux et ses différents métiers ;
- Déploiement d'une stratégie forte RSE et bas carbone, l'objectif étant de devenir le premier promoteur bas carbone européen ;
- Renforcement du modèle de distribution, le réseau Nexity étant étendu mais présentant des leviers de développement de chiffre d'affaires additionnel et d'amélioration de la rentabilité ; et
- Ventes croisées et synergies, un projet initié depuis plusieurs années mais avec de nombreuses opportunités supplémentaires pour générer davantage de chiffre d'affaires.

**Axe n° 3 - Exceller opérationnellement pour de la croissance rentable** : si la priorité des dernières années a été donnée à la croissance, les pistes de développement sont maintenant bien établies pour générer de la rentabilité additionnelle tout en continuant à croître. Les principaux projets sous-tendant cet objectif sont les suivants :

- Économies et mutualisation, afin de capitaliser sur la taille du Groupe et les similitudes de business model entre métiers ;
- IT et transformation métiers, Nexity souhaite fortement se démarquer par plus d'agilité et d'automatisation sur les tâches à faible valeur ajoutée de la partie *back office*, et par plus de réactivité et de services sur la partie *front office* ;
- Simplification et agilité, au travers d'ajustement de l'organisation et des process ; et
- Évolution du modèle sur les résidences seniors, au travers de la recherche d'un partenariat pour *Ægide-Domitys*, capable de soutenir financièrement sa croissance et son extension à l'international tout en garantissant l'excellence opérationnelle des résidences. À noter que Nexity confirme sa volonté de continuer à se développer sur ce marché, mais en concentrant son action sur la promotion des résidences seniors, qui sont un produit phare de son offre aux investisseurs, aux collectivités, et aux personnes âgées et à leur famille.

Ces projets sont détaillés dans la partie suivante (1.1.4 « Déclinaison de la stratégie ») au sein des sections client correspondantes.

### 1.1.4 Déclinaison de la stratégie

L'ambition de Nexity est de déployer sa plateforme de services sur ses quatre segments de clients, à savoir, pour chacun d'eux, couvrir de la façon la plus juste possible l'ensemble de leurs besoins immobiliers (à quelques rares exceptions près qui résultent toujours de choix délibérés), en cohérence avec sa raison d'être – la vie ensemble – et en se référant et s'appuyant sur ses quatre piliers : la performance financière et boursière, la Responsabilité

Sociétale de l'Entreprise (RSE), la satisfaction client et l'engagement collaborateur (gérés au sein du Client Interne). En particulier, la satisfaction client est une priorité pour Nexity, qui s'est matérialisée ces dernières années par la mise en place d'indicateurs de performance (en particulier le Net Promoteur Score), permettant d'adapter en continu les services du Groupe avec les besoins de ses clients et de générer de l'innovation permanente.

#### Client Particulier

Au fil des années, Nexity a développé une large gamme de produits et de services pour le Client Particulier, correspondant à chacune des étapes de son parcours de vie. Ces offres sont packagingées et commercialisées sous les

différentes marques du Groupe, chacune ayant leur identité propre tout en conservant les valeurs, la stratégie et les règles de fonctionnement du Groupe.

Le schéma ci-dessous illustre la plateforme de services Nexity à destination du Client Particulier :



Ainsi, Nexity offre une large gamme de logements en accession et en investissement locatif, une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, et une offre complète de services (administration de biens, syndic, gestion locative, transaction et location, commercialisation de logements pour l'investissement locatif (location nue ou meublée, nue-propriété), exploitation de résidences services). Cette offre permet également de répondre aux attentes des élus, en ligne avec leurs objectifs de logement de toutes catégories de population.

Nexity innove constamment pour enrichir son offre et répondre au plus juste aux besoins et attentes de ses clients. À titre d'exemple, conscient des difficultés à l'acquisition que peuvent subir certains ménages impactés par la crise, Nexity a lancé en un temps record

sa « Cagnotte Immobilière », une offre d'aide à l'accession consistant à doubler l'apport financier des clients ayant recueilli *a minima* 1.000 euros, et ce dans la limite de 6.000 euros.

Plusieurs initiatives porteront la croissance du Client Particulier dans les prochaines années :

- **Déploiement du « Logement Post-Covid by Nexity »** : de façon précurseur et très rapidement après le début de la crise sanitaire, le Groupe a défini une offre de logements plus sains, ouverts sur l'extérieur, modulables et connectés, répondant aux nouvelles exigences et aspirations de ses clients. Parallèlement, le Groupe souhaite intensifier son développement sur les résidences services pour lesquelles la demande est croissante ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

- **Développement géographique** : Nexity a identifié plusieurs villes/zones géographiques au sein desquelles la part de marché du Groupe reste relativement faible. Le Groupe souhaite donc mettre en place des plans de développement ambitieux pour chacune de ces zones, adaptés à la demande et au jeu concurrentiel locaux, et générateur de chiffre d'affaires additionnel à court et moyen/long terme ;
- **Digitalisation et satisfaction client** : depuis plusieurs années, Nexity investit fortement sur des projets de digitalisation et de structuration de son processus de satisfaction client. Par exemple, il est dorénavant possible de dématérialiser le processus de vente d'un bien neuf de bout-en-bout (rendez-vous en visio-conférence, contrats de réservation et courriers SRU électroniques...), ce qui a généré plus de 400 réservations en 2020. De même, Nexity a su déployer en un temps record les Assemblées Générales dématérialisées durant le confinement. Le Groupe entend maintenir cette direction forte dans les prochaines années afin de proposer toujours plus d'innovations et de services à ses clients ;
- **Ventes croisées et synergies** : l'imbrication entre les métiers de la promotion et des services étant créateur de valeur, Nexity a intensifié les ventes croisées entre les différents métiers. Le Groupe amplifiera ces intersections dans les prochaines années ; et
- **Démultiplication des sources foncières** : le foncier constructible (c'est-à-dire assorti des autorisations administratives de construire) étant la matière première de la promotion et étant en ressource limitée, le Groupe a mis au point une stratégie d'activation de l'ensemble de ces canaux afin de démultiplier son *sourcing* (voir paragraphe 1.2.1 « Stratégie de la Promotion » du présent chapitre).

Nexity a mis en place une organisation tournée vers le Client Particulier, avec un management unique, celui du Comité Client Particulier, pilotant de façon intégrée l'Immobilier résidentiel et les Services aux particuliers.

Depuis le début de l'année 2019, un suivi et un pilotage de la satisfaction clients, tous métiers confondus, ont été créés ; le centre d'appel qui gère plus d'un million d'interactions par an, ainsi que le service clients de Nexity sont désormais communs au Client Particulier.

## Client Entreprise

Nexity développe une plateforme intégrée de services Nexity Solutions Entreprise ayant pour vocation d'accompagner la stratégie immobilière du Client Entreprise, de développer des offres sur mesure et de couvrir l'ensemble des besoins en matière de promotion, de gestion et d'exploitation. Elle adresse le client investisseur d'une part, en valorisant la gestion de ses actifs, et accompagne la transformation des clients utilisateurs d'autre part, pour qui l'immobilier tertiaire devient un outil de transformation de leur organisation, de déclinaison de leur stratégie, et d'affirmation de leur raison d'être auprès de leurs parties prenantes, autant qu'elle constitue un facteur d'attractivité des talents.

## Développement international de Nexity

Historiquement centré sur le marché français, Nexity a commencé à développer une stratégie internationale dans ses métiers cœurs de promotion immobilière, avec pour objectif de bâtir, progressivement et en maîtrisant ses risques, un relais de croissance et un vecteur de diversification dans des pays européens proches de la France, répondant à des critères d'investissement précis (taille du marché, besoin structurel de logements, marchés faiblement spéculatifs, cadre juridique, éthique des affaires, concurrence, capacité à s'appuyer sur une équipe locale solide...). Si les synergies au sens strict du terme sont limitées entre pays, les compétences clés en matière de promotion immobilière sont largement transférables, et la solidité financière de Nexity constitue un avantage concurrentiel dans les pays concernés, où le paysage sectoriel est aujourd'hui très fragmenté.

Ce développement s'effectue aujourd'hui en quasi-totalité sur le métier de promotion résidentielle (avec une focalisation sur le logement abordable, les opérations mixtes, et les résidences gérées), sans exclure un développement ultérieur dans les services, en fonction des opportunités de marché.

En 2020, Nexity a complété son réseau historique de 4 pays, développé de façon organique (Pologne, Italie, Portugal, Belgique), avec une croissance externe en Allemagne (prise de participation majoritaire de 65% dans le capital de Pantera AG, développeur immobilier dont le siège est à Cologne).

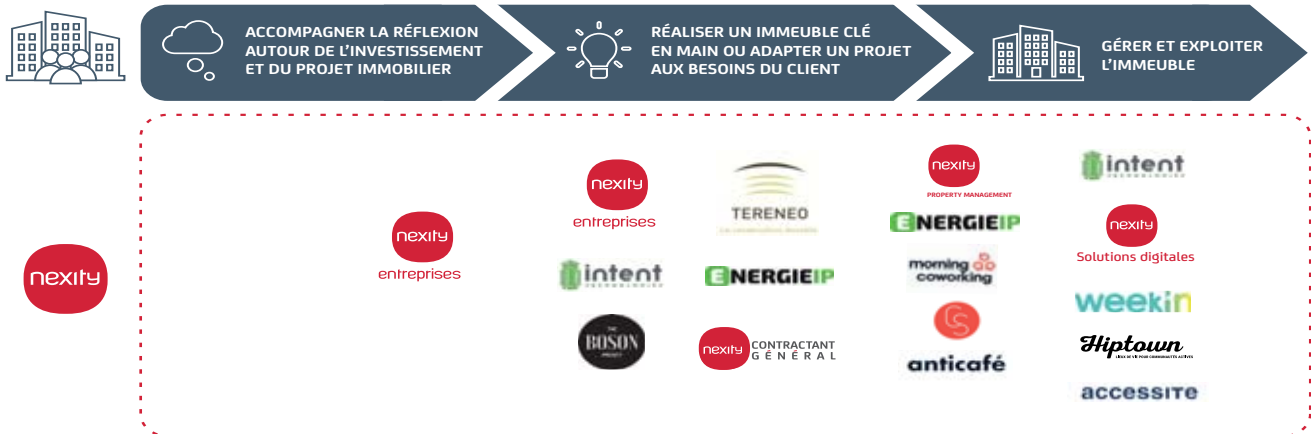
Compte tenu du pipeline à l'international (1,4 milliard d'euros), Nexity devrait réaliser au moins 10% de son résultat opérationnel à l'international à partir de 2022. La progression des réservations de logements neufs à l'étranger (935 sur l'année 2020, en progression de 46% par rapport à 2019 malgré la crise sanitaire) confirme cette tendance.

Dans ces différents pays, et notamment en Allemagne et en Pologne, Nexity a pour ambition de renforcer sa présence notamment dans les métropoles les plus attractives afin de démontrer un modèle de croissance rentable, adapté à la demande des clients et collectivités locales, maîtrisant les risques, et économe en capital.

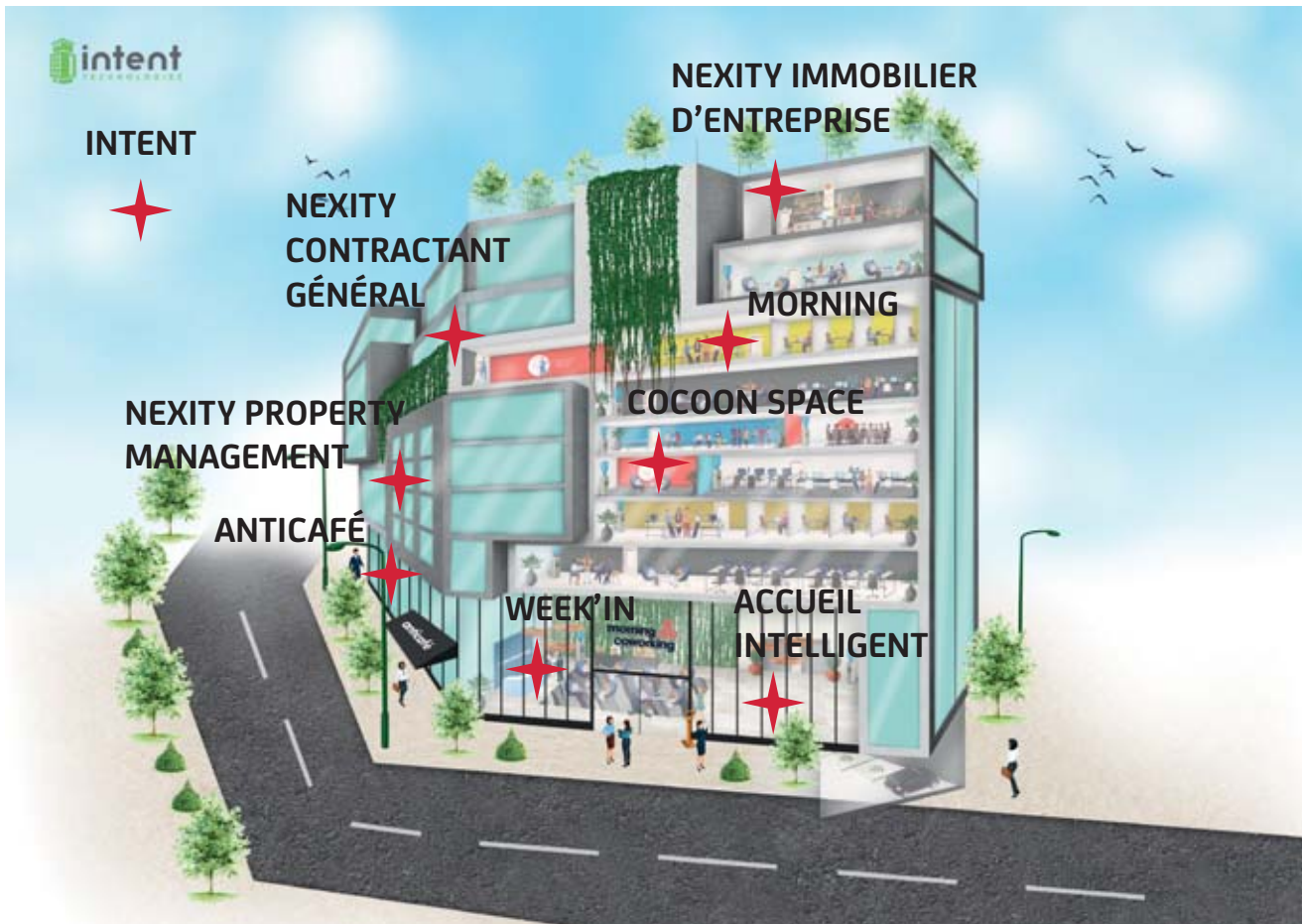
L'Immobilier d'entreprise se transforme dans le sillage de la révolution digitale et des nouveaux usages. La stratégie de développement du Client Entreprise repose sur l'analyse de ces évolutions sociétales en prenant appui sur la force de ses métiers historiques – la promotion immobilière et le *property management*. Elle intègre désormais de nouveaux services afin de fournir une offre complète de la conception à l'exploitation. Elle garantit un immobilier plus flexible avec des solutions clés en main et des outils de gestion en temps réel.

La plateforme Nexity Solutions Entreprises (NSE) est en développement continu. Ainsi, en 2020, le Groupe a pris des participations dans les sociétés Energie IP (offrant une solution de pilotage des équipements électriques du bâtiment) et Boson Project (conseil en transformation de l'entreprise et des modes de travail).

Le schéma ci-dessous représente les offres proposées par la Plateforme de Services NSE :



Grâce au développement de sa plateforme, Nexity Solutions Entreprises a pu concevoir son « immeuble *Persona* » incluant une grande partie des services proposés :



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

Nexity entend poursuivre dans cette direction en prenant toute l'ampleur des mutations induites et/ou accélérées par la crise sanitaire et économique actuelle :

- Développement du télétravail et renégociation des baux/réduction des surfaces utilisées ;
- Émergence du multisites, plébiscité par les salariés (réduction des temps de transport et des risques sanitaires) et facilité par les nouvelles technologies (*Any Time, Anywhere, Any Device*) ;
- Valorisation du métier d'exploitant, la dimension servicielle se renforçant et accélérant la consommation « à la carte » des espaces de travail. Le savoir-faire d'exploitant sera également sollicité pour optimiser l'adéquation entre besoins et espaces et mettre en place les aménagements nécessaires à la sécurité sanitaire ; et

## Client Institutionnel

Les mutations impactant le marché de l'immobilier de bureau (développement massif du télétravail, renégociation des baux/réduction des surfaces utilisées, et anticipation d'une chute des valeurs locatives et d'une hausse de la vacance) ont accéléré le retour des institutionnels sur le marché résidentiel. Cette tendance concerne tous types d'institutionnels (foncières, assurances/banques, fonds de pension, sociétés de gestion de portefeuilles...) de toutes nationalités, attirés par la sécurité du placement et le rendement en capital.

En tant que numéro 1 du marché, Nexity a reçu un grand nombre de sollicitations depuis le début de la crise, et a conclu un accord avec Gecina portant sur la production de 4.000 logements sur 4 ans dans des zones tendues. De même, CDC Habitat est le principal client institutionnel du Groupe et a élargi en 2020 ses investissements à l'ensemble de la gamme de produits (social, intermédiaire et libre) avec près de 5.000 réservations, en grande majorité en logements libres et intermédiaires (voir paragraphe 1.6 « Contrats importants » du présent chapitre).

- Renforcement identitaire du bureau : la fréquentation fragmentée du bureau va renforcer sa fonction de « cœur battant » des communautés professionnelles.

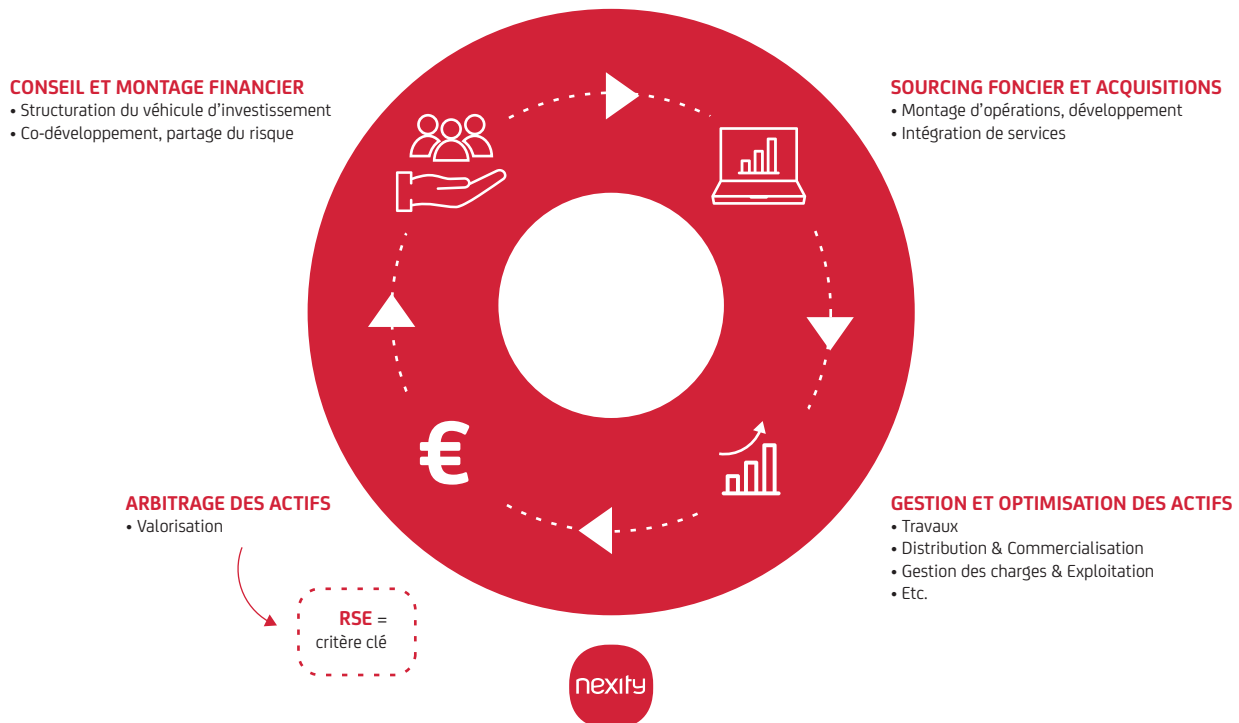
Ainsi, dès le début de la crise, Nexity a mis en place une offre de bureau à l'usage complète et adaptée – en s'appuyant sur ses participations dans les sociétés de *coworking* Morning, Anticafé et Hiptown – que le Groupe entend pleinement déployer dans les prochaines années. Ont également été mises en place des offres d'accompagnement dans l'organisation d'espaces de travail conformes aux exigences sanitaires, de réaménagement du zoning et des espaces, et de conseil en stratégie immobilière. Nexity entend ainsi se positionner comme un acteur de référence dans la transformation de l'immobilier et des modes de travail.

Ces mutations de marché ont conduit Nexity à devancer les besoins des institutionnels et à développer une démarche spécifique qui leur est dédiée, en singularisant l'activité auparavant incluse au sein du Client Entreprise :

- Élaboration d'offres packagées adaptées aux différents segments d'investisseurs institutionnels combinant :
  - les produits (bureaux, résidentiel géré ou libre),
  - Les services (conseil, *property management*),
  - les savoir-faire (excellence environnementale, optimisation foncière) ;
- Mise en place d'une organisation spécifique :
  - création d'un Comité Client Institutionnel ayant vocation à piloter la réponse Nexity,
  - nomination d'interlocuteurs groupe privilégiés,
  - centralisation des opportunités foncières identifiées par les filiales (assurer que chaque partenaire soit « bien servi »).



Ainsi, Nexity est en mesure d'accompagner ses clients institutionnels sur l'ensemble de leurs besoins avec des offres et une organisation adaptées.



Ce segment présente un très fort relais de croissance pour le Groupe, la demande – actuelle et attendue – étant forte et pérenne, et Nexity, en tant que numéro 1 du marché, se positionnant comme l'acteur le plus à même de répondre aux fortes exigences des institutionnels.

## Client Collectivité

Acteur de référence du développement urbain, Nexity développe des partenariats privilégiés et durables avec le Client Collectivité, sur l'ensemble du territoire. Le maillage territorial du Groupe, l'étendue de ses savoir-faire et compétences assurent aux collectivités locales une compréhension de leurs enjeux urbains pour des réponses sur-mesure adaptées à leur territoire, à la fois globales et pérennes.

Ainsi, la filiale Villes & Projets de Nexity se positionne comme un ensemblier urbain : elle intervient comme conseil en stratégie territoriale et initie les réflexions sur la définition du projet en lien avec les besoins des collectivités locales, apporte des réponses concrètes à la transformation de la ville et aux évolutions des usages, coordonne l'ensemble des savoir-faire du groupe, pour *in fine* assembler et maîtriser toute la chaîne de valeur des projets urbains. Acteur engagé pour la transition vers une fabrique plus durable de la Ville, Villes & Projets a également développé une expertise spécifique en matière de dépollution et de reconversion d'anciens sites industriels. À noter que la plateforme de services de Nexity est un atout attractif et différenciant (aucun acteur du marché ne possédant une palette d'offre aussi complète) permettant d'être un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

Ce positionnement original et porteur à la fois de valeur et de sens pour les collectivités locales est prolongé par le rôle de chef de file du groupe Nexity pour l'élaboration des réponses aux grands appels à projets urbains. Valorisant la créativité, l'innovation et l'excellence environnementale, Villes & Projets a ainsi remporté certaines consultations particulièrement emblématiques, à l'image du futur Village des Athlètes pour les Jeux Olympiques de 2024 ou de la reconversion de la Porte de Montreuil, renforçant ainsi tant son image de marque que son expérience sur ce segment du marché.

La crise sanitaire et économique de 2020 a accéléré plusieurs tendances préexistantes : la ville se veut plus verte (développement des mobilités douces, végétalisation...), plus résiliente (pérennité des constructions et des usages), plus recentrée (sur ses commerces de quartier, son activité locale...) et plus génératrice de liens (solidarité entre voisins...). Confrontées à une réduction de leurs moyens financiers et humains, les collectivités locales sont en recherche croissante de partenaires experts sur leurs métiers et efficaces pour les accompagner sur ces enjeux.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

Dans ce contexte, les objectifs de Nexity pour 2021-2023 sont de :

- Continuer la reconstruction de la ville sur elle-même, permettant de limiter la consommation de nouveaux espaces et de lutter contre l'artificialisation des sols ;
- Accompagner la mutation des villes dans la reconversion urbaine des friches commerciales et la revitalisation des villes moyennes ; et
- Conquérir des projets mixtes *via* la plateforme de services (logements, bureaux, commerces, résidences...), sources de liens et de revitalisation des quartiers.

## Client Interne

Le Client Interne renvoie en premier lieu à l'ensemble des collaborateurs de Nexity : le capital humain étant la première ressource du Groupe, une démarche spécifique centrée sur la satisfaction et l'engagement des salariés a été mise en place depuis 2018, l'objectif étant de considérer chaque collaborateur avec le même enjeu d'attraction, de fidélisation et de développement que n'importe quel autre client.

D'un point de vue organisationnel, le Client Interne regroupe l'ensemble des fonctions tournées prioritairement vers les collaborateurs et les enjeux transverses du Groupe, c'est-à-dire les principales directions suivantes :

- Audit interne ;
- Communication, Marque et Engagement ;
- Finance ;
- Gestion et contrôle des risques ;
- Immobilier, achats et moyens généraux ;
- Innovation et nouveaux métiers ;
- Juridique et conformité ;
- Marketing stratégique ;
- Responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- Ressources humaines, La Cité ;
- Stratégie et développement ; et
- Solutions numériques et systèmes d'information.

Le Client Interne a donc en charge les « piliers » de la Maison Nexity (et plus généralement les enjeux transverses du Groupe) : la performance financière et boursière, la responsabilité sociétale de l'entreprise, la satisfaction client et l'engagement des collaborateurs.

En conséquence de la crise sanitaire, le Client Interne a été fortement sollicité depuis mars 2020, déployant de nombreuses initiatives au service des collaborateurs et du Groupe : déploiement du télétravail, développement d'outils digitaux permettant la continuité de certaines activités commerciales, étude des mutations en cours et aide à la structuration d'offres adaptées, mise en place d'un plan de gestion des risques...

Ces ambitions se déclinent autour de trois priorités stratégiques :

- Déployer l'étendue des savoir-faire du Groupe en tant qu'ensemblier urbain : études, conseil, AMO... ;
- Développer une offre forte autour du commerce (reconversion de sites commerciaux généralement en entrée de villes, redynamisation de quartiers commerçants...) par la création d'une foncière Commerce et la mise en place d'une organisation dédiée ; et
- Renforcer le positionnement du Groupe sur le péri-urbain, notamment par le déploiement d'une offre « Cœur de Ville » intégrant des savoir-faire sur la redynamisation des commerces de pied d'immeuble, des services adaptés aux entreprises locales et sur la réhabilitation.

Les priorités de Nexity pour 2021-2023 sur ces sujets restent dans la continuité des actions engagées ces dernières années, à savoir :

- Développer une démarche forte, différenciante et très concrète de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise, à destination de l'ensemble des parties prenantes (clients, collaborateurs, partenaires, société...) – cet objectif étant une priorité du Groupe, il sera détaillé dans une partie spécifique (voir chapitre 3 "Déclaration de performance extra-financière" du présent Document d'enregistrement universel) ;
- Attirer, fidéliser et développer les Talents du Groupe, au travers de projets structurants, attractifs et différenciants ;
- Poursuivre la conduite de projets de digitalisation et d'informatisation, permettant toujours plus d'agilité et d'automatisation de tâches à faible valeur ajoutée sur la partie *back office*, et de réactivité et de services sur la partie *front office* ; et
- Déployer de nouvelles initiatives de convergence et de mutualisation, permises par la taille du Groupe et permettant de générer d'importantes économies.

## Attirer, fidéliser et développer les Talents

L'engagement et le bien-être des collaborateurs sont le premier pilier de la stratégie RH du Groupe. En septembre 2020, Nexity a obtenu la certification *Great Place To Work* constituant le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de l'environnement de travail d'une entreprise. Près de 8 collaborateurs sur 10 expriment leur fierté de travailler chez Nexity, apprécient la contribution citoyenne de Nexity et considèrent que leur activité professionnelle au sein du Groupe a du sens et est plus qu'un emploi. Près de 7 collaborateurs sur 10 considèrent qu'il fait bon travailler chez Nexity.

La rémunération est un facteur primordial d'attractivité et de rétention des collaborateurs. Aussi, Nexity s'attache à garantir la rétribution de la contribution de ses salariés, en valorisant à la fois la performance individuelle et la performance collective, tout en préservant l'équité et la solidarité. Nexity a mis en place une politique de rétribution

attractive en associant les collaborateurs aux résultats du Groupe (près de 15 millions d'euros versés en 2020 au titre de la participation et de l'intéressement).

Par ailleurs, Nexity poursuit depuis plusieurs années une politique d'actionnariat salarié afin de permettre à chaque collaborateur de devenir actionnaire du Groupe (à fin 2020, les salariés et managers détiennent 18% du capital de Nexity). De plus, afin de prendre en compte les dispositions de la loi Pacte d'une part, et de favoriser encore davantage l'actionnariat salarié d'autre part, Nexity a versé en janvier 2021 un abondement unilatéral dans le FCPE Nexity Actions, permettant à l'ensemble des collaborateurs d'être actionnaires du Groupe.

Au-delà de l'aspect rémunération et avantages, Nexity investit fortement dans le développement de ses talents au travers d'initiatives différenciantes et porteuses de valeurs pour le Groupe :

- La création de La Cité, qui a vocation à développer le capital humain du Groupe au travers de formations, d'un centre d'entraînement managérial, d'initiatives d'apprentissage entre pairs ou encore d'expérimentations de nouvelles manières de collaborer ;
- La création d'un Centre de Formation des Apprentis, intitulé « Les Apprentis de l'Immobilier » : dès février 2021, deux classes de 20 apprentis suivront deux parcours de formation sur des métiers en tension (conseiller commercial et développeur foncier), ce programme ayant vocation à se développer dans le futur tant en termes de parcours pédagogiques que d'expertises ;
- La mise en place d'un programme de développement individualisé et collectif, destiné à des collaborateurs à potentiel évolutif identifiés au regard de critères objectifs lors de Comités de détection, intitulé Next (140 collaborateurs y ont participé depuis sa création) ; et
- Un investissement fort dans la mobilité interne : plus de 400 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne en 2020.

Pour renforcer l'inclusion et la diversité, Nexity a mis en place un plan d'actions mixité avec des objectifs sur la part de femmes dans le Comité exécutif et le Club 1797 (Comité regroupant les principaux managers de Nexity).

Le Groupe s'engage également dans une politique Handicap volontariste et a mis en place un plan pour l'Inclusion et la Diversité incluant l'accueil d'élèves de 3<sup>ème</sup> en stages de découverte, un partenariat avec l'École de la 2<sup>ème</sup> chance ou encore la signature d'une charte spécifique engageant l'ensemble des collaborateurs du Groupe. L'enquête *Great Place To Work* a révélé que près de 9 collaborateurs sur 10 considèrent Nexity comme une entreprise inclusive qui traite équitablement tous ses collaborateurs, quels que soient leurs âges, sexes, éventuels handicaps, origines ethniques ou orientations sexuelles.

## Digitalisation et informatisation

Depuis 2018, Nexity a accéléré ses investissements dans les projets de digitalisation et d'informatisation, ce qui se traduit par une forte progression des dépenses : 16 millions d'euros en 2018, 26,5 millions d'euros en 2019, 28,4 millions d'euros en 2020. Malgré la crise sanitaire, le Groupe a maintenu le rythme de ses projets d'investissements compte tenu de leur importance stratégique.

Ces projets permettent la transformation des métiers afin de les rendre toujours plus compétitifs, rentables et innovants, et accroître ainsi la différenciation des services apportés aux clients par rapport à la concurrence. Ils se déclinent selon deux axes :

- Des projets de transformation du back-office, permettant d'automatiser les tâches à faible valeur ajoutée, réduire les étapes inutiles, fiabiliser les process internes et fournir les données et indicateurs idoines pour un pilotage optimisé. Ces projets permettent principalement d'améliorer l'efficacité, la productivité et l'agilité des opérations ; et
- Des projets de développement sur le front-office, visant à créer une « expérience Nexity » augmentée pour les clients, développer de nouveaux services et favoriser les ventes croisées. Ces projets permettent de fidéliser les clients, créer de la récurrence de revenus et générer du chiffre d'affaires additionnel.

Cette transformation continue s'est notamment traduite par :

- La transition vers le cloud majoritairement public, le Groupe n'exploite plus de data center depuis 2019 ;
- La conclusion d'accords stratégiques de long terme avec des partenaires de référence dans leur secteur d'activité pour l'infogérance, le renouvellement et le développement du système d'information ; et
- De nombreux renouvellements et développements d'outils pour les métiers : BIM (Building Information Modeling) exploitation, système de pilotage dynamique des prix de vente de l'immobilier résidentiel, nouvel outil de gestion de la qualité, renouvellement d'un configurateur logements en 3D immersive, nouvelle solution pour les métiers de la transaction-location...

Ainsi, pendant le confinement d'avril-mai 2020, Nexity a pu assurer une continuité d'activité avec la mise en place rapide du télétravail. De nouveaux services ont été mis en place pour les clients afin de tenir compte de ce contexte hors norme, comme par exemple des solutions de visio-conférence adaptées aux visites de biens immobiliers, le déploiement de la signature électronique des contrats de réservation de l'immobilier résidentiel, ou la dématérialisation et l'automatisation des appels de fonds.

Pour 2021-2023, Nexity entend poursuivre son développement digital et informatique avec notamment la livraison de quatre grands programmes, correspondant à des systèmes d'information intégrés sur les métiers de la finance, de l'immobilier résidentiel, des services aux particuliers et de l'informatique (sécurisation de l'infrastructure IT).

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Stratégie

## Économies et mutualisation

Depuis 2018, capitalisant sur sa taille et les synergies entre ses métiers, Nexity a entrepris des initiatives structurantes de rationalisation et de mutualisation de moyens afin de réaliser des économies d'échelle et de réduire ses coûts, notamment dans les domaines suivants : l'immobilier du Groupe, les achats hors production et les convergences/regroupements entre filiales.

## Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

La stratégie de Nexity prend pleinement en compte les enjeux du développement durable et des nouvelles économies qui y sont associées, plus responsables et économes en ressources (économie de fonctionnalité, économie circulaire, économie sociale et solidaire). Le Groupe place cette exigence au cœur de son action parce qu'elle est créatrice de valeur pérenne, tant pour la société au sens large que pour Nexity, et qu'elle conduit à la valorisation du territoire. L'objectif de Nexity est de devenir le premier promoteur bas carbone européen, au travers d'une stratégie combinant usage de nouveaux matériaux, développement de gammes frugales et industrialisation des procédés constructifs (voir paragraphe 1.2.1 « Stratégie de la Promotion » du présent chapitre).

Ainsi, au travers d'une politique immobilière plus efficiente (densification de l'occupation, renégociation des baux...), le coût de l'environnement de travail par collaborateur a baissé de 12% depuis 2018. Nexity entend poursuivre cette stratégie, notamment en Île-de-France, accompagné par son service Ressources humaines et en cohérence avec la politique de travail nomade négociée avec les organisations syndicales.

Depuis 2017, le développement durable chez Nexity s'inscrit dans une stratégie plus large de RSE, afin d'intégrer pleinement une stratégie d'employeur responsable, une mise en avant des objectifs éthiques de l'entreprise, et une gouvernance répondant aux meilleurs standards. Cette stratégie, qui est sous-tendue par la volonté de démontrer et d'améliorer l'utilité des activités de Nexity pour la société (voir Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document d'enregistrement universel), est structurée autour de cinq engagements :

- « Faire ville » durable et responsable ;
- Un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée ;
- Des meilleurs usages pour plus de qualité de vie au travail ;
- Être reconnu comme employeur de préférence ; et
- Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires.

La stratégie RSE de Nexity peut être décrite par la matrice ci-dessous :

		NOS IMPACTS SUR...		
		LES INDIVIDUS	LES COMMUNAUTÉS	L'ENVIRONNEMENT
NOS RÔLES EN TANT QUE...	EMPLOYEUR	Great Place to work	Culture de la diversité et de l'inclusion	Implication de tous
	PLATEFORME DE SERVICES	Satisfaction clients Réponse aux évolutions usages/attentes Transformation numérique	Soutien aux territoires Transformation numérique	Stratégie bas carbone / énergie Qualité environnementale des modes constructifs et produits Nature et biodiversité Mobilités douces
	ENTREPRISE CITOYENNE	Accès au logement pour tous	Fondation Exemplarité gouvernance	Exemplarité
PENSER ÉCOSYSTÈME / SYSTÉMATISER LES PREUVES / S'ADAPTER / INNOVATION				

RAISON D'ÊTRE « LA VIE ENSEMBLE »

Assortie d'objectifs chiffrés, la démarche RSE du Groupe s'inscrit pleinement dans l'approche intégrée de plateforme de services immobiliers, axe fort de développement de Nexity. Il s'agit pour le Groupe de créer de la valeur sociale et environnementale de l'amont à l'aval de son périmètre, en tant qu'aménageur, en tant que promoteur ou en tant qu'exploitant (syndic et gestionnaire de résidences).

À titre d'exemple, à travers Nexity Non Profit créé en 2018, Nexity se mobilise en faveur du logement des personnes défavorisées en s'engageant notamment à produire des pensions de famille, lieu convivial à taille humaine où peuvent s'installer, sans limitation de durée, des personnes souffrant d'isolement et rencontrant des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel.

Par ailleurs, dans la continuité de son engagement RSE, Nexity a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE en émettant des obligations vertes (« Green bonds »). Ces Green Bonds s'inscrivent dans la politique RSE du Groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la contribution à la transition vers une économie bas carbone, en ligne avec l'objectif ambitieux que s'est fixé Nexity à horizon 2030 de réduction de 30% de tonnes eq. CO<sub>2</sub> par logement livré (base 2015). Les fonds provenant des Green Bonds sont fléchés vers des programmes d'Immobilier résidentiel respectant des critères d'éligibilité, basés, entre autres, sur les standards européens NZEB (*Nearly Zero-Energy Buildings*). L'allocation des fonds aux projets éligibles du Groupe fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un *reporting* annuel qui est audité et publié sur le site internet de Nexity.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## 1.2 PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 1.2.1 Stratégie de la Promotion

Si la promotion résidentielle et la promotion tertiaire constituent deux marchés distincts (environnement économique et réglementaire, écosystème de partenaires, distribution et cycle de ventes ...), tous deux possèdent d'une part des caractéristiques et problématiques communes, ouvrant la voie à des synergies métier, et d'autre part des clients communs, donnant lieu à des ventes combinées et croisées.

Dans ce contexte, la stratégie de Nexity est de capitaliser sur la coexistence de ces deux métiers pour créer de la valeur additionnelle, tout en se positionnant comme un acteur global de la ville et des territoires, qui y investit sur le long terme. Ainsi, dans la continuité des années passées, les objectifs de Nexity sont de :

- Développer les offres combinées, en concevant des opérations mixtes (bureaux, logements, commerces, *coworking*, résidences seniors ou étudiantes...), à même de répondre aux besoins des collectivités en recherche de projets couplant dynamisme économique, mixité sociale et harmonie du territoire, mais aussi d'investisseurs dont la diversité des actifs est à même de répondre à leurs exigences de maîtrise des risques et de rentabilité ;
- Développer les ventes croisées auprès des investisseurs institutionnels : pour ces acteurs, majoritairement présents sur le marché tertiaire et investissant de plus en plus sur le marché immobilier résidentiel, Nexity a mis en place une organisation à même de répondre à leurs problématiques de façon globale (voir paragraphe 1.2.3.1.1 "logements neufs", section Vente en bloc aux institutionnels du présent chapitre) et développe des offres adaptées telles que la transformation de bureaux en logements/résidences gérées ; et

- Aller toujours plus loin dans les synergies entre ces deux métiers, ce qui s'illustre notamment par la mise en place d'une « chasse foncière » commune, le partage de compétences et de savoir-faire sur les modes constructifs, le développement d'une stratégie globale de promotion bas carbone ou encore le développement d'achats groupés.

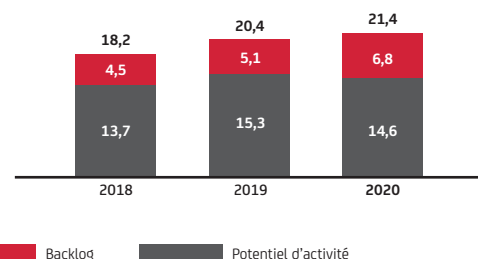
Comme illustré dans le graphique ci-dessous, à fin décembre 2020, le *pipeline* de l'activité de promotion atteint 21,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires, correspondant à environ 6 ans d'activité et offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe<sup>1</sup>.

Le *pipeline* comprend :

- Le *backlog* : 6,8 milliards d'euros, en croissance de 34% par rapport à 2019, soit 2 ans de chiffre d'affaires ; et
- Le potentiel d'activité : 14,6 milliards d'euros, soit 4 ans de chiffre d'affaires, dont la stabilisation à un niveau élevé illustre la capacité du Groupe à maintenir son développement malgré le contexte de la crise sanitaire.

#### Pipeline Promotion au 31 décembre 2020

(en Mds€)



### 1.2.2 Marché et concurrence

#### 1.2.2.1 Marché et concurrence Promotion Immobilier résidentiel

Dans un contexte marqué par la crise sanitaire et les incertitudes économiques, le marché français des ventes de logements neufs connaît un déficit d'offre accru notamment par la réévaluation des politiques locales d'urbanisme consécutivement aux changements de majorités observés lors du second tour des élections municipales qui se traduit par un allongement des délais d'obtention des permis de construire.

Le marché est en nette contraction en 2020, avec un fort recul du segment des ventes au détail alors que les ventes en bloc continuent de progresser, soutenues par l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel.

<sup>1</sup> Représente le volume total d'activité du Groupe exprimé en chiffre d'affaires futur HT. Il se compose du *backlog* (carnet de commandes du Groupe) et du potentiel d'activité (volume total à une date donnée, exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes, des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel - logements neufs, terrains à bâtir et international - et en Promotion Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future - tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière) ; Le nombre d'années d'activité est calculé sur la base du chiffre d'affaires 2020 pour la Promotion Immobilier résidentiel et sur le chiffre d'affaires moyen 2016-2020 pour la promotion Immobilier d'entreprise

## Les facteurs démographiques<sup>1</sup>

Le marché du logement neuf en France apparaît comme structurellement demandeur, soutenu notamment par des facteurs démographiques et un retard cumulé de constructions neuves.

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. La France compte 67,4 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021. La population augmente de +0,3% en 2020, comme en 2019, contre +0,4% par an de 2014 à 2018. La moitié de la croissance de la population en 2020 est due au solde migratoire (+87.000 personnes) et l'autre moitié au solde naturel (+82.000 personnes) qui atteint un point très bas en 2020 due au recul des naissances qui se poursuit (-1,8%) mais surtout à la forte hausse du nombre de décès pendant la pandémie de la Covid-19 (+7,3%).

En France, 51% de la population réside dans un pôle<sup>2</sup> en 2017 (28% dont les communes centres et 23% dans les autres communes constituant les pôles), tandis que 43% habite dans les couronnes des pôles. La croissance de la population est la plus dynamique dans les aires de 700.000 habitants ou plus. Les aires entre 50.000 et 700.000 habitants sont dans une situation intermédiaire avec une population qui augmente un peu moins vite que la moyenne nationale. Dans les aires de moins de 50.000 habitants et dans les communes hors attraction des villes, la population baisse légèrement entre 2012 et 2017.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la France est le deuxième pays le plus peuplé de l'Europe derrière l'Allemagne (83,2 millions d'habitants) et devant le Royaume-Uni et l'Italie. L'indicateur de fécondité s'établit à 1,84 enfant par femme en France en 2020 (après 1,87 en 2019). Il diminue depuis six ans, même si la baisse s'était atténuée en 2019. Il reste néanmoins à un niveau supérieur à celui des autres pays européens. La France métropolitaine comptait 28,7 millions de ménages<sup>3</sup> en 2017, soit 1,2 million de plus qu'en 2012. Les facteurs qui influent sur la croissance des ménages et leur structure sont multiples : vieillissement de la population, installation en couple plus tardive, unions plus fragiles, augmentation du nombre de personnes seules et de la monoparentalité.

Les personnes seules sont les ménages dont le nombre a le plus progressé ces dernières années (+938.800 entre 2012 et 2017). Ils représentent 36% des ménages. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont également de plus en plus nombreux (respectivement +148.900 et

+273.500), tandis que le nombre de couples avec enfant(s) est en recul (-68.400). La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 65 ans et plus dans la population française : au 1<sup>er</sup> janvier 2021, plus d'une personne sur cinq en France a 65 ans ou plus (20,7%). Cette part augmente depuis plus de 30 ans et devrait atteindre 29% en 2070 selon les projections réalisées par l'INSEE.

## Solvabilité des ménages<sup>4</sup>

La vente de logements neufs en France est étroitement liée à la solvabilité des ménages, c'est-à-dire à la capacité des ménages à faire face aux obligations au titre des prêts contractés pour réaliser leurs achats immobiliers.

En matière de crédit immobilier, les taux demeurent à des niveaux très bas (1,20% sur le dernier trimestre 2020). La durée moyenne des prêts est particulièrement élevée depuis le déclenchement de la pandémie. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, elle s'établit au niveau le plus élevé jamais constaté à 233 mois. Cet allongement a permis d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et, souvent, de contenir le taux d'effort sous le seuil de 33% pour respecter les recommandations du HCSF.

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf se maintient à 5,4 années de revenus sur le dernier trimestre de 2020, niveau comparable à celui de fin 2019.

Même si les revenus des ménages progressent plus rapidement que par le passé (sous l'effet du recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo-accession), ils augmentent encore moins vite que les coûts des opérations réalisées.

Après avoir fortement baissé, les taux d'apport personnel remontent en 2020 pour faire face aux nouvelles recommandations du HCSF dans un marché qui doit en outre affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19.

L'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas vraiment à se redresser, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages. La dégradation des dispositifs publics de soutien de la demande et la hausse des prix des logements pèsent toujours sur l'indicateur de solvabilité.

<sup>1</sup> Sources : INSEE Première 1834 « Bilan démographique 2020 » pour les données sur la population ; INSEE « Couples-Familles-Ménages en 2015 » de juin 2013 pour les données sur les ménages ; INSEE Première 1619 de novembre 2016 « Projection de la population à l'horizon 2070 » pour les projections de l'INSEE.

<sup>2</sup> Selon la définition de l'INSEE, un pôle est un ensemble de communes contiguës déterminé principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles.

<sup>3</sup> Selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale.

<sup>4</sup> Source : Observatoire Crédit Logement.

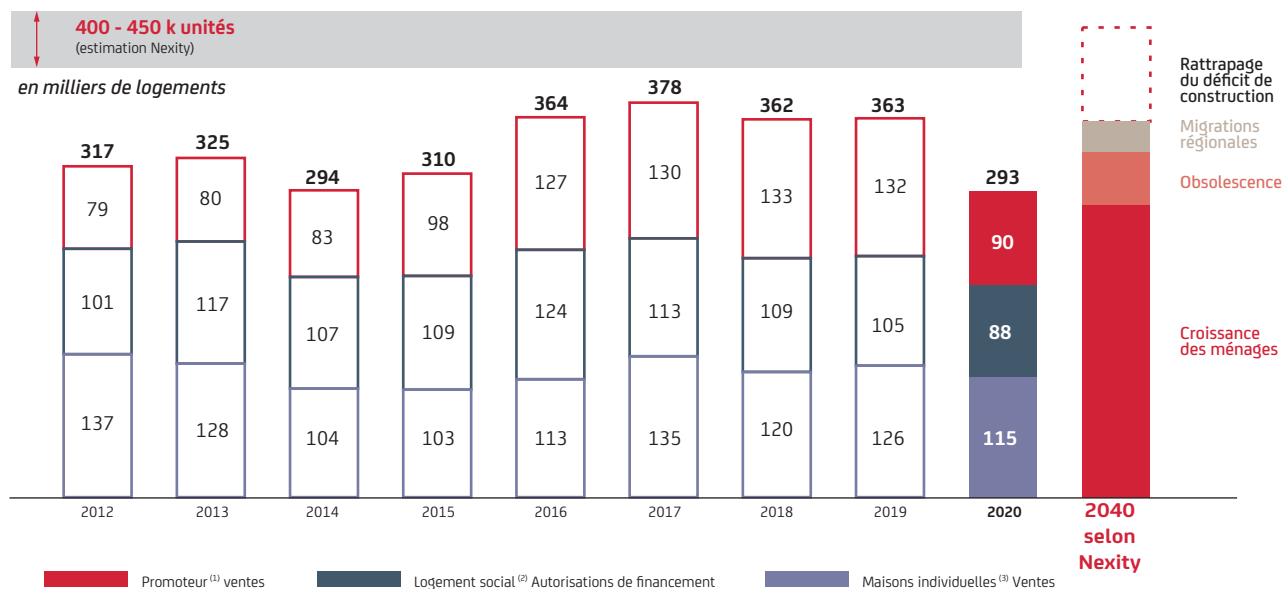
# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## Les constructions de logements neufs

Les évolutions démographiques génèrent un besoin structurel de logements neufs en France du fait de la croissance de la population, de la démultiplication du nombre de ménages (décohabitation) et des phénomènes migratoires. Face à cette demande, l'effort de construction demeure insuffisant, complexifiant l'accès au logement.

Le graphique ci-dessous illustre l'estimation de Nexity du besoin en logements neufs en France :



(1) Ventes nettes au détail - source : FPI.

(2) Nombre de logements financés, hors ANRU – source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement – Bilan des logements aidés 2012-2017 – Ministère de l'égalité des territoires et du logement pour 2018 et 2019.

(3) Contrats de constructions de maisons individuelles – source : Union des Maisons Françaises 2012 – LCA/FFB pour 2017 à 2019.

Selon le Commissariat Général au Développement Durable, la baisse continue du nombre de logements commencés, enregistrée depuis 2011, s'est interrompue en 2015 avec des mises en chantier qui ont progressé jusqu'en 2017, où 428.900 logements ont été mis en chantier. Depuis, le nombre de logements mis en chantier ne cesse de diminuer pour s'établir à 376.700 unités en 2020 (-6,9% en un an, volume comparable à 2016). Entre 2019 et 2020, tous les types de logements sont en baisse à l'exception des logements commencés en résidences avec services.

Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée (en collectif, résidences gérées et individuel groupé), sur le marché des ventes en bloc aux opérateurs de logements sociaux et intermédiaires, et dans une moindre mesure, sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement.

## Le marché du logement neuf

L'analyse du marché de la promotion en immobilier résidentiel à l'échelle nationale, Nexity s'appuie sur les chiffres de l'Observatoire de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) qui se base sur les informations remontées par les différents observatoires régionaux de la FPI et qui couvre environ 90% du marché de la promotion immobilière. Il comptabilise les ventes nettes de logements au détail (occupants et investisseurs particuliers) et les ventes de logements en bloc (investisseurs institutionnels,

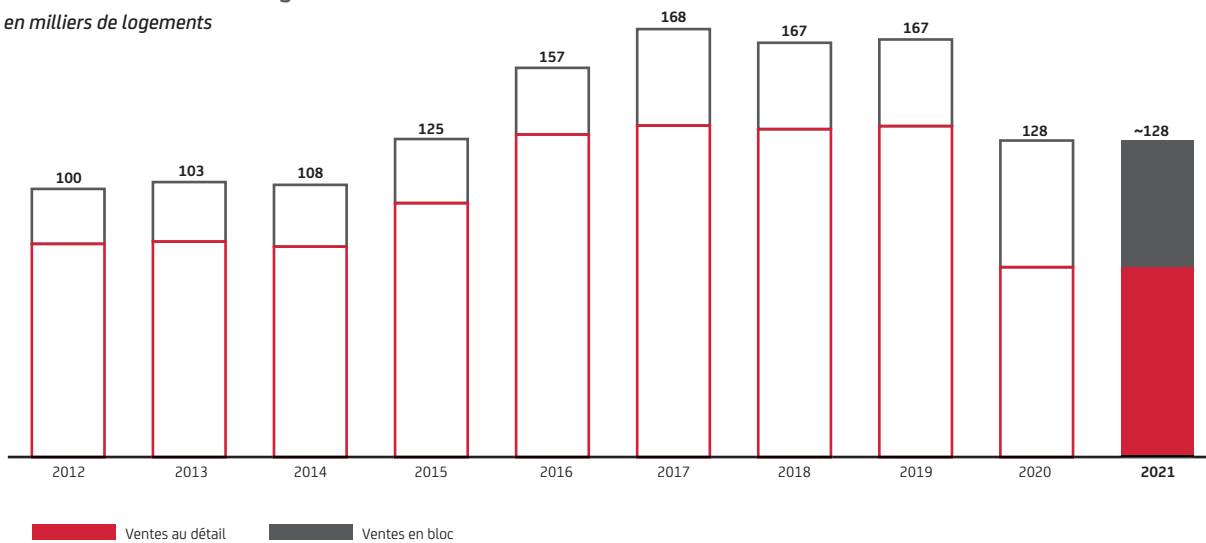
opérateurs de logements sociaux et de résidence). D'autres études existent mais elles ne couvrent pas les mêmes périmètres, à l'exemple de l'ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) publiées par le Commissariat Général au Développement Durable. L'ECLN couvre les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Cette enquête exclut ainsi les ventes aux investisseurs institutionnels ainsi qu'aux entreprises, telles que les résidences gérées et les logements de fonction. Cette dernière étude ne déduit pas les annulations.

Afin de simplifier la lecture de notre part de marché et de s'appuyer sur une source unique, Nexity a décidé d'utiliser l'étude fournie par l'Observatoire de la FPI consolidant ventes au détail nettes et ventes en bloc pour estimer le marché global des ventes de logements neufs. Les données de l'ECLN continueront d'être utilisées pour analyser les évolutions de l'offre commerciale, des prix et des mises en vente.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des ventes de logements neufs en France. En 2020, selon la FPI, le marché global enregistre une baisse de 23% à 128.000 réservations et ce, après trois années à plus de 165.000 logements. Les ventes au détail (y compris avec résidences services) ont reculé de -31% à 90.300 unités tandis que les ventes en bloc de logements ordinaires ont progressé de 7% à 37.700 unités.



### Nombre de réservations de logements en France en milliers de logements



### Les acquéreurs de logements neufs en France

Les particuliers acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs individuels.

Compte tenu des incertitudes économiques liées à la crise et des risques pesant sur la solvabilité des ménages, les ventes aux accédants et aux investisseurs particuliers ont reculé entre 2019 et 2020 (de respectivement -32% et -31% selon la FPI). Les ventes aux accédants représentent 52% du marché des réservations aux particuliers (+0,4 point en un an), les 48% restant sont des ventes à des investisseurs.

### Offre commerciale de logements neufs et délai d'écoulement de l'offre disponible

Entre fin 2019 et fin 2020, l'offre commerciale disponible sur le marché baisse de 9,1%<sup>1</sup>. Elle s'établit à 94.800 logements à fin décembre 2020 (niveau le plus faible depuis 2012) et représente 11,4 mois de vente. Elle se décompose en 88.200 appartements neufs et 6.600 maisons individuelles groupées.

82% des appartements neufs disponibles à l'offre se situent en zones tendues (Abis, A et B1), contre 56% pour

les maisons individuelles groupées. Le prix de vente moyen des appartements neufs en France a passé la barre des 4.000 euros par mètre carré en 2018. Il progresse de 4,1% entre 2018 et 2019 pour s'établir à 4.250 euros par mètre carré et de +1,7% entre 2019 et 2020 à 4.320 euros.

Le prix de vente moyen des maisons individuelles s'établit à 290,9 milliers d'euros en 2020 (+4,5% par rapport à 2019). En 10 ans, les prix ont augmenté de 15,4% pour le logement collectif et de 18,5% pour le logement individuel groupé.

### Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France

#### Modèle de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

La promotion immobilière en France s'inscrit de façon quasi-exclusive dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), modèle original issu de la loi du 3 janvier 1967 et progressivement perfectionnée qui se caractérise par un niveau de risque limité (par rapport à d'autres modèles) pour les promoteurs, les clients et les banques.

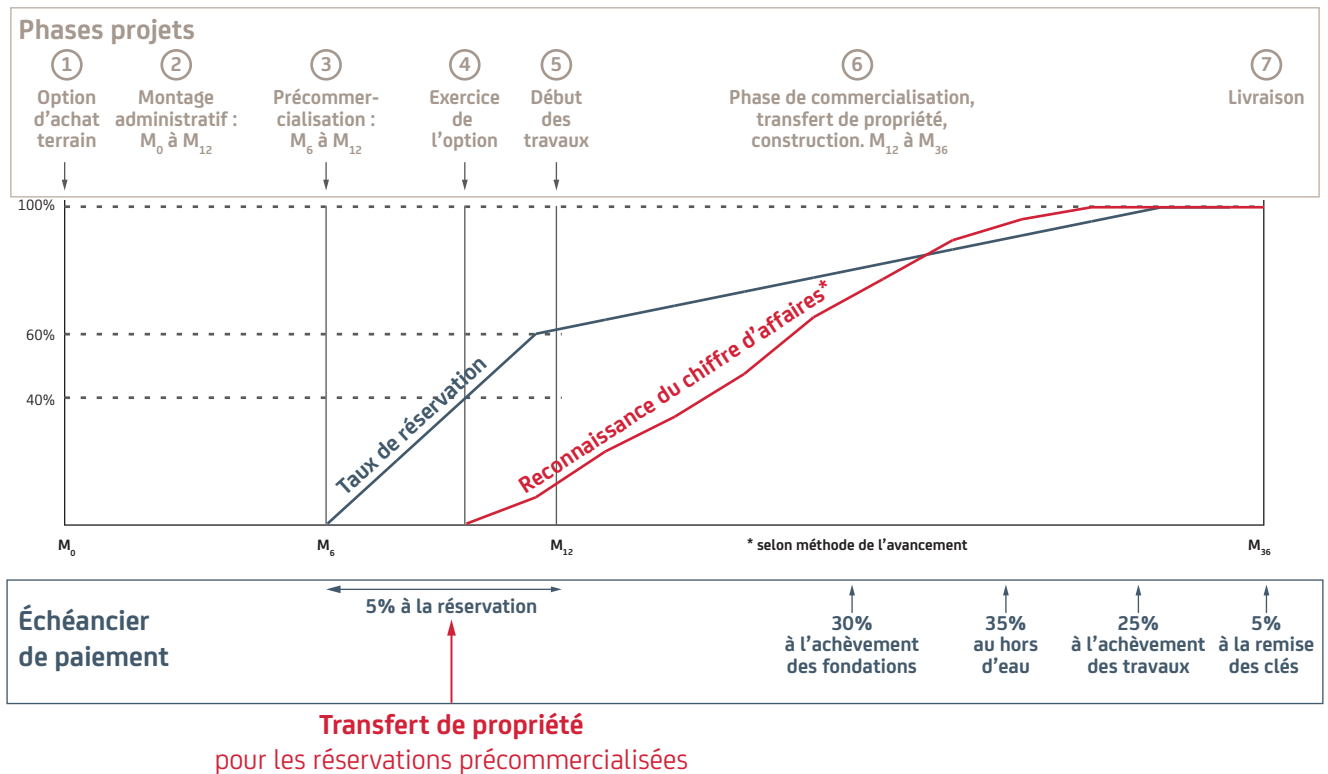
Par ailleurs, la pratique prédominante des opérateurs de marché repose sur la prise d'options sur des fonciers, dont la levée suppose la réalisation de conditions suspensives, diminuant ainsi le risque porté par Nexity.

<sup>1</sup> Source : ECLN

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## Modèle de la VEFA



### Forme des ventes et calendrier des paiements

Le Groupe commercialise ses logements par des contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir par des promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Dans le cadre de la VEFA, les échéances de paiement à la charge des clients ne peuvent excéder en cumul les plafonds légaux suivants : 5% à la réservation, 35% à l'achèvement des fondations, 70% au hors d'eau, 95% à l'achèvement des travaux et 100% à la remise des clés du logement. Il est procédé à des appels de fonds intermédiaires entre les différentes étapes en fonction de l'avancement des travaux.

Dans tous les cas, le montant versé par le client à la réservation est déposé sur un compte ouvert à son nom et présente la particularité d'être insaisissable, incessible et indisponible. Ce montant est bloqué auprès d'un établissement financier jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises au Groupe. Ce montant est restitué au client si le contrat de vente définitif n'est pas conclu du fait du Groupe dans le délai prévu ou en raison des dispositions légales qui encadrent et préservent les droits des réservataires à se désister.

L'acquéreur du lot de terrain à bâtir verse 5% du prix à la signature de la promesse de vente, mis sous séquestre, et 95% à la signature du contrat de vente définitif.

### Cadre fiscal tendant à favoriser la promotion immobilière en France

#### Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif

L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe bénéficie depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux successifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le dispositif Pinel basé sur le principe d'une réduction de l'impôt sur le revenu a succédé au précédent dispositif Duflot mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (qui remplaçait les dispositifs précédents Scellier, Robien et Borloo basés pour ces deux derniers sur le principe de l'amortissement).

Pour l'application de ces différents dispositifs, le territoire français est découpé en plusieurs zones. Ces différentes zones ont fait l'objet d'une redistribution applicable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

#### Le dispositif Pinel

Tout contribuable, quel que soit son niveau d'imposition, qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2024 et qui s'engage à le louer à usage de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans avec possibilité de proroger 2 fois 3 ans, bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de son investissement.

Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition de deux logements au titre d'une même année d'imposition.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un prix plafond d'achat de 5.500 euros du mètre carré habitable et dans la limite de 300.000 euros au titre d'une même année. Fixé à 12% lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans, le taux de la réduction d'impôt est porté à 18% lorsque l'engagement a été pris sur 9 ans et à 21% lorsqu'il atteint 12 ans.

La réduction d'impôt est répartie sur 6, 9 ou 12 années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 5, 8 ou 11 années suivantes à raison de 2% chaque année pendant 9 ans, puis 1% chaque année pour les trois années suivantes.

Les taux de réduction d'impôt seront progressivement réduits pour les investissements réalisés en 2023 et 2024.

Les maisons individuelles ne sont plus éligibles à cette réduction d'impôt depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Pour les acquisitions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la possibilité est offerte de louer le logement à un ascendant ou à un descendant en respectant les conditions de location.

Les loyers doivent également respecter un prix plafond tenant compte de la zone géographique et la surface du logement. Les communes situées en zone B2 sont éligibles au dispositif à condition d'avoir obtenu un agrément et que la demande de permis est antérieure au 31 décembre 2017. De plus, pour être éligible, l'acte de vente doit avoir été conclu avant le 15 mars 2019.

Par décret en date du 19 juin 2013, la loi offre la possibilité aux préfets de région de réduire les plafonds de loyers imposés pour les adapter aux marchés locatifs locaux. Ces modalités de plafonds de loyers doivent faire l'objet d'un arrêté préfectoral.

La loi de finances pour 2019 a précisé les modalités visant à plafonner le montant des frais et commissions versés par les promoteurs aux personnes qui s'intermédièrent dans la vente de logements qui bénéficient du dispositif de réduction dit Pinel.

Le dispositif a été modifié par la loi de finances pour 2021. Il a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2024.

#### Le dispositif Censi-Bouvard

Une option de réduction d'impôt dite « Censi-Bouvard », inspirée du dispositif Scellier, a été instaurée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2009, en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Cette réduction est applicable aux investissements situés dans l'une des structures suivantes :

- Résidence avec services pour étudiants ;
- Résidence agréée avec services pour personnes âgées ou handicapées ; et
- Établissement social ou médicosocial agréé.

La base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements acquis ne peut excéder 300.000 euros au titre d'une même année d'imposition. Son taux est de 11%, elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année à compter de l'année d'achèvement.

La loi de finances pour 2020 a prolongé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.

Il n'existe aucune condition de zonage, de plafonnement du loyer et de ressources du locataire.

#### Plafonnement des avantages fiscaux

Les avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées pour un même foyer fiscal font l'objet d'un plafonnement global pour le calcul de l'imposition annuelle des revenus. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ce plafonnement global s'élève à 10.000 euros, par année fiscale.

#### Dispositifs financiers et fiscaux tendant à favoriser les primo-accédants

##### Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif visant à soutenir l'effort de construction de logements neufs et à renforcer l'accession sociale en facilitant l'accès à la propriété des ménages modestes. Ce prêt ne portant pas intérêt et consenti pour financer la primo-accession à la propriété, est codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le PTZ permet :

- L'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf ;
- La construction d'un logement neuf (pouvant s'accompagner de l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement) ;
- L'aménagement à usage de locaux non destinés à l'habitation ;
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession ; et
- L'acquisition-amélioration d'un logement ancien (dans un nombre limité de communes rurales).

Pour en bénéficier, il faut :

- Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis deux ans et réserver le logement à sa résidence principale ; et
- Respecter un plafond de ressources basé sur les revenus de l'année N-2.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Le montant du PTZ et ses conditions de remboursement sont fonction :

- Du prix d'acquisition du logement ;
- Du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- De la localisation géographique (zones A, B1, B2, C) ; et
- Du revenu fiscal de référence N-2 des accédants (i.e. 2014 pour une acquisition en 2016).

Afin d'accélérer et amplifier la relance de la construction, la loi de finances 2016 est venue renforcer les mesures en faveur de l'accession à la propriété, notamment en aménageant fortement les conditions du PTZ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- Augmentation des plafonds de revenus ;
- Barèmes ramenés sur 3 tranches, avec pour chacune d'elles un différé total de 5, 10 ou 15 ans ;
- Allongement des durées de remboursement de 20 à 25 ans ; et
- Extension du PTZ 2016 au logement ancien, sur toutes les zones, à condition de réaliser des travaux d'un montant au minimum égal à 25% du coût total de l'opération.

Les conditions de remboursement sont déterminées en fonction de la tranche de revenus des personnes bénéficiaires.

Le montant du PTZ est calculé selon une quotité par zone géographique du montant de l'opération retenu dans la limite d'un montant plafond et selon la composition du foyer.

La loi de finances pour 2019 a reconduit en l'état le dispositif pour les investissements localisés dans les zones tendues, et n'a pas modifié l'extinction programmée du dispositif pour les zones B2 et C dites non tendues au 31 décembre 2019.

La loi de finances pour 2021 a reconduit le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022. Toutefois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 l'année à retenir pour apprécier le montant des ressources sera celle de la demande du prêt.

## **TVA à taux réduit en zone ANRU<sup>1</sup> et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)**

La loi portant engagement pour le logement national, dite ENL, du 13 juillet 2006 a rendu éligible à la TVA à taux réduit l'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers couverts par une convention de rénovation urbaine (CRU) et dans un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers, à condition que les acquéreurs destinent le logement à leur résidence principale (sans nécessairement

être primo-accédants) et répondent à des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique et de la situation familiale. La loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements.

La loi de finances 2014 a ramené de 500 mètres à 300 mètres le périmètre autour de la zone ANRU éligible à la TVA à taux réduit et a modifié les taux de TVA comme suit :

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, les livraisons d'opérations situées en zone ANRU et dans le périmètre de 300 mètres autour de cette zone, bénéficient d'un taux de TVA de 5,5%, s'appliquant de manière rétroactive sur la totalité du prix de vente ; et
- Les livraisons d'opérations situées dans le périmètre de 300 mètres à 500 mètres autour la zone ANRU continuent de bénéficier d'un taux de TVA de 7% à condition que le permis de construire ait été déposé avant le 31 décembre 2013.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014, dite « loi Lamy », a instauré des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) qui bénéficient des mêmes conditions d'accession que les zones ANRU ainsi que le périmètre de 300 mètres qui les entoure et peuvent ainsi bénéficier de programmes neufs en accession sociale à la propriété au taux réduit de TVA de 5,5%. 1.300 QPV ont été créés en France métropolitaine, les départements d'outre-mer, Saint Martin et la Polynésie Française.

La loi de finances pour 2017 étend sous certaines conditions l'application du taux réduit de TVA à 5,5% à la bande 300 mètres – 500 mètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'une convention NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine dit « ANRU 2 »). Les logements en accession sociale compris dans un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de ces quartiers QPV-ANRU 2, et partiellement compris dans la bande 0-300 mètres de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA lorsque la demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette mesure devrait concerner environ 450 quartiers parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La loi de finances 2018 permet l'octroi de la TVA réduite dans la bande 300 mètres-500 mètres sur la seule foi du protocole de préfiguration de la future convention NPNRU, à condition que celle-ci soit signée dans les 24 mois suivant la signature de son protocole de préfiguration (permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018).

La loi de finances pour 2019 n'a pas modifié le dispositif.

<sup>1</sup> Zone définie par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

### Taux de TVA applicable aux constructions de logements locatifs sociaux

La loi de finances pour 2018 a relevé de 5,5% à 10% le taux de TVA applicable à l'ensemble des opérations de construction de logements locatifs sociaux (opérations sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, logements sociaux acquis en VEFA auprès des promoteurs immobiliers, opérations ULS (Usufruit Locatif Social) en démembrement de propriété...).

Afin de maintenir le nombre des nouvelles constructions de logements sociaux, le Gouvernement a annoncé des mesures financières destinées à compenser l'impact de l'augmentation de 4,5% de leur prix de revient ou d'acquisition : stabilité sur 2 ans du taux du livret A et donc des taux d'emprunt des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, allongement jusqu'à 10 ans des prêts au logement social distribués par la Caisse des Dépôts notamment.

Dans le souci de développer la construction de logements destinés aux ménages les plus fragiles, la loi de finances pour 2020 a ramené de 10% à 5,5% le taux de TVA applicable aux opérations présentant le caractère le plus social :

- Construction de logements sociaux financés en PLAI (« Prêt Locatif Aidé d'Intégration » destiné à l'accueil des 4 premiers déciles de revenus) ; et
- Lorsqu'ils sont construits dans le cadre du NPNRU (« Nouveau programme national de renouvellement urbain »/ANRU 2), logements sociaux financés en PLUS (« Prêt locatif à usage social » destiné à loger potentiellement les 6 premiers déciles de revenus).

### Environnement concurrentiel

#### Logement neuf

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional. Les plus importants des concurrents nationaux sont Altarea Cogedim (présent sur les marchés du logement neuf, des bureaux et des commerces), Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels) et Kaufman & Broad (présent sur les marchés du logement neuf, maisons en villages et appartements, bureaux).

Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de logement des principaux acteurs de la promotion résidentielle :

LOGEMENT	2019	2018	2017
Nexity	21.837	19.609	18.351
Altarea Cogedim	12.128	11.782	11.189
Bouygues Immobilier	11.297	13.408	15.135
Kaufman & Broad	8.222	9.122	9.027
Vinci Immobilier	6.215	6.340	6.330
Pichet (Groupe)	5.480	5.173	4.842
Eiffage Immobilier	5.095	4.694	4.530
Icade Promotion	5.067	4.938	5.776

(1) Sources : Classement des promoteurs Innovapresse

A l'échelle nationale, les parts de marché de Nexity sont dorénavant calculées par rapport données publiées par l'Observatoire de la FPI, présenté ci-avant dans la section « Le marché du logement neuf ».

Selon les derniers chiffres publiés, la part de marché atteint 16,5%, niveau historique. Elle a progressé au cours de l'exercice 2020 de 3,4 points par rapport à 2019 et de 5,6 points par rapport à 2017.

Pour une analyse plus fine, comme l'Observatoire de la FPI n'offre pas ce niveau de granularité, les données utilisées ci-après sont celles de l'ECLN. La part de marché en Île-de-France est stable par rapport à 2019 à 16,1%. En région, elle est en augmentation de 3,2 points à 15,0%.

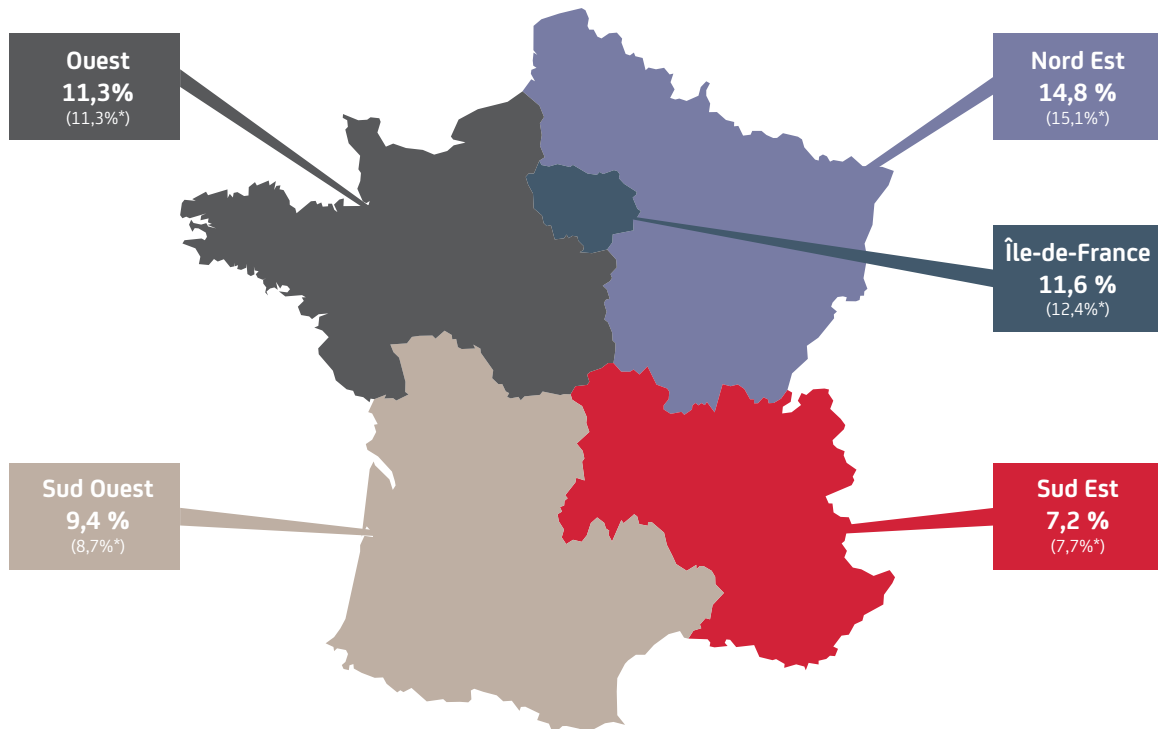
Concernant les mises en vente au détail, selon l'ECLN, en 2020, seuls 81.300 logements ont été commercialisés, soit une chute de 27,5% par rapport à 2019, le niveau le plus bas depuis 2009.

Le recul est aussi marqué pour l'individuel (-28,6%) que pour le collectif (-27,4%) mais plus marqué en Île-de-France (-39,4%) qu'en province (-22,9%). La part de Nexity dans les mises en vente au détail se stabilise à 12,5%.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Les parts de marché du Groupe par région en 2020 et 2019 (sur les ventes au détail) sont détaillées ci-après :



\* Parts de marché en 2019 sur la base des données de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).  
Source : marché des réservations du logement neuf : Commissariat Général au Développement Durable (ECLN).

## Aménagement & terrains à bâtir

À travers son activité de lotissement (Aménagement & terrains à bâtir), le Groupe est l'un des *leaders* sur ce marché avec 1.561 réservations en 2020. Les autres intervenants de taille nationale sont principalement Capelli, Procvivis Immobilier, Francelot, Angelotti et Ataraxia.

Le marché de l'aménagement et du terrain à bâtir est très dispersé. Les autres intervenants non mentionnés ci-avant sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots, ou des intervenants publics, telles des Sociétés d'Économie Mixte (SEM).

### 1.2.2.2 Marché et concurrence – Promotion Immobilier d'entreprise

#### Le marché de l'investissement<sup>1</sup>

Après un début d'année particulièrement actif, poursuivant la dynamique haussière engagée sur le marché de l'immobilier d'entreprise depuis 2013, la dégradation de la situation sanitaire et les restrictions associées ont entravé les engagements. Avec 27,3 milliards d'euros investis, le recul est de 32% sur un an. La performance reste néanmoins supérieure de 15% à la moyenne des 10 dernières années.

Tandis que les capitaux disponibles sont demeurés importants, et que l'écart entre le rendement immobilier et les taux obligataires est resté favorable à la poursuite des acquisitions, les investisseurs se sont montrés plus sélectifs en privilégiant les emplacements de qualité et les actifs sécurisés, confirmant leur attractivité alors que les taux de rendement dans le quartier central des affaires parisiens ont encore baissé (2,75% fin 2020). Sur le front des actifs

moins sécurisés et face aux incertitudes du marché, les prix sont revus pour réévaluer le risque.

18,2 milliards d'euros ont été engagés en bureaux, dont 15,7 milliards d'euros en Île-de-France et 1,1 milliard d'euros en région lyonnaise. Pour pallier une sélectivité bancaire en hausse, le recours aux fonds propres s'accroît et participe à privilégier des opérations inférieures à 50 millions d'euros (-6% en Île-de-France), au détriment du segment compris entre 50 et 100 millions d'euros. Néanmoins, le segment compris entre 100 et 300 millions d'euros a marqué sa résilience, avec un recul de seulement 2% en Île-de-France. En parallèle, les grandes signatures de plus de 300 millions d'euros se sont raréfiées. L'acquisition par Swiss Life Asset Managers de l'Eco-campus (siège social mondial du groupe Engie) développé par Nexity à La

<sup>1</sup> Sources : CBRE, JLL, Immostat.

Garenne-Colombes, pour 1 milliard d'euros, constitue la plus grande transaction de l'année.

À noter, le Croissant Ouest se démarque en réalisant sa deuxième plus grande performance historique après 2019, tandis que Paris Centre Ouest polarise 23% des montants engagés et que Paris Sud achève l'année sur un niveau comparable à 2018. 3 milliards d'euros ont par ailleurs été investis en 1<sup>ère</sup> Couronne.

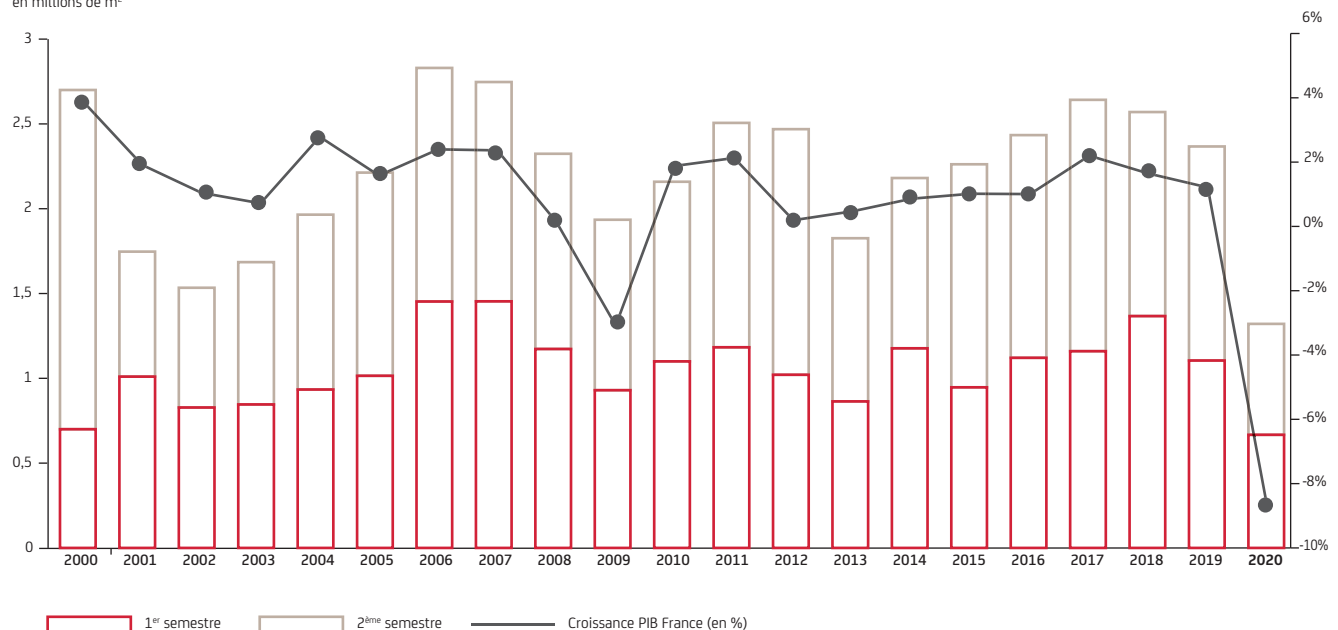
Le marché des VEFA s'est élevé à 5,3 milliards d'euros, également marqué par deux autres opérations de Nexity : les cessions de Reiwa, futur siège du Groupe à Saint-Ouen à Aviva Investors, et de Gentilly Aqueduc à King Street.

La poursuite de la politique monétaire de la BCE, avec des taux directeurs stables jusqu'à fin 2022, conduit à projeter pour l'année 2021 des montants d'engagements en immobilier d'entreprise équivalents à 2020.

## Le marché des bureaux

### Volume des transactions de bureaux utilisateurs (demande placée) en Île-de-France

en millions de m<sup>2</sup>



\* La demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux.

Source : CBRE/Immostat, INSEE.

1,3 million de mètres carrés ont été commercialisés en 2020, soit une diminution de la demande placée de 45% sur un an et de 44% par rapport à la moyenne sur 10 ans. Aucun segment de surface n'est épargné par la baisse mais les grands mouvements sont davantage affectés. Malgré deux méga-deals dont l'éco-campus signé par Engie, la baisse des volumes de plus de 5.000 mètres carrés est de 55%. En dehors de La Défense, marquée par la signature de Total, tous les secteurs géographiques s'affichent sensiblement en retrait. Les recherches ont été naturellement ralenties du fait des fortes incertitudes qui planent sur les niveaux d'activité à venir ; certains projets ont été repoussés, d'autres ont intégré des surfaces revues à la baisse pour s'adapter aux nouveaux usages et la digitalisation du travail.

En parallèle, l'attractivité des centres de *coworking* semble s'être relativement maintenue : JLL estime le recul du nombre de postes pour les contrats de plus de 10 postes à 20%.

Les perspectives restent incertaines pour 2021, et restent dépendantes de l'évolution de la situation sanitaire.

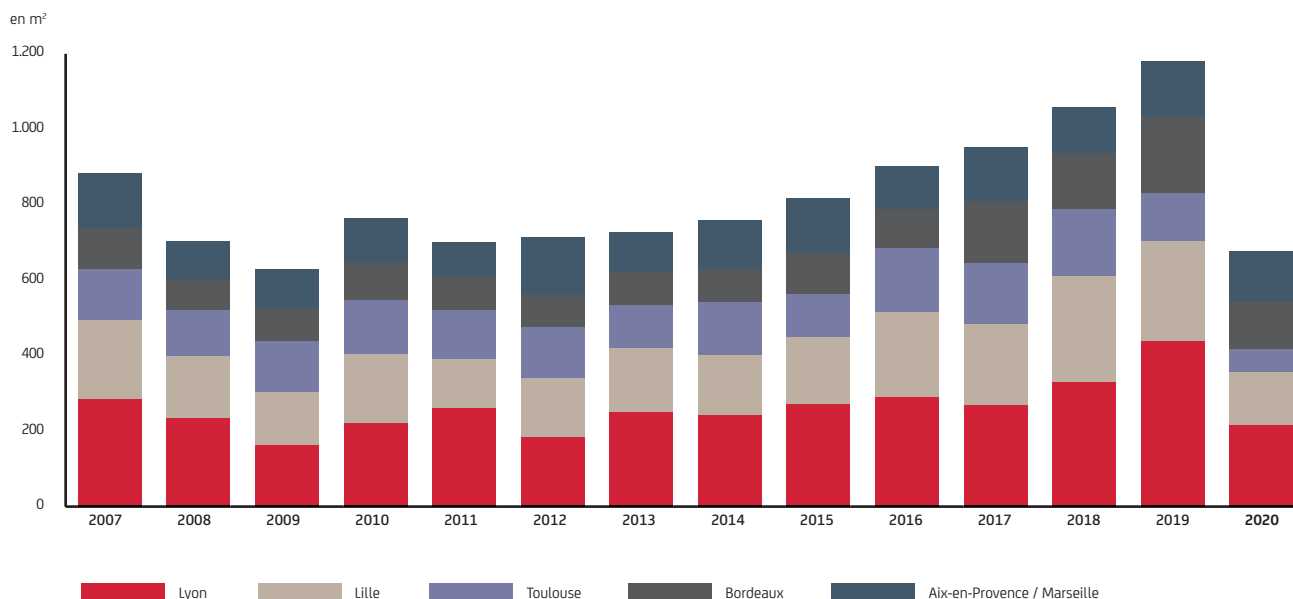
En écho à la temporisation du marché, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France affiche une augmentation de 36%, avec 3,7 millions de mètres carrés vacants au 31 décembre 2020 soit un taux de vacance estimé par CBRE à 6,3%. L'offre progresse à La Défense sous l'effet d'importantes livraisons, mais également dans le Croissant Ouest ou à Paris. Les offres futures neuves ou restructurées totalisent 1,4 million de mètres carrés. Le lissage des livraisons programmées entre 2021 et 2022 permettra d'alimenter de façon progressive le marché. Les permis de construire déposés sont quant à eux en baisse.

Les loyers faciaux sont globalement stables, voire en progression pour le quartier central des affaires parisien. Néanmoins, les mesures d'accompagnement sont en hausse, avec un niveau moyen de 20,8% en Île-de-France et des taux très variables d'un secteur de marché à l'autre.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## Demande placée dans les 5 principales métropoles tertiaires



En régions, dans les 5 principales métropoles tertiaires (Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Aix/Marseille), le volume des transactions de bureaux atteint 680.000 mètres carrés, affichant ainsi un recul de 42% par rapport à 2019, soit un retrait d'un ordre équivalent à celui du marché francilien. En dépit de fondamentaux solides, avec des marchés affichant globalement des hausses consécutives depuis 2011, la crise sanitaire marque un temps d'arrêt.

Les baisses sont sensibles à Lyon (217.300 mètres carrés, soit un recul de moitié), Lille (138.700 mètres carrés, -47%), Bordeaux (123.000 mètres carrés, -39%) ou encore Toulouse (63.000 mètres carrés, -51%), pénalisé par l'atonie du secteur aéronautique. Avec un retrait de seulement 7%, le marché d'Aix/Marseille se démarque par sa résilience, avec un fort dynamisme des transactions de plus de 1.000 mètres carrés.

À Lyon, où les transactions de plus de 1.000 mètres carrés avaient polarisé les deux tiers du marché en 2019, le recul, tangible, des volumes placés est néanmoins à relativiser, avec un tassement d'un tiers par rapport à la moyenne des 5 dernières années. Plébiscité, le neuf a représenté 60% des surfaces commercialisées. Conséquence directe de la baisse de consommation des surfaces, l'offre immédiate augmente de 27% sur un an, restant toutefois modérée avec un taux de vacance à 5%.

À Bordeaux et Marseille, les taux de vacance régionaux demeurent inférieurs à 5%, gages de fluidité pour les commercialisations ultérieures. Dans la métropole lilloise, marquée par un faible niveau de commercialisation en dépit du dynamisme des comptes propres, la progression de l'offre a notamment été alimentée par les livraisons de programmes neufs.

## Les mises en chantier de bureaux

En 2020, avec 3,2 millions de mètres carrés, les surfaces mises en chantier en France métropolitaine sont en diminution de 20% par rapport à 2019. Face à la crise sanitaire et à ses conséquences, le renouvellement de l'offre tertiaire tend à se restreindre.

En Île-de-France, avec 720.000 mètres carrés, les chantiers entamés ont diminué de 35%.

## Le marché de la logistique

Le marché de la logistique (entrepôts de plus de 5.000 mètres carrés), en baisse de 10% sur un an, s'est révélé plus performant en 2020 que sur la moyenne des 10 dernières années, confirmant les besoins d'adaptation des circuits commerciaux. La demande placée s'est élevée à 3,6 millions de mètres carrés commercialisés.

La dorsale logistique (comprenant les régions de Lille, Paris, Lyon, Marseille) a concentré les deux tiers des volumes placés. Ainsi, surmontant le recul des transactions de plus de 50.000 mètres carrés, dites « XXL », de 39%, le marché s'est maintenu sous l'effet de l'accélération du e-commerce en temps de contraintes sanitaires. *Pure-players* du e-commerce ou enseignes traditionnelles ont dû gérer d'importants aléas d'activités, en partie externalisés à des prestataires contribuant fortement à animer les prises à bail. Alors même que la part des clés-en-main diminue dans les commercialisations, celle des produits existants neufs atteint un record, représentant 28% des surfaces. La qualité de l'offre a ainsi contribué à dynamiser la demande, avec des enjeux de modernisation actuellement structurants pour le secteur.



Avec 2,8 millions de mètres carrés au 31 décembre 2020, l'offre immédiate est restée stable sur un an, masquant d'importantes disparités en fonction des régions. Tandis que les disponibilités sont nombreuses au Nord, elles sont très réduites en PACA et plus encore dans la région lyonnaise, en situation de pénurie. Le marché francilien est globalement fluide. Conséquence directe des poches de sous-offre, les loyers ont légèrement augmenté dans les bassins parisiens et lyonnais.

### Environnement concurrentiel

Le positionnement de Nexity Solutions Entreprise, plateforme intégrée de services intégrant l'ensemble des expertises au service du Client Entreprise, de la conception à l'exploitation, est inédit sur le marché.

Certains groupes combinent néanmoins promotion tertiaire et *property management* (à l'instar de BNP Real Estate, de Vinci Immobilier ou de Sogelym Dixenxe). D'autres développent également des offres de *coworking*, ou de « bureau opéré » pour le compte d'utilisateurs (Bouygues ou Icade par exemple). De façon générale, plusieurs positionnements se distinguent, avec des offres intégrées/multiproduits, des stratégies plus ciblées sur

la chaîne de valeur verticale ou encore des approches spécifiques visant les actifs *prime* ou bas carbone.

Sur le plan de la promotion tertiaire, le Groupe fait partie des acteurs les plus actifs, avec une nouvelle montée en puissance en 2020. L'année a ainsi constitué la meilleure année en termes de commercialisation depuis la création de Nexity Immobilier d'Entreprise, avec 14 actes de vente signés, tandis que les 65.500 mètres carrés livrés en 2020 ont représenté 10% des livraisons franciliennes totales. Sur les opérations de construction bois, Nexity est *leader* avec 92.100 mètres carrés en cours de chantier au 31 décembre 2020, et 120.500 mètres carrés livrés sur les marchés régionaux ces 5 dernières années.

Les perspectives de déploiement des développements en régions, la poursuite de l'intégration de nouveaux services en phase de restructuration ou d'exploitation, les synergies entre la promotion et l'exploitation, la systématisation du BIM<sup>1</sup> (de la conception à l'exploitation des projets tertiaires) et la consolidation du savoir-faire en matière de construction bois devraient consolider le positionnement concurrentiel de Nexity en matière d'immobilier d'entreprise.

## 1.2.3 Présentation des activités

### 1.2.3.1 Promotion Immobilier résidentiel

Nexity est un acteur majeur dans les métiers de la promotion de logements neufs et du lotissement (développement de lots de terrains à bâtir), et exerce ses activités sur l'ensemble du territoire français ainsi qu'en Pologne, Belgique, Italie, Portugal et Allemagne. Le Groupe a enregistré 23.573 réservations de logements neufs en 2020.

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2018, 2019 et 2020 :

RÉSERVATIONS			
Au 31 décembre	2020	2019	2018
<b>Réservations (en nombre)</b>			
Logements neufs	21.077	21.837	19.609
Terrains à bâtir	1.561	2.088	2.063
International	935	641	365
<b>TOTAL</b>	<b>23.573</b>	<b>24.566</b>	<b>22.037</b>

Les clients de la Promotion Immobilier résidentiel de Nexity sont :

- Des accédants à la propriété (logement ou terrain à bâtir) ;
- D'autres accédants (déjà propriétaires de leur résidence principale) achetant un nouveau logement (ou un terrain à bâtir) pour y habiter ;
- Des particuliers investisseurs achetant un logement pour le mettre en location (soit en location nue, soit en location meublée, soit en démembrement de propriété) ; et
- Des bailleurs professionnels achetant un immeuble en bloc pour en retirer des revenus locatifs (lesquels relèvent du logement social, du logement intermédiaire ou du logement libre).

La promotion Immobilier résidentiel bénéficie ainsi d'une clientèle diversifiée. L'analyse de la décomposition de l'activité commerciale de Nexity en 2020 est présentée au Chapitre 5 – Rapport financier du présent Document d'enregistrement universel.

#### 1.2.3.1.1 Logements neufs

Le Groupe a enregistré 21.077 réservations de logements neufs en France en 2020, ce qui le classe au premier rang des promoteurs nationaux.

Les réservations de logements neufs en 2020 se répartissent à raison de 32% en volume et 40% en valeur en Île-de-France et de 68% en volume et 60% en valeur en province à partir de 28 implantations régionales.

<sup>1</sup> Building Information Modeling

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Les logements proposés par le Groupe couvrent tous les segments de clientèle, tant en accession qu'en investissement (y compris les résidences gérées), tant pour les particuliers que pour les bailleurs professionnels, et se répartissent sur les principales zones urbaines du territoire français.

Nexity place au cœur de ses préoccupations l'accès au logement pour tous et centre son offre sur le logement abordable. Le prix moyen des logements proposés par le Groupe s'élève à fin 2020 à 239 milliers d'euros par logement. Cependant, Nexity a la capacité de couvrir toute la gamme de logement du marché, du logement très abordable, grâce à son produit Access design, au logement « de luxe » avec des opérations au cœur des quartiers cossus de Paris par exemple.

Le Groupe travaille sur des offres durables afin de proposer dès aujourd'hui des produits performants et accessibles à tous, de développer des produits conçus pour chaque étape de la vie et sobres en carbone.

L'objectif du Groupe est d'accroître sa part de marché en France, tout en conservant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Pour réaliser ces objectifs, le Groupe a pour stratégie à court et moyen termes :

- Continuer à élargir sa gamme de produits, d'ores et déjà la plus large du marché avec 36 produits, constituant un des éléments de surperformance de Nexity, en poursuivant :
  - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
  - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs individuels avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le courtage de crédits immobiliers, la gestion, la première mise en location, l'assurance du bien immobilier et une assistance 24h/24 pour les petites interventions,
  - l'élaboration d'une offre de logements à destination des bailleurs professionnels, représentés principalement par les bailleurs sociaux, mais aussi, et de façon croissante, les investisseurs institutionnels, les SCPI, les OPCI, etc.,
  - par l'intermédiaire de PERL, le développement de solutions immobilières innovantes fondées sur le recours aux techniques de démembrement de propriété (distinction entre l'usufruit et la nue-propriété) pour favoriser l'accès au logement,
  - le développement de résidences gérées avec services, sociales ou en financement libre (des résidences pour étudiants sous la marque Nexity Studéa et des résidences seniors en partenariat avec Ægide-Domitys),
  - le développement de logements performants, éco-conçus et respectueux de l'environnement,
- le développement de logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés (Nexity Access Design) en vue de faciliter la solvabilisation des primo-accédants ;
- En fonction de l'évolution des marchés locaux, de consolider ou d'accroître son maillage territorial prioritairement dans les grandes zones urbaines, à travers :
  - la croissance de ses implantations existantes,
  - des opérations de croissance externe, des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers et/ou des associations avec des promoteurs locaux (Nexity Partners),
  - le développement de synergies entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs,
  - la mise à profit de la capacité de distribution complémentaire apportée par iSelection, qui bénéficie notamment d'accords de partenariats avec les réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires ;
- Compléter le dispositif commercial vers les investisseurs institutionnels grâce aux ventes en bloc sociales et institutionnelles pour répondre à la demande, notamment au travers de partenariats tels que CDC Habitat, Action Logement / inl'i, ou encore Gecina ;
- De développer le *sourcing* foncier : les changements de majorité observés lors du second tour des élections municipales se sont traduits par un allongement des délais d'obtention des permis de construire, aggravant le manque d'offre sur le marché et provoquant une augmentation des prix du logement neuf. Grâce à sa plateforme de services, Nexity continue de se développer en activant l'ensemble de ses réseaux pour trouver des fonciers (syndic, gestion locative, distribution et l'ensemble de ses collaborateurs - sourcing interne) et en se positionnant de manière agile sur les nouveaux produits tels que la transformation de bureaux en logements, la réhabilitation, le coliving, ainsi que sur la forte présence dans les villes moyennes et le développement maîtrisé de ses réserves foncières ;
- De poursuivre sa politique visant à privilégier l'atteinte du meilleur niveau de marge possible (dans un contexte donné) plutôt que la simple croissance des volumes, en s'attachant notamment à renégocier le prix des fonciers ou encore à mettre en place une politique d'achat centralisée pour certains équipements (ascenseurs, meubles de salle de bains...) ou certaines prestations (maintenance d'ascenseurs...) ; et
- De bénéficier, notamment en Île-de-France, des opportunités foncières générées dans le cadre de son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), décrite au paragraphe 1.2.3.3 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent chapitre.

### Accès au logement

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous. Le Groupe a toujours été engagé en faveur de l'accession sociale à la propriété notamment à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine, le développement de programmes de logements sociaux et le lancement de gammes de logements à coûts maîtrisés. Le Groupe accompagne également ses clients acquéreurs dans l'éco-usage de leur logement. En parallèle, Nexity poursuit ses réflexions sur la mise en place de solutions économiques pouvant faciliter et accompagner l'accès au logement des populations les plus modestes.

### Logement social

L'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, a instauré un seuil minimal de 20% de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Les sanctions contre les collectivités qui ne respectent pas ces seuils ont été progressivement renforcées. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement a porté le seuil minimal de 20 à 25% dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Cette obligation sociale imposée aux collectivités est répercutée par celles-ci aux promoteurs, *via* les autorisations d'urbanisme.

De ce fait, la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20% fixé par la loi SRU (20% en 2020, soit 4.283 réservations dans un contexte de moins).

Les réservations effectuées par PERL auprès de clients particuliers pour l'essentiel, sont « par destination » du logement social. En tenant compte des réservations de PERL, la part de social dans la production de Nexity est de 23%.

Au-delà de cette obligation légale, Nexity a fait le choix stratégique depuis 2005 de répondre aux besoins des acteurs du logement social en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Pour accroître le nombre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes en France, le Groupe s'engage à augmenter le nombre de logements à destination des opérateurs sociaux, des investisseurs se finançant à l'aide d'un prêt locatif social ou intermédiaire, d'acquéreurs éligibles au PTZ (prêt à taux zéro) ou à des prêts d'accession sociale. Cette stratégie de diversification vers les bailleurs sociaux et institutionnels a pour objectif d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque bailleur social notamment en proposant en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) des logements qui répondent aux critères fixés tant en termes de zone géographique que de prix ou de prescriptions environnementales.

À titre d'exemple, à travers Nexity Non Profit créé en 2018, Nexity se mobilise en faveur du logement des personnes défavorisées en s'engageant notamment à produire des pensions de famille, lieu convivial à taille humaine où peuvent s'installer, sans limitation de durée, des personnes souffrant d'isolement et rencontrant des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel.

Cette structure développe, avec ses partenaires nationaux (la Fondation Abbé Pierre, Habitat & Humanisme, Groupe SOS, Aurore, Emmaüs Solidarités, Cités du Secours Catholique et les fédérations FAS, UNAF0, FAPIL, SOLIHA...), 3 types d'offres :

- Des pensions de famille, en partenariat avec un bailleur social et une association qui en assure la gestion. Nexity s'est engagé à produire 1.000 logements en pension de famille par an en rythme de croisière, soit l'équivalent de la moitié de l'engagement de l'État dans ce domaine. Ces pensions de famille ne donneront lieu à la génération d'aucun profit de la part de Nexity. À fin 2020, deux pensions de famille ont déjà été livrées (La Ciotat et Périgueux). Cela illustre la volonté de Nexity de promouvoir la mixité sociale dans ses projets ;
- De la gestion de logements vacants à travers la mise en place de baux solidaires. En 2020, 28 baux solidaires ont été signés ; et
- L'hébergement d'urgence : en 2020, un premier centre d'hébergement d'urgence de 62 places a été ouvert à Périgueux (24) et permet d'accueillir des sans-abri, des femmes et des hommes isolés ou encore des familles de quatre personnes.

### L'activité de Nexity en secteur TVA réduite

Nexity est toujours engagé à accompagner des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) et leur pourtour immédiat. Ces projets urbains ambitionnent de redonner de l'attractivité aux quartiers ANRU. L'application d'une TVA à taux réduit soutient ces projets en favorisant la fluidité des parcours résidentiels et la solvabilisation des ménages à revenus modestes. Depuis le lancement du dispositif de TVA réduite en zones ANRU et son extension aux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en janvier 2015, le Groupe est très impliqué dans le secteur TVA réduite et a réalisé 3.390 logements en 2020, soit 16% de ses réservations de logements neufs.

Une description détaillée du dispositif est présentée dans la section « Dispositifs fiscaux tendant à favoriser les primo-accédants » figurant au présent chapitre.

Ces quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux ZUS (Zones Urbaines Sensibles). Ainsi, 1.300 QPV (+ périmètre de 300 mètres autour) bénéficient de programmes neufs en accession sociale à la propriété au taux réduit de TVA de 5,5% au lieu de moins de 500 quartiers jusqu'ici (+ périmètre de 300 mètres autour) sous convention ANRU.

Les QPV portent sur environ 700 communes regroupées dans environ 300 communautés urbaines, d'agglomérations ou de communes. Ils font l'objet de contrats de ville élaborés à l'échelle intercommunale.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## Logement locatif intermédiaire

Tout en confirmant l'importance du développement du logement social, le Gouvernement a, dans son ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014, développé une nouvelle offre de logement : le logement locatif intermédiaire.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, deux avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire ont été institués, à l'intention exclusive d'acquéreurs personnes morales, dont la totalité des actions ou parts est détenue par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, ainsi que d'acquéreurs organismes HLM et de leurs filiales dédiées, enfin d'acquéreurs appartenant au réseau Action Logement (collecteurs « 1% logement » et leurs filiales dédiées) :

- Un taux de TVA réduit à 10% ; et
- Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans.

En 2020, Nexity a enregistré 1.666 réservations de logements locatifs intermédiaires, soit 15% des ventes en bloc réalisées sur l'année.

## Ventes en bloc aux institutionnels

Au-delà des réservations faites à des opérateurs sociaux ou dans le cadre des logements locatifs intermédiaires, Nexity vend également des logements en bloc à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, gestionnaires d'actifs...). À titre d'exemple :

- CDC Habitat : premier Client du Groupe avec près de 5.000 réservations enregistrées en 2020 en grande majorité en logements libres et intermédiaires ;
- Gecina : projet de développement de 4.000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises, pour le compte de la filiale résidentielle de Gecina ; et
- Inl'i : accord-cadre sur cinq ans portant sur la réalisation annuelle de 1.000 logements locatifs intermédiaires en Île-de-France : environ 400 réservations réalisées avec Nexity à fin décembre 2020.

Plus de détails sur les partenariats évoqués ci-dessus, voir paragraphe 1.6 « Contrats importants » du présent chapitre.

En 2020, ces réservations ont représenté 60% des ventes en bloc du Groupe (contre 36% en 2019), soit 6.545 réservations.

Le Groupe poursuit également l'élargissement de son offre vers les bailleurs professionnels (bailleurs sociaux et autres investisseurs professionnels) : résidences services seniors non médicalisées, résidences seniors sociales multigénérationnelles, résidences hôtelières à vocation sociale et résidences jeunes actifs.

## Ventilation géographique des réservations de logements neufs

Le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en province s'élève à 14.367 logements en 2020 (68% du total). Le Groupe continue également de capitaliser sur sa position historiquement forte en Île-de-France, qui représente 32% des réservations enregistrées en 2020 (contre 35% en moyenne entre 2008 et 2019).

Le Groupe maintient son développement dans les zones les plus tendues du marché (Abis, A et B1) avec 80% de ses réservations en 2020.

## Pipeline Promotion Immobilier résidentiel

Le graphique ci-après présente le *pipeline*<sup>1</sup> de logements neufs de Nexity au 31 décembre 2020.

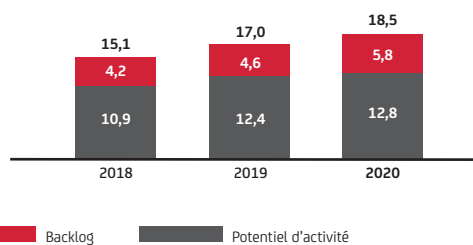
Il atteint 18,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires à fin 2020 (+9% par rapport à fin 2019), correspondant à environ 6 ans d'activité offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe.

Le *pipeline* comprend :

- Le *backlog* : 5,8 milliards d'euros, en croissance de 25% par rapport à 2019, soit 2 ans de chiffre d'affaires ; et
- Le potentiel d'activité : 12,8 milliards d'euros, en hausse de 3% par rapport à 2019, soit 4 ans de chiffre d'affaires.

## Pipeline de la Promotion Immobilier résidentiel au 31 décembre 2020

(en Mds€)



<sup>1</sup> Représente le volume total de l'activité de Promotion Immobilier résidentiel exprimé en chiffre d'affaires futur HT. Il se compose du *backlog* (carnet de commandes du Groupe) et du potentiel d'activité (volume total à une date donnée, exprimé en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière) ; Le nombre d'années d'activité est calculé sur la base du chiffre d'affaires 2020.

### Déroulement et gestion des risques des projets

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes : sélection du terrain, signature des accords fonciers, validation du projet par le Comité d'engagement (décrit ci-après), demande d'autorisations administratives, commercialisation, acquisition du terrain (après validation du Comité d'acquisition), lancement des travaux, construction et livraison. Chaque programme est suivi à la fois par la filiale locale concernée, le Comité d'engagement et les services financiers, juridiques et de contrôle de gestion du Groupe.

#### Sélection des terrains

Chaque filiale effectue sa propre recherche foncière et ses propres études de faisabilité. Cette démarche repose sur l'expérience de la filiale dans son marché, sa connaissance du terrain et sa rapidité d'exécution. Les filiales utilisent les moyens usuels dans leurs recherches de terrains (recherches cadastrales, recherches systématiques auprès des communes et des intervenants locaux, tels que des sous-traitants et fournisseurs, des agences immobilières, des notaires, des architectes et des géomètres, des réseaux relationnels, etc.).

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Le Groupe n'utilise pas de critère de taille minimale mais se concentre sur un budget prévisionnel préparé par la filiale, basé sur un projet de logements neufs ou de lots de terrains à bâtir. Sauf opportunités ponctuelles, l'activité Immobilier résidentiel du Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

#### Signature des accords fonciers

Après avoir sélectionné un terrain, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire, généralement une promesse de vente sous conditions suspensives. L'engagement d'achat du Groupe est, sauf exceptions marginales, soumis à une condition préalable d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un projet (obtention du permis de construire, de démolir et/ou de lotir définitif, exempt de tout recours des tiers et retrait) et aux conditions tenant à la nature du sol, à la pollution ou la présence d'installations classées telles que celles visées par le Code de l'environnement. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et de la pollution des sols et des sous-sols, du passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution.

Un projet de promesse de vente sous conditions suspensives doit être validé par le juriste du Groupe dédié à la filiale avant d'être signé. Dans certaines circonstances, une promesse de vente peut être signée avant l'accord du Comité d'engagement (décrit ci-après) mais aucun engagement d'indemnisation financière (souvent garanti

par la remise d'un cautionnement bancaire) ne peut être souscrit sans son accord. Généralement, cet engagement doit être fourni dans le mois qui suit la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci.

#### Validation des projets par le Comité d'engagement

Chaque terrain pour lequel la signature d'une promesse de vente est en cours ou, si cette promesse a déjà été signée, une indemnisation financière est prévue, est soumis pour accord au Comité d'engagement du Groupe.

Concernant les projets de petite taille, l'accord est donné par un Comité d'engagement délégué, composé de la Direction générale de l'Immobilier résidentiel, à laquelle s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet, et par le Comité d'engagement Groupe pour les projets les plus significatifs, auquel participe obligatoirement la Direction générale de Nexity. Les comités se réunissent chaque fois que cela s'avère nécessaire, y compris chaque fois que le programme prévu pour un terrain est modifié de façon significative. La mise en œuvre des décisions des Comités d'engagement est suivie par les services juridiques et financiers du Groupe.

La décision d'un Comité d'engagement est prise sur la base de l'examen d'un dossier d'engagement qui comprend la description du terrain, une étude de marché, une étude de faisabilité, une prévision des coûts et recettes du projet, l'appréciation du risque juridique et la prise en compte systématique du respect de critères de développement durable. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimale et un taux de rendement des capitaux investis en ligne avec des objectifs définis par la Direction du Groupe pour que le projet soit approuvé par le Comité d'engagement. Pour chaque projet présenté en Comité d'engagement, une analyse juridique et une note environnementale du projet sont présentées.

La procédure est la même concernant les Comités d'acquisition de terrains.

Ces procédures sont déclinées sur l'ensemble des filiales de promotion ainsi que pour les activités de services.

#### Autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la collectivité, avec un suivi étroit par la filiale. L'instruction se déroule souvent en un temps plus long que le délai légal qui est de trois à cinq mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de trois mois avant de commencer la construction. Ce délai couvre en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de deux mois et quinze jours à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie et sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), etc.) et du Code de l'urbanisme. Ce délai couvre en

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

outre la durée du contrôle de légalité du préfet, qui court à compter de la réception en préfecture de l'arrêté. Ce délai de trois mois couvre également le droit de retrait du permis par l'auteur de l'autorisation (le plus souvent le Maire), qui dispose pour ce faire de trois mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

## Dossier de financement

Une fois le permis de construire ou de lotir obtenu, les services financiers et de contrôle de gestion de Nexity valident le dossier de financement préparé par la filiale. Ce dossier comprend une estimation des moyens commerciaux à mettre en œuvre et l'actualisation des données du dossier d'engagement, qui, ensemble, constituent le budget de référence du projet.

Le Groupe dispose de lignes de crédit *corporate* autorisées et non utilisées pour un montant de 555 millions d'euros, pour financer et garantir ses opérations de promotion. Le cas échéant, le Groupe peut mettre en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 5.1.6.4 « Structure financière » du présent Document d'enregistrement universel). Le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

## Fournisseurs et sous-traitants

La filiale choisit généralement ses fournisseurs et sous-traitants par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains fournisseurs et sous-traitants qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2020, le premier fournisseur de l'immobilier résidentiel a représenté 27 millions d'euros de charges, soit 1,4% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 177 millions d'euros de charges, soit 8,8% du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

Une politique de référencement Groupe permet de mieux maîtriser le prix et la qualité des produits sélectionnés tels que les ascenseurs, les éléments de salles de bains, le carrelage, les cloisons, les portes, etc.

La filiale décide de recourir ou non à des intervenants spécialisés. Ainsi, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés peuvent intervenir lors de la préparation du projet afin de fournir une assistance pour les études et les préconisations techniques, à l'établissement des plans et au choix des sous-traitants. La réalisation de certaines études techniques est également imposée par les compagnies d'assurances dans le cadre de la mise en place des assurances Dommages-Ouvrage. Un maître d'œuvre d'exécution peut également intervenir dans le suivi des travaux même si la plupart des filiales disposent de ressources et des compétences nécessaires pour assurer elles-mêmes le suivi de tout ou partie des travaux de construction. La conception du programme est

faite par un architecte extérieur, qui est retenu soit sur appel d'offres, soit de gré à gré.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes notamment avec Nexity.

La filiale s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et de leur capacité financière à assurer la réalisation du programme (compte tenu de leur taille et de celle du programme). La filiale vérifie également la couverture de la responsabilité de ces entreprises par des assurances appropriées et leur respect de la réglementation applicable en matière de droit de travail. Les marchés signés avec les sous-traitants et fournisseurs prévoient des plannings de chantiers et des pénalités de retard ainsi qu'une retenue légale de 5% du montant du marché, parfois remplacée et garantie par un cautionnement, libérée un an après l'achèvement des travaux.

Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, la filiale choisit parfois les intervenants techniques et négocie avec les sous-traitants préalablement à l'acquisition définitive des terrains (sans pour autant s'engager financièrement).

## Suivi des budgets

Le budget de chaque programme est suivi par la filiale concernée et revu par les services de contrôle de gestion du Groupe. Ce suivi inclut :

- Une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagements de dépenses ;
- Un rapport mensuel sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'état des réservations et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- Une validation trimestrielle du budget par les services de contrôle de gestion.

## Commercialisation et construction

Chaque lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Dans un deuxième temps, un Comité d'acquisition approuve toute acquisition foncière en fonction du déroulement de la commercialisation et du budget actualisé.

Dans la promotion de logements neufs, une opération est composée en moyenne d'environ 66 logements.

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 40% en valeur ou en nombre de logements pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. Est également vérifié, au-delà du pourcentage de réservations, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements restants du programme) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction est de 74% en 2020 (73% en 2019 et 69% en 2018).

En tout état de cause, le démarrage des travaux de chaque opération est subordonné à l'accord formel du Directeur régional, membre du Comité de direction en charge de la filiale.

Les travaux de construction sont suivis par des ingénieurs et techniciens du Groupe et/ou par un maître d'œuvre d'exécution choisi par la filiale. Des contrôles de l'évolution des travaux sont effectués régulièrement par des conducteurs de travaux du Groupe ou un maître d'œuvre d'exécution externe.

Dans la mesure du possible, les programmes sont divisés en tranches de logements à bâtir (plusieurs tranches pour un programme). La programmation par tranche offre une meilleure sécurité en permettant le démarrage des travaux de la deuxième tranche et éventuellement des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La réalisation par tranche offre également l'avantage de permettre d'adapter ou de modifier les types d'appartements ou de maisons prévus en fonction des réservations déjà réalisées. Si une telle modification est décidée, le Groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par le dépôt d'un permis de construire modificatif et le Comité d'engagement revoit le dossier.

#### Livraison

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard. Une fois la construction terminée, le logement est livré à l'acquéreur, qui doit avoir payé 95% du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100% à la remise des clés. Nexity a pour politique de ne pas procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix (voir paragraphe 1.2.2.1, section « Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France » du présent chapitre pour une description du calendrier des paiements).

À la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

L'intervention et le pilotage de la Direction qualité-production-livraison permettent d'améliorer la maîtrise des délais de livraison ainsi que la qualité de finition des projets (gestion du nombre de réserves à la livraison).

#### Service après-vente

Le Groupe fournit aux acquéreurs de logements un service après-vente d'une durée de deux ans après la livraison. Ce service, qui est mis en œuvre par les filiales du Groupe et qui a été créé à la demande des assureurs, a pour but d'offrir un service de qualité aux clients, de maintenir les taux de prime actuels et de gérer la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement en minimisant les appels aux assurances. Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du

Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurances (voir paragraphe 2.1.2.3 « Assurances » du présent Document d'enregistrement universel).

#### Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

Le Groupe accompagne ses clients tout au long du processus d'achat d'un logement, du premier contact téléphonique ou *via* Internet, au rendez-vous avec un conseiller commercial de la filiale concernée jusqu'à la livraison du logement. Chaque conseiller commercial est en mesure d'analyser avec le client son pouvoir d'achat, de lui préparer un projet de plan de financement et le cas échéant, dans le cadre d'un investissement locatif, une simulation fiscale avec l'aide d'experts du Groupe. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de caducité de la réservation suite à la défaillance de la condition suspensive d'obtention du financement.

Les vendeurs du Groupe sont incités à obtenir un diplôme de l'École des ventes du Groupe. Cette école assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs et l'harmonisation de leurs connaissances.

Le Groupe considère son assistance clientèle comme un de ses atouts importants. Dans le cadre de son dispositif « Question Immo », le Groupe met à la disposition de ses clients un service d'assistance et d'information sur les questions relatives à l'immobilier ou par le biais du site Internet de Nexity, qui offre également la possibilité de réaliser une simulation financière d'un projet d'achat (frais notaires, prêts, assurances). Le Groupe propose également à travers son activité de courtage en crédits immobiliers, un choix de solutions de financement adaptées pour ses acheteurs de logements neufs.

Par ailleurs, Nexity porte une attention particulière à la satisfaction de ses clients. Les efforts se concentreront sur la qualité des services proposés aux clients afin d'accroître leur satisfaction. Pour ce faire, Nexity a mis en place fin 2018 une Direction de la satisfaction client commune à l'ensemble des métiers du Client Particulier. Chaque métier dispose d'outils, de *reporting* et de méthodes de management, permettant de les impliquer dans l'amélioration de la relation client (voir paragraphe 3.3.1 « Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients » dans le Chapitre 3 du présent Document d'enregistrement universel).

#### Garanties données par le Groupe

Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- Une garantie des vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;
- Une garantie de parfait achèvement, couvrant tous les désordres ou défauts de conformité du logement (un an à compter de la réception) ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

- Une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans à compter de la réception) ; et
- Une garantie décennale, couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure ou l'impropriété à sa destination de la construction (dix ans à compter de la réception).

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture d'assurance Dommages-Ouvrage pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales (voir paragraphe 2.1.2.3 « Assurances » du présent Document d'enregistrement universel).

Le Groupe s'assure également de l'adéquation des assurances de ses sous-traitants aux garanties de bon fonctionnement et décennales ainsi que du paiement des primes d'assurance.

Enfin, le Groupe délivre au profit de ses acquéreurs, conformément aux dispositions légales, une garantie financière d'achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang ou d'assureurs, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

## 1.2.3.1.2 Aménagement & terrains à bâtir

L'activité Aménagement & terrains à bâtir consiste à viabiliser et à diviser un terrain, et à vendre les lots ainsi obtenus, généralement auprès de particuliers qui vont y construire individuellement leur maison, ou parfois auprès de promoteurs qui lancent un programme de commercialisation de maisons groupées ou d'habitat collectif.

Dans la majorité des cas, l'assiette foncière est constituée de plusieurs terrains que la filiale réunit par acquisition auprès de propriétaires distincts. La viabilisation d'un terrain consiste à l'équiper d'aménagements tels que des réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, d'eau, d'électricité, de télécommunication, de voies de circulation et des espaces verts. Chaque opération est composée en moyenne d'environ 27 lots. Cette activité permet au Groupe d'être indirectement présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France.

Les activités de promotion de logements neufs et d'aménagement présentent des similitudes en matière de recherche foncière et de typologie de clientèle.

Pour les collectivités, la filiale Aménagement & terrains à bâtir développe des quartiers qui intègrent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Au-delà de la maîtrise des impacts environnementaux sur le sol, les eaux pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, l'aménagement de ces quartiers d'habitation prend également en considération :

- La performance énergétique des bâtiments (label BBC-Effinergie®, démarche HQE®, etc.) ;
- L'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions ;
- La mixité sociale ;

- L'accession des ménages modestes à un terrain et une maison ; et
- La gestion maîtrisée de la circulation.

La filiale sensibilise également ses clients particuliers, élus et prestataires à sa démarche environnementale. Cet engagement s'inscrit dans les enjeux du Grenelle de l'environnement sur l'aménagement et répond aux exigences de la norme ISO 14001 qui prévoit des procédures de concertation de manière systématique dans le cadre d'opérations réalisées dans les ZAC.

En 2020, l'activité Aménagement & terrains à bâtir a enregistré 1.561 réservations.

Au 31 décembre 2020, le potentiel de l'activité Terrains à bâtir s'élève à 14.285 lots et représente un chiffre d'affaires potentiel de 1,1 milliard d'euros HT.

Les réservations de lots de terrains à bâtir en 2020 se répartissent à raison de 6% en Île-de-France et 94% en province à partir de 23 agences. Par ailleurs, cette activité a réalisé 79% de ses réservations en zones non tendues (B2 et C), en baisse de 15% en volume par rapport à 2019.

## Particularités du déroulement d'une opération de lotissement

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements. La recherche foncière et l'achat du terrain se déroulent de la même façon : ils doivent répondre aux mêmes critères d'autorisations administratives et de génération de marge et sont revus par le Comité d'engagement et les services de contrôle de gestion du Groupe.

Aucun contrat de réservation (qui prend généralement la forme d'une promesse unilatérale de vente entre le Groupe et l'acquéreur) ne peut être signé avant l'obtention du permis de lotir. La promesse de vente est suivie par un contrat de vente, à la signature duquel le Groupe transfère la propriété du terrain et s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire).

## Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

Les clients de l'activité de lotissement bénéficient de conseillers professionnels, d'un site Internet et d'un numéro vert. Le conseiller aide son client à définir et intégrer le mieux possible son projet sur le terrain qu'il envisage d'acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le conseiller informe aussi le client sur ses droits et sur les étapes de l'opération de construction.

## Garanties données par le Groupe

Dans le cadre de ventes de lots de terrains à bâtir avant l'achèvement des travaux d'aménagement, le Groupe fournit également au profit de ses clients une garantie financière couvrant les travaux non encore réalisés, obligatoire pour la signature de l'acte de vente définitif.

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit également une assurance responsabilité civile décennale couvrant sa responsabilité pendant dix ans (à compter de la réception) à raison de dommages susceptibles de compromettre la solidité ou l'impropriété à destination des travaux et équipements divers (voir paragraphe 2.1.2.3 « Assurances » du présent Document d'enregistrement universel).



### 1.2.3.1.3 International

À l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs en Italie, en Pologne, en Belgique, au Portugal et depuis 2020 en Allemagne.

En Italie, les opérations en cours de commercialisation sont principalement situées dans les zones de Milan et de Turin. 77 réservations ont été enregistrées en 2020 et le potentiel d'activité s'élève à 562 lots, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 250 millions d'euros.

En Pologne, l'année 2020 a été caractérisée par 718 réservations de logements, essentiellement à Varsovie, avec des perspectives de développement dans d'autres métropoles polonaises. Le potentiel d'activité s'élève à 6.395 lots, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 607 millions d'euros.

En Belgique, l'année 2020 a été caractérisée par 119 réservations de logements, essentiellement à Court Saint Étienne, avec des perspectives de développement dans d'autres métropoles belges. Le potentiel d'activité s'élève à 320 lots, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 74 millions d'euros.

Au Portugal, l'année 2020 a été caractérisée par 21 réservations de logements, essentiellement à *Leça da Palmeira*, avec des perspectives de développement dans d'autres métropoles portugaises. Le potentiel d'activité s'élève à 581 lots, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 159 millions d'euros.

Par ailleurs, le 9 mars 2020, Nexity a annoncé avoir acquis 65% du capital de Pantera AG, développeur immobilier allemand et projette avec lui de développer sa plateforme de services en Allemagne (voir paragraphe 5.2.2.1 « Acquisition de Pantera AG » du présent Document d'enregistrement universel). Le potentiel d'activité représente un chiffre d'affaires potentiel de 428 millions d'euros.

Le déroulement des programmes et les conditions de commercialisation sont adaptés aux contraintes légales, réglementaires et commerciales de chaque pays (obtention des autorisations administratives, processus de vente aux acquéreurs, garanties accordées...).

À fin 2020, le potentiel de l'activité à l'international s'élève à de 7.858 lots et représente un chiffre d'affaires potentiel de 1,1 milliard d'euros.

#### Particularités du déroulement d'une opération de logements à l'international

Le déroulement d'une opération de logements à l'international peut présenter certaines particularités par rapport à celui d'une opération de logements en France, notamment par l'achat du terrain avant l'obtention définitive des autorisations nécessaires à sa construction, par un transfert de propriété à l'achèvement des travaux engendrant ainsi un besoin en fonds de roulement plus important. Les démarches de développement et de commercialisation de ces opérations sont adaptées aux particularités juridiques et économiques propres à chaque pays, avec le souci de conserver dans chacun de ces contextes locaux un profil de risque maîtrisé.

### 1.2.3.1.4 Organisation opérationnelle

L'organisation de l'Immobilier résidentiel est fondée sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales, détenues à 100% ou avec une participation minoritaire, et des agences gérées par des professionnels locaux dans la plupart des cas, comme par exemple Edouard Denis, avec ses 19 implantations et ses 254 collaborateurs.

La stratégie multiproduit et multimarque mise en place par Nexity lui permet de bien connaître les préférences et tendances des acheteurs dans les régions où il est implanté, et de se familiariser avec les procédures permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour monter une opération de logements ou de lotissement. Cette autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes, bénéficie d'un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques juridiques et financiers et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. L'activité Immobilier résidentiel de Nexity est présente dans les principales agglomérations françaises.

La Promotion Immobilier résidentiel comprend 2.592 collaborateurs au 31 décembre 2020, dont 103 personnes à l'international.

En France, le territoire de l'Immobilier résidentiel est découpé en différentes directions régionales, complétées de directions à compétence nationale (Créateur de quartiers, Immobilier Patrimonial, Aménagement & terrains à bâtir, Conseil & Patrimoine...).

Le segment Immobilier résidentiel est constitué d'une société holding (Nexity Logement), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens correspondant aux directions régionales ou à compétence nationale visées ci-dessus), d'une société commune (George V Gestion) qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens et de sociétés dites « supports de programme » qui sont constituées pour chaque programme de logements, soit sous forme de sociétés multiprogrammes (SAS), ou le cas échéant sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), ou de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100% par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, les moyens de la Direction « Aménagement & terrains à bâtir » et la réalisation des programmes, sauf rares exceptions, sont logés dans une même société (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. Des sociétés de services spécifiques, communes à l'ensemble du Groupe, peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées, soit en commercialisation, soit en assistance technique.

Certains programmes peuvent par ailleurs être réalisés dans le cadre de copromotions avec des promoteurs locaux ou nationaux au travers de l'activité Nexity Partners, les différentes missions techniques et de gestion concourant

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

à la réalisation desdites opérations étant alors réparties entre les copromoteurs. Sur les 467 programmes en cours de construction à fin 2020, 98 étaient réalisés dans le cadre d'opérations de copromotion.

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains « maîtrisés » sous forme de promesses de vente. Ce portefeuille, qui permet au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future, est mesuré par le nombre de logements et de lots de terrains que le Groupe pourrait produire si tous les programmes potentiels (basés sur les programmes en cours et les terrains sous promesse) étaient réalisés. Pour une description de la recherche foncière et du processus d'un achat de terrain, voir paragraphe 1.2.3.1.1 section « Déroulement et gestion des risques des projets » du présent chapitre.

## La maîtrise des coûts de construction

La Direction de la production et de la maîtrise des coûts accompagne les équipes opérationnelles dans la réduction des coûts, au travers des axes d'optimisation suivants :

- L'équipe Access Design et Autres Modes Constructifs développe et met à disposition des équipes régionales de promotion, des modes constructifs innovants visant à offrir aux clients des logements à prix maîtrisés ;
- L'ensemble de la gamme disponible repose sur des procédés constructifs industrialisés laissant une large place au bois. Outre le produit Access Design, d'autres offres ont été mises en place : des résidences intergénérationnelles, des maisons et des résidences étudiantes ;
- Au travers de ces produits, Nexity ambitionne de favoriser l'accession à la propriété avec des prix de vente très compétitifs (jusqu'à 15 à 20% inférieurs aux prix du marché) tout en répondant aux exigences

de confort les plus poussées, d'améliorer la qualité des réalisations et de raccourcir les délais de livraison, le tout dans une démarche environnementale très performante (label FSC ou PEFC, filière française privilégiée, propriétés hygrosopiques du bois, etc.) ;

- L'équipe Achats et Prestations sélectionne, référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats, à proposer des prestations adaptées aux différentes cibles de clientèle tout en contribuant à la diminution des coûts de construction ;
- Le bureau d'études interne pluridisciplinaire, Nexity Ingénierie, dédié à l'ensemble des filiales Immobilier résidentiel du Groupe (quelle que soit la destination du bâtiment), prend en charge des missions de maîtrise d'œuvre (conception et exécution à des prix concurrentiels) ; et
- L'entité Outils et Process constitue le pôle d'excellence opérationnelle qui élabore et consolide les bonnes pratiques, développe des outils communs et assure leur diffusion, notamment *via* l'académie technique (école interne des métiers de la maîtrise d'œuvre). Les différents modules de formation mis en place par l'académie technique doivent permettre de former chaque collaborateur technique en 36 mois maximum.

Le coût moyen de construction d'une résidence classique de logements varie selon sa localisation géographique : en 2020, 1.540 euros par mètre carré de surface habitable (SHAB) en moyenne en Île-de-France (hors Paris) et 1.230 euros par mètre carré SHAB en moyenne en province (contre respectivement 1.509 euros par mètre carré SHAB et 1.205 euros par mètre carré SHAB en 2019, soit une hausse en moyenne de 2%).

## Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2018 à 2020 :

(en % du prix de revient total)	2020	2019	2018
Charges foncières	21,3	21,3	22,3
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,9	4,0	4,4
Travaux de construction	51,9	51,5	50,1
Honoraires et assurances <sup>(1)</sup>	14,5	15,2	15,1
Frais financiers	0,9	0,9	1,1
Commercialisation et publicité <sup>(1)</sup>	7,5	7,1	7,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

(1) Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10% du total.

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 5.1.6.4 « Structure financière » du présent Document d'enregistrement universel.

## Modes de commercialisation

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l'intervention d'agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés

aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des forces de ventes spécialisées et centralisées, par des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou par iSelection.

Les filiales utilisent les moyens habituels de la profession pour commercialiser les logements : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons, et font un appel croissant aux canaux digitaux, notamment l'animation d'un site Internet, référencé sur les portails immobiliers et moteurs de recherches les plus fréquentés, et la prise de rendez-vous centralisée, qui permet au Groupe de faire une première orientation des clients avant de les diriger vers les filiales.

Enfin, Nexity évolue vers une conception et une réalisation deancements entièrement « digitaux ».

### 1.2.3.2 Promotion Immobilier d'entreprise

L'année 2020 a été marquée par une très forte activité commerciale de l'immobilier d'entreprise chez Nexity en dépit d'une conjoncture très difficile qui a vu fondre le volume des transactions à la vente et à la location.

Cette performance s'explique principalement par des négociations ou pré-engagements intervenus avant le début de la pandémie, qui ont pu être concrétisés en prises de commandes, grâce à la qualité des emplacements, des preneurs et des investisseurs.

Ainsi, le Groupe a notamment acté la location et la vente de l'éco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes (92) pour une surface de 94.000 mètres carrés représentant un chiffre d'affaires d'un milliard d'euros.

#### 1.2.3.2.1 Promotion tertiaire

Acteur de premier plan sur le marché de la promotion tertiaire en France, Nexity intervient principalement dans le domaine des bureaux, notamment en Île-de-France et dans les grandes métropoles comme Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille et Nantes. Le Groupe réalise également des locaux d'activités et développe de manière plus ponctuelle une offre de commerces.

Le carnet de commandes (ou *backlog*) représente 1.032 millions d'euros de chiffre d'affaires au 31 décembre 2020, contre 455 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Grâce à sa structure de plateforme de services, Nexity oppose une forte résilience à la crise sanitaire et fait évoluer son offre de bureaux suite à la crise sanitaire de la Covid-19 vers davantage de flexibilité, de mixité d'usages et de performance environnementale (voir paragraphe 1.1.4 « Déclinaison de la stratégie » du présent chapitre).

Pour la deuxième année consécutive, Nexity conforte sa position de *leader* de la promotion bas carbone en France et se classe 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage du palmarès 2020 BBKA dans trois catégories sur quatre : nombre d'opérations engagées depuis la création du label BBKA en 2016, nombre d'opérations engagées en 2020 et production engagée en 2020.

Pour aller plus loin dans ses engagements en matière de RSE, Nexity réoriente depuis 2020 sa gamme de produits vers des bureaux exclusivement bas carbone, flexibles et réversibles. Le Groupe décline à ce stade quatre grandes lignes de produits :

- L'immeuble de bureaux en bois : pionnier sur la construction d'immeubles de bureaux en bois en

France depuis 2015, Nexity développe à la fois des projets ambitieux et d'envergure en Île-de-France et déploie la marque Térénéo en région. Nexity est le premier opérateur de bureaux en bois en France ;

- L'immeuble de bureaux réhabilité : la volonté conjugée de préserver le patrimoine existant dans les grandes métropoles, mais aussi d'atteindre la sobriété environnementale, conduit le Groupe à accélérer le développement du produit réhabilitation. Depuis 2015, une équipe dédiée à Paris intervient sur des opérations complexes de restructuration et de réhabilitation en Île-de-France et qui sera amenée à se déployer sur les grandes métropoles régionales ;
- L'immeuble de bureaux réversible : les mutations urbaines, la pression démographique dans les grandes métropoles, les crises écologique et sanitaire, la pénurie de logements amènent à penser la réversibilité des bâtiments comme une solution durable pour changer la destination des bâtiments à court, moyen ou long terme. Ce produit s'appuie sur une conception évolutive des bâtiments et sur un cadre réglementaire unifié qui lui permettent d'assurer l'évolutivité du bâtiment dans le temps ; et
- L'immeuble de bureaux frugal : pour lutter encore plus efficacement contre le réchauffement climatique, Nexity développe pour la première fois en France un produit de bureau inédit, offrant un niveau de performance environnementale et de confort inégalés. Il repose sur un concept disruptif et frugal, qui permet de se passer de chauffage, de climatisation et de ventilation mécanique, au profit d'une ventilation naturelle pilotée par le contrôle des paramètres essentiels de l'air intérieur que sont la température, le taux d'humidité et la concentration en CO<sub>2</sub>. Il offre aussi une qualité de lumière naturelle et des volumes supérieurs aux standards actuels.

Les projets d'immobilier d'entreprise du Groupe sont majoritairement pré-commercialisés, et principalement réalisés pour le compte de deux types de clients :

- De grands investisseurs privés ou institutionnels, français ou étrangers, ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier à terme de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et
- Des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

Grâce à la grande diversité des investisseurs présents sur le marché français de l'investissement, il n'existe pas de dépendance générale à l'égard d'un ou plusieurs clients.

En 2020, le Groupe a livré 17 opérations, dont 3 en Île-de-France et 14 en région, représentant près de 114.000 mètres carrés de surfaces de plancher de bureaux.

Dans un marché de l'investissement tertiaire attentiste depuis la crise sanitaire, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché, essentiellement en France, en développant une offre différenciante et en concentrant ses actions de développement sur :

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

## • Le **sourcing** foncier :

- une stratégie de mise en synergie de toutes les ressources foncières du Groupe qui repose sur la combinaison du maillage géographique des équipes de développement, la puissance des outils digitaux et des réseaux de distribution du Groupe,
- la maîtrise de fonciers *prime* : à Paris intra-muros et en 1<sup>ère</sup> couronne pour les bureaux, dans le nord et le sud-ouest de l'Île-de-France,
- une plus grande présence dans les grandes métropoles en régions à travers des produits adaptés aux enjeux locaux et diversifiés avec notamment le développement des produits de bureaux en bois,
- l'intensification de la prospection commerciale auprès des investisseurs, en vue de les accompagner dans la restructuration de leurs immeubles obsolètes.

## • Le **développement des relations utilisateurs pour augmenter la sécurisation de l'offre faite aux investisseurs** :

- en proposant des opérations bénéficiant de pré-location, totale ou partielle aux investisseurs finaux, grâce au savoir-faire acquis dans la réalisation d'opérations complexes, et par la capacité à proposer des solutions innovantes de partage de valeur,
- en diversifiant l'offre de produits, notamment par le développement des commerces et plus largement l'hybridation des espaces de travail intégrant l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients,
- en renforçant et accélérant les initiatives en termes de recherche et développement en vue notamment d'offrir des produits novateurs en matière de procédés constructifs,
- en intégrant les standards d'efficacité énergétique les plus exigeants pour répondre à la fois à la demande des grands investisseurs et au confort des utilisateurs,
- en proposant des opérations de promotion immobilière clés en main (réhabilitation de tout ou partie des actifs immobiliers, aménagement intérieur, accompagnement des locataires lors de la prise à bail ou limitation de la vacance),
- en accompagnant les propriétaires d'immeubles vacants ou partiellement vacants sur les différents scénarios d'usage et sur la création de valeur associée.

## • L'**amélioration continue de la gestion** :

- en maintenant une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts,
- en développant les synergies entre les activités de promotion et de services pour anticiper l'intégration des nouveaux usages,

- en développant des méthodes et outils permettant l'amélioration des performances et la garantie des résultats attendus.

Fort d'une longue expérience dans le domaine de l'Immobilier d'entreprise, Nexity offre à ses clients une gamme d'intervention étendue et diversifiée allant de la construction d'ensembles immobiliers urbains regroupant différents usages (bureaux, logements, services, commerce) dans les grandes métropoles, au développement de bureaux dans des parcs tertiaires périurbains, à la réhabilitation d'immeubles de très haut standing en cœur de ville.

Conscient des enjeux liés à l'univers de la construction et du bâtiment en matière de développement durable, Nexity met en œuvre depuis plusieurs années une politique volontariste dans ce domaine. Cette démarche se traduit par la mise en œuvre de techniques innovantes pour la construction (matériaux biosourcés, économie circulaire dans la gestion des chantiers...) et la rénovation des immeubles (attestée par l'obtention de différentes certifications internationales) mais aussi leur gestion au quotidien (pilotage énergétique, etc.). Cette volonté se traduit également par la fixation d'objectifs plus ambitieux que les exigences réglementaires.

Toutes les opérations de bureaux livrées sur l'année 2020 en Île-de-France (environ 65.000 mètres carrés) :

- Sont certifiées BREEAM (niveau Excellent ou Very Good) ;
- Ont eu une démarche de valorisation des déchets de chantier a minima de 70% ; et
- Ont atteint a minima un niveau performance RT 2012 -30%.

Par ailleurs, 100% de la surface totale de bureaux livrés en Île-de-France disposent d'espaces végétalisés.

À fin 2020, près de 145.000 mètres carrés de bureaux en structure bois ont été livrés (depuis 2011), dont près de 25.000 mètres carrés en 2020, ce qui conforte le positionnement de Nexity dans la filière bois.

Grâce à ces procédés constructifs innovants et écologiques, Nexity apporte des solutions bas carbone concrètes et anticipe les réglementations à venir. Les bureaux en bois utilisent un principe de construction en bois massif structurel (CLT<sup>1</sup> – bois issu de forêts européennes gérées durablement (100% label PEFC)).

Ce mode de construction alternatif offre :

- D'excellentes performances (énergie, isolation, meilleure stabilité au feu que le béton) ;
- Une empreinte carbone optimisée par rapport aux constructions béton traditionnelles ;
- Un chantier propre (réduction et réutilisation des déchets) ;
- Des principes constructifs adaptés à l'opération : panneaux CLT de grande dimension, ossature bois, mixte, etc. ;
- Une adaptation de la façade du bâtiment à la demande des clients : façades bois, mixtes, zinc, pré-grisées ;

<sup>1</sup> Cross Laminated Timber – bois lamellé croisé.

- La recherche des meilleurs confort thermique et acoustique ; et
- Des délais de livraison réduits : la construction est 2 fois plus rapide qu'une structure classique.

Les bâtiments bois sont pensés pour conjuguer confort au quotidien et respect des normes environnementales les plus exigeantes :

- Implication de l'ensemble des acteurs concernés dès la phase de programmation du projet et tout au long de la conception ;
- Utilisation de matériaux naturels renouvelables et recyclables à faible consommation d'énergie ;
- Recherche de la qualité du cadre de vie et du bien-être des collaborateurs : optimisation conjointe de l'inertie thermique, de l'apport en éclairage naturel, du plafonnement des consommations d'énergie, d'une empreinte carbone réduite du bois par rapport au béton ; et
- Respect des dernières normes environnementales en vigueur, labels et certifications E+C-, BBCA, BREEAM et future Réglementation Environnementale 2020.

#### Pipeline Promotion Immobilier d'entreprise<sup>1</sup>

Le Groupe dispose d'un portefeuille d'environ 939.000 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 484.200 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe et d'environ 457.500 mètres carrés en cours de travaux ou en cours de développement ou de montage au sein de l'Immobilier d'entreprise. Cette dernière catégorie regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord avec un investisseur ou un utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signée.

Le graphique ci-après présente le *pipeline*<sup>2</sup> de la Promotion Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2020.

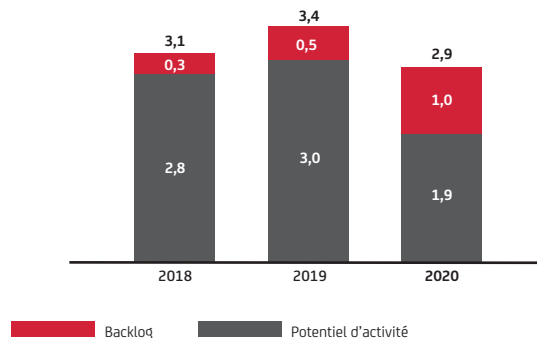
Il atteint 2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires à fin 2020 (-15% par rapport à fin 2019), correspondant à environ 6 ans d'activité offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe.

Le *pipeline* comprend :

- Le *backlog* : 1,0 milliard d'euros, 2,3 fois supérieur à 2019, soit 2 ans de chiffre d'affaires ; et
- Le potentiel d'activité : 1,9 milliard d'euros, en baisse de 37% par rapport à 2019, soit 4 ans de chiffre d'affaires.

#### Pipeline de la Promotion Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2020

(en Mds€)



#### Typologie des modes de réalisation des projets

Le Groupe a recours principalement à deux modes juridiques d'intervention distincts :

- La VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), dans laquelle le Groupe vend à son client à la fois un immeuble à construire et le terrain sur lequel celui-ci sera construit ; et
- Le CPI (Contrat de Promotion Immobilière), qui correspond à un schéma proche de la VEFA mais dans lequel l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ou de l'immeuble existant ; l'intervention du Groupe correspond alors à la conception du projet et la construction de l'immeuble sur ce terrain ou la réhabilitation lourde de l'immeuble existant.

Dans la VEFA comme dans le CPI, le Groupe supporte le risque des travaux dans la mesure où il s'engage envers son client sur le coût et le délai de livraison de l'ouvrage à réaliser, avec une obligation de résultat.

Le Groupe intervient également sur des opérations *via* des missions de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD). Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires avec en regard des risques plus limités par comparaison avec le CPI, notamment une absence de garantie du prix et du délai de réalisation des travaux.

<sup>1</sup> Représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimée en chiffre d'affaires HT, des projets futurs validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière.

<sup>2</sup> Représente le volume total de l'activité de Promotion Immobilier d'entreprise exprimé en chiffre d'affaires futur HT. Il se compose du backlog (carnet de commandes du Groupe) et du potentiel d'activité (volume total à une date donnée, en chiffre d'affaires hors taxes, des projets futurs en Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future, tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière) ; Le nombre d'années d'activité est calculé sur la base du chiffre d'affaires moyen 2016-2020.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

La majorité des opérations réalisées par Nexity est pré-vendue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Le Groupe peut aussi réaliser des opérations dites « en blanc » ou « en gris » consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération « en blanc ») ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération « en gris »). Les opérations « en blanc » font peser un risque sur le Groupe car il supporte, en complément du risque de construction lié à l'immeuble, le risque commercial consistant à trouver un acquéreur et le portage de l'opération pendant la durée nécessaire à cette commercialisation.

## Déroulement et gestion des risques des projets

Le cycle de vie moyen d'une opération, généralement compris entre trois et six ans, comprend les étapes suivantes :

- Recherche de terrain ou d'un immeuble existant et maîtrise foncière, études, montage du projet avec l'investisseur et/ou l'utilisateur : six à douze mois ;
- Obtention des autorisations administratives définitives : neuf à douze mois ;
- Durée du chantier : en moyenne dix-huit à vingt-quatre mois (bureaux) ou six à douze mois (bâtiments logistiques) ; et
- Période d'après livraison : douze mois à compter de la livraison de l'immeuble (dont une période de travaux de levée de réserves fixée contractuellement entre trois et six mois).

Tout engagement financier au titre d'un projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation préalable par le Comité d'engagement du Groupe.

Afin de maîtriser au mieux les risques dans la réalisation des opérations, le Groupe met notamment en œuvre les principes suivants :

- Pour les VEFA, acquisition des terrains ou immeubles existants de préférence sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation d'un montant en général de 5% à 10% de la valeur HT du terrain ;
- Pour les CPI, phase ferme pour la conception et le dépôt du permis de construire, phase conditionnelle pour la réalisation des travaux sous condition des autorisations administratives définitives ;
- Le suivi de la conception et de la réalisation des opérations est piloté par des équipes internes, formées à la gestion de projets complexes. Cette équipe pluri disciplinaire regroupe différents niveaux d'expertise afin de répondre à l'ensemble des compétences nécessaires (réhabilitation d'immeubles anciens, maîtrise des consommations, construction durable, etc..) ;

- Suivi des procédures de contrôle des risques définies au niveau central par les Directions financière et juridique du Groupe, avec notamment un suivi trimestriel de la totalité du budget de chaque opération ; et
- Pour les opérations d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels, intégration d'assistants à maîtrise d'ouvrage en matière technique à chaque équipe projet afin notamment d'effectuer un suivi continu du coût de construction.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés, en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par lots, afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique.

Les caractéristiques techniques du projet et les besoins de couverture des risques de coûts travaux conduisent également parfois Nexity à traiter les opérations en entreprise générale (confiant l'ensemble des travaux à une seule entreprise).

Les projets réalisés dans le cadre d'une VEFA comportent généralement quatre phases successives (études, montage, réalisation et période d'après livraison) dont les principales caractéristiques sont présentées dans les paragraphes qui suivent. Les projets réalisés dans le cadre d'un CPI présentent globalement les mêmes caractéristiques à l'exception du fait que le Groupe n'a pas à acquérir le terrain d'assiette de l'immeuble ou l'immeuble existant, qui appartient déjà à son client.

Dans le cadre des développements menés à l'international, les principes décrits ci-dessus sont le cas échéant adaptés aux spécificités locales, notamment sur le plan juridique.

## Phase d'étude

Durant la phase d'étude du projet, le Groupe procède en général successivement à la recherche du terrain (généralement auprès d'aménageurs), aux études sur le projet, à la validation du projet par le Comité d'engagement puis à la première étape de la maîtrise foncière grâce à un protocole de réservation du terrain.

Pour les besoins de l'étude du projet, l'entité du Groupe qui réalise le projet procède également durant cette première phase au choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'études techniques, bureau de contrôle, coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS)) qui vont participer à la définition du projet (réalisation des premières esquisses par l'architecte) et à son chiffrage (chiffrage du coût technique par le maître d'œuvre d'exécution et confrontation avec les estimations réalisées par les services du Groupe).

Au plan commercial, l'étude du projet consiste principalement en la réalisation d'études de marché permettant de valider les valeurs locatives de l'immeuble à construire ainsi que le taux de capitalisation (rentabilité) du projet afin d'en apprécier la faisabilité économique au regard du coût technique estimé de réalisation.

### Phase de montage

S'il est poursuivi au-delà de la phase d'étude, le projet entre dans sa phase de montage durant laquelle la première étape sera d'assurer, pour les VEFA, la maîtrise foncière par la signature d'une promesse de vente sur le terrain. À cet égard, dans le cadre de sa politique de maîtrise du risque, le Groupe a pour pratique, sauf exception ponctuelle, de conditionner l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives permettant de réaliser le projet ainsi qu'à la conduite d'études sur le terrain afin de rechercher notamment d'éventuelles pollutions et d'analyser les caractéristiques géotechniques du terrain. Dans certains cas, le Groupe obtient également que la promesse de vente comprenne une condition suspensive de commercialisation du projet subordonnant son engagement d'acheter le terrain à la vente du projet à un investisseur ou à un utilisateur sur des bases précisément définies.

À ce stade, le Groupe propose le projet à un ou plusieurs clients (investisseurs et/ou utilisateurs). Le Groupe et le client pressenti s'engagent ensuite contractuellement dans le cadre d'une promesse de vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement ou d'une promesse de bail en l'état futur d'achèvement. Cette promesse comporte notamment un engagement sur le prix de l'immeuble ou sur le loyer ainsi que, dans la plupart des cas, les mêmes conditions suspensives (hormis la condition suspensive de commercialisation) que celles figurant dans la promesse du terrain que le Groupe a conclue par ailleurs.

Pour les CPI, la première étape de la phase de montage consiste à la définition du programme et la signature du contrat.

La seconde étape concerne la poursuite des études de conception, pour déposer un permis de construire, puis constituer un dossier technique complet, jusqu'au dossier de consultation des entreprises. Pour les projets de réhabilitation d'immeubles, cette phase comporte également des audits complets de la structure et des installations existantes.

Dès l'obtention définitive des autorisations administratives, le Groupe :

- Procède à la mise en place des concours bancaires éventuellement nécessaires au financement du projet (voir section « Financement des projets » ci-après) ;
- Souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police assurance construction (y compris dommage-ouvrage) et police tous risques chantier) ;
- Formalise l'acte authentique d'acquisition du terrain ; et
- Formalise la validation de la tranche conditionnelle du CPI ou l'acte authentique de VEFA de l'immeuble avec le client ou acte le caractère définitif du VEFA.

### Phase de réalisation

#### Sous-traitants et fournisseurs

La phase de réalisation du projet et le démarrage du chantier s'ouvrent avec le dépôt de la demande d'ouverture de chantier après la désignation préalable des premières entreprises par corps d'état séparés qui peuvent représenter jusqu'à quarante lots pour un chantier important ou, parfois, la désignation d'une entreprise générale. Cette phase implique une intervention importante du maître d'œuvre d'exécution désigné par le Groupe, qui coordonne l'ensemble des entrepreneurs sur le chantier, gère le planning de réalisation des travaux, vérifie et contrôle les entrepreneurs et valide les situations de travaux établies par les entreprises chaque mois (qui servent de base à la constatation de l'état d'avancement de leurs prestations et au paiement de celles-ci).

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. En fonction du nombre de projets immobiliers livrés au cours d'une même année, le fournisseur le plus important au titre de cette année pourra, éventuellement, représenter une proportion significative des charges des activités d'Immobilier d'entreprise du Groupe. Ce dernier s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et de leur capacité humaine et financière à assurer la réalisation du projet (compte tenu de leur taille et de celle du projet). La régularité des conditions d'emploi des ouvriers présents sur le chantier est par ailleurs suivie de manière rapprochée.

#### Gestion environnementale et prévention des nuisances

En phase de chantier, le Groupe applique les dispositions de la cible « chantier à faibles nuisances » des certifications HQE® ou BREEAM. Les dispositions appliquées aux chantiers portent notamment sur la gestion, le tri et la valorisation des déchets. Enfin, les chantiers des opérations du Groupe intègrent systématiquement des mesures en faveur de la limitation des nuisances sonores.

#### Gestion de la pollution et de la qualité des sols

Nexity procède généralement, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, à une étude sur l'existence ou non d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe peut néanmoins rencontrer des difficultés liées à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien que la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble, ou du dernier exploitant, puisse le plus souvent être recherchée, un problème de pollution ou de qualité des sols sur un terrain ou dans un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires, et avoir des conséquences financières importantes. Le Groupe n'a pas connu de recours significatifs en matière de respect des normes d'environnement.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Ces mêmes procédures s'appliquent également aux opérations de Villes & Projets.

Exceptionnellement, il peut arriver que Nexity s'engage lors de l'acquisition d'un terrain, par application de la procédure Tiers demandeur visée aux articles L.512-21 et R.512-76 et suivants du Code de l'Environnement, à supporter la réhabilitation dudit terrain pour un usage *a minima* comparable à celui de la dernière période d'activité afin de libérer le vendeur de ses obligations de remise en état en sa qualité de dernier exploitant d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Hormis les sujets ponctuels évoqués ci-dessus, Nexity n'est pas confronté à d'autres risques spécifiques en matière d'environnement, compte tenu de la nature de ses activités.

Aucune provision n'est constituée dans les comptes du Groupe au titre de risques ou de garanties en matière d'environnement.

## Réception/Livraison

En fin de réalisation de l'ouvrage, il est procédé, d'une part, aux opérations préalables à la réception des travaux auprès des entreprises et, d'autre part, aux opérations préalables à la livraison de l'immeuble au client. La réception est matérialisée par la signature du procès-verbal de réception avec les entreprises et la livraison est ensuite matérialisée par la signature du procès-verbal de livraison, ces procès-verbaux consignent notamment les réserves formulées par le client.

Pendant une période contractuelle de trois à six mois suivant la date de réception et de livraison de l'immeuble, il est procédé aux différents travaux destinés à permettre une levée progressive des réserves constatées dans le procès-verbal de réception et dans le procès-verbal de livraison.

Parallèlement, le client bénéficie conformément à la réglementation applicable d'une garantie de parfait achèvement, à la charge légale des entreprises, qui couvre les dysfonctionnements constatés pendant l'année suivant la livraison, d'une garantie de bon fonctionnement pendant une durée de deux ans, ainsi que d'une garantie décennale.

Par ailleurs, au cours de cette période, le Groupe obtient l'attestation de non-contestation de la conformité administrative.

## Financement des projets

La répartition des coûts par nature varie considérablement d'un projet à un autre. En général, la construction constitue plus de la moitié des coûts dans les VEFA, et plus des deux tiers des coûts dans les CPI.

Le financement des projets varie selon le mode de règlement du prix par les clients. En effet, dans le cadre des projets en VEFA ou en CPI, hormis le versement d'un acompte généralement de l'ordre de 10% à 20% du prix du projet lors de la signature du contrat, les clients peuvent soit payer le prix au fur et à mesure de l'avancement du projet, soit plus exceptionnellement, le régler sur un schéma de paiement *in fine*.

Dans le cas où le client paie la totalité du prix (hors acompte initial) à la livraison du bien, le Groupe finance le projet au

moyen de concours bancaires « projet » spécifiquement mis en place. Ces concours bancaires sont garantis d'une part par la cession systématique sous forme de bordereau Dailly à la banque de la créance du Groupe sur le client au titre du contrat et d'autre part par le bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix, exigée en règle générale du client.

En revanche, dans le cas où le client paie le prix sur la base de situations périodiques établies au fur et à mesure de l'avancement du projet, la mise en place de concours bancaires n'est en général pas nécessaire.

## Garanties données par le Groupe

### Garanties financières d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie financière d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle Immobilier résidentiel. Les garanties décennales et de bon fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir paragraphes 1.5 « Environnement législatif et réglementaire » et 2.1.2.3 « Assurance » du présent Document d'enregistrement universel).

### Garanties locatives

Le Groupe met parfois en place, pour ses clients investisseurs qui le demandent, un mécanisme de garantie locative qui consiste en une garantie au profit de l'investisseur de perception d'un revenu locatif sur l'actif immobilier acquis auprès du Groupe pendant une période de temps limitée ou, le cas échéant, d'une réduction du prix de cession pour un montant équivalent.

Afin de limiter les risques liés à ce type de garantie, leur montant n'excède généralement pas l'équivalent d'un an à deux ans de loyer (y compris charges locatives) et le Groupe dirige alors la recherche des candidats preneurs qui seront présentés à l'investisseur, par l'intermédiaire de commercialisateurs spécialisés tels que Nexity Conseil et Transaction, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle ou CBRE.

Les conditions des garanties locatives sont négociées et définies très précisément, en particulier en ce qui concerne :

- Le montant maximum sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- La typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et les niveaux de loyer auxquels le bien pourra être loué ; et
- Les conditions d'extinction de la garantie, qui, en particulier, ne porte que sur la présentation initiale d'un (de) candidat(s) preneur(s), sans garantie sur sa (leur) solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail (des baux).

Le Groupe intègre systématiquement dans ses budgets d'opération le coût qui serait induit par la mise en jeu de la garantie, ce qui lui permet de déterminer à l'avance deux hypothèses de marge sur l'opération, en fonction de la mise en jeu ou non de la garantie.



### 1.2.3.2.3 Organisation opérationnelle

L'Immobilier d'entreprise est organisé, en France, autour d'équipes regroupant les différentes expertises nécessaires.

L'activité d'Immobilier d'entreprise regroupe les activités de promotion d'immobilier de bureaux, de bâtiments logistiques et locaux d'activités. Elle comprend également l'activité de promotion de bureaux en bois. Cette organisation permet au Groupe de segmenter son offre.

Compte tenu de la concentration du marché sur la région Île-de-France et les grandes métropoles françaises, les 114 collaborateurs de l'Immobilier d'entreprise sont essentiellement basés au siège, à Paris. Des implantations régionales à Lille, Lyon, Bordeaux, Nantes et Marseille permettent d'accompagner le développement régional de l'activité, notamment la promotion de bureaux en bois. L'Immobilier d'entreprise s'appuie également sur les synergies en matière de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales de l'Immobilier résidentiel, qui bénéficient d'un maillage plus fin du territoire français.

De plus en plus de projets sont développés en commun avec d'autres filiales du Groupe (promotion résidentielle, commerce, plateforme Nexity Solutions Entreprise), permettant de nous positionner sur une réponse globale. Dans la réalisation d'un certain nombre de projets, le Groupe intervient en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers ou des acteurs majeurs du domaine de la construction. Ces partenariats peuvent être conclus soit dans une démarche commerciale afin de renforcer les chances du Groupe d'être retenu pour un projet, soit dans une logique de partage du risque.

### 1.2.3.3 Régénération urbaine – Villes & Projets (Client Collectivité)

À travers Villes & Projets, Nexity se positionne comme aménageur ou ensemblier urbain et crée des droits à construire à moyen et à long termes pour l'ensemble de ses filiales de promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise. Créatrice de projets urbains, la filiale Villes & Projets met son expertise globale au service du local et des collectivités en matière de développement urbain en réinventant des quartiers garantissant un équilibre pérenne entre habitations, activités économiques, services et lieux de vie.

Nexity est engagé dans une démarche de responsabilité sociétale et environnementale s'appuyant sur des produits et services innovants et performants pour construire des territoires durables. Dans le cadre de sa mission de conseil en aménagement des espaces urbains auprès des collectivités et des grands propriétaires fonciers, Nexity propose des solutions concrètes aux visées écologiques et durables adaptées aux besoins et spécificités de chaque territoire. Ainsi, sa démarche innovante et proactive en matière d'aménagement durable répond aux enjeux des collectivités locales de manière holistique et favorisant le vivre-ensemble (efficacité énergétique, biodiversité, nature en ville, mobilités alternatives et décarbonées, bien-être, qualité de vie, liens sociaux...).

Villes & Projets est aujourd'hui l'un des *leaders* français de l'aménagement privé, s'appuyant notamment sur l'empreinte nationale des filiales de la promotion immobilière du Groupe et est à l'origine de 24 grands projets urbains depuis sa création et près d'un million de mètres carrés aménagés en 10 ans.

Sur le créneau de l'aménagement privé des territoires, divers promoteurs nationaux concurrents ont développé une démarche semblable, parmi lesquels peuvent être cités : Eiffage, Bouygues (Linkcity et UrbanEra), Altarea-Cogedim, BNP Paribas Immobilier, Icade, Vinci (Adim) et Quartus.

À travers sa filiale de régénération urbaine (Villes & Projets), le Groupe développe 11 projets urbains représentant un potentiel de 484.200 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2020, à 72% en Île-de-France et 28% en Régions.

Sur chacun des territoires (métropole, zone urbaine et périurbaine), les filiales locales du Groupe développent des relations privilégiées avec le Client Collectivité. En complément, Nexity s'appuie sur la structure Villes & Projets, pour compléter, accompagner et renforcer des relations partenariales durables auprès de ce Client, grâce à ses savoir-faire d'aménageur, ensemblier urbain, opérateur sur les appels à projets urbains innovants et prestataire de services auprès des collectivités.

Villes & Projets intervient sur l'ensemble du territoire national à travers une équipe pluridisciplinaire constituée de 24 collaborateurs, urbanistes, architectes, ingénieurs et experts sur les problématiques de traitement des sols et bâtiments. La structure couvre toutes les étapes d'un projet urbain, de sa phase développement jusqu'à sa phase réalisation ; pour ce faire, elle s'organise autour de 4 pôles de compétences (concours, aménagement et nouveaux services, développement foncier et *land-bank*, réalisation et sites et sols pollués) et de missions transverses (Solutions Commerces, Communication et accompagnement institutionnel, ingénierie).

### 1.2.3.4 Fonds de transformation de bureaux en logements

Le Groupe détient une participation de 20% dans un fonds de transformation de bureaux en logements géré par Harvestate AM. Les opérations initiés par le fonds sont ensuite réalisées en copromotion avec Nexity.

### 1.2.3.5 Fonds de valorisation de fonciers (Terra Optima 1)

Le modèle traditionnel de Nexity repose sur le recours à des options d'achat pour maîtriser le foncier mais la forte concurrence et la hausse des prix des fonciers sur certains territoires a conduit le Groupe à imaginer de nouvelles sources de financement, et ce pour assurer son ambitieux plan de développement tout en poursuivant une stratégie de *land bank* maîtrisée et une prise de risque limitée. Par exception, Nexity peut intervenir sur des fonciers à risque dans une limite que le Groupe s'est fixée à 300 millions d'euros.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Services

Au 31 décembre 2020, le montant des réserves foncières<sup>1</sup> s'élève à 183 millions d'euros (sur la base des stocks nets).

Afin de démultiplier sa capacité d'investissement dans les fonciers à fort potentiel, Nexity a conclu un partenariat avec Harvestate AM au travers du fonds foncier Terrae Optima 1 créé fin juillet 2019 à des fins d'acquérir des fonciers à reconvertir dans la perspective de développer des opérations de promotion à dominante résidentielle dans les principales zones urbaines de France.

Les fonds levés dans le cadre de ce premier closing, principalement auprès de différents investisseurs

institutionnels français, dotent Terrae Optima 1 d'une capacité d'investissement en fonds propres supérieure à 130 millions d'euros.

Ce fonds, structuré de façon novatrice, répond aux critères d'investissement RSE et peut également constituer un nouvel outil pour les collectivités territoriales confrontées à une forte pression sur leurs ressources financières.

Plusieurs fonciers ont été acquis par le fonds foncier Terrae Optima 1 situés dans les départements des Hauts-de-Seine (92) et du Nord (59).

## 1.3 SERVICES

### 1.3.1 Stratégie des activités de Services

De même que pour la promotion, si les services aux particuliers et les services aux entreprises constituent deux marchés distincts, tous deux possèdent d'une part des caractéristiques et problématiques communes, ouvrant la voie à des synergies métier et à une mutualisation des projets de transformation, et d'autre part des clients ou besoins clients communs, ouvrant la voie à des offres communes.

La stratégie de Nexity est donc de capitaliser sur la coexistence de ces deux métiers pour créer de la valeur additionnelle, tout en développant une offre forte, polyvalente et différenciante en B2B2C (clients institutionnels privés ou bailleurs sociaux ayant eux-mêmes pour clients des particuliers). Ainsi, les objectifs de Nexity sont de :

- Développer des offres communes, comme par exemple l'élaboration d'une offre de *property management* résidentiel (capitalisant sur le savoir-faire de gestion des locataires de Nexity Services aux Particuliers) à destination des institutionnels, ou encore le développement d'une offre de rénovation énergétique pouvant être déclinée pour des institutionnels privés, des bailleurs sociaux ou des particuliers ; et
- Mutualiser les compétences et les projets sur des problématiques communes : efficacité opérationnelle et maîtrise des coûts, digitalisation des métiers ou encore amélioration continue de la satisfaction client.

### 1.3.2 Marché et concurrence

#### 1.3.2.1 Marché et concurrence – Services

##### Administration de biens pour les particuliers

Le secteur de l'administration de biens regroupe les métiers de la gérance locative pour le compte de propriétaires, la gestion de syndic de copropriété et également la transaction (location et ventes de biens).

Sur le marché français des Services immobiliers aux particuliers, le nombre de transactions enregistrées sur le logement ancien est un indicateur utilisé pour mesurer l'activité. En 2019, un niveau historique a été atteint avec plus d'un million de transactions, en hausse de 10% par rapport à 2018<sup>2</sup>. La crise sanitaire historique de 2020 a fortement ralenti les transactions pendant plusieurs mois mais le volume des ventes est resté élevé à 980.000 transactions (-8%), soit un volume supérieur à 2017 et 2018. La crise sanitaire aura eu l'effet d'une pause notamment en mars et avril 2020 dans le secteur résidentiel que cela soit dans la prise de mandats ou la réalisation de transactions mais a pu retrouver assez rapidement son dynamisme dès le mois de juin 2020. Les

besoins et attentes des acquéreurs sont toujours là, les critères de recherche évoluent mais le secteur reste très dynamique avec des prix stables ou en légère hausse en 2020 et des taux d'intérêt encore bas.

Le marché des services immobiliers se caractérise par sa forte atomisation. Le secteur compte plus de 50.000 entreprises, essentiellement des petites structures indépendantes. Cette atomisation masque toutefois l'existence de nombreux réseaux franchisés et groupements dont le poids n'est pas négligeable. On estime en effet qu'ils représentent entre 20% et 25% du parc d'agences immobilières, pour plus d'un tiers du chiffre d'affaires. Aux côtés des agences physiques traditionnelles, les réseaux de mandataires continuent leur développement avec plus de 1.000 agents pour les 5 premiers réseaux (CapiFrance, IAD, Safti, Propriétés-privée.com et OptiHome). Depuis 2018, certains réseaux (Keller Williams et Keymex) poursuivent leur essor en France et reviennent sur le

<sup>1</sup> Représente le montant des opérations où le Groupe a acquis une charge foncière, avant l'obtention d'un permis de construire et le cas échéant des autorisations administratives, exprimé en montant comptabilisé dans le besoin en fonds de roulement.

<sup>2</sup> Source : Note de conjoncture immobilière n° 48 publiée le 28 février 2019.

modèle initial du réseau sans agence aux conseillers indépendants avec le déploiement de grands espaces de conseils et de ventes.

Dans le domaine résidentiel, le marché compte 6.443 administrateurs de biens<sup>1</sup>. Le chiffre d'affaires des administrateurs de biens a progressé de 2,5% en 2019. Une croissance due notamment à la hausse des honoraires de syndic et à la solidité du marché de la transaction dans l'ancien.

Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Nexity/Oralia, Groupe Arche/Citya/Laforêt/Guy Hoquet, Immo de France, Square Habitat.

Avec plus de 60.000 immeubles en gestion de copropriétés et plus de 400.000 lots en gestion locative en 2020, Foncia est *leader* du secteur de l'administration de biens en France. Nexity est le second acteur du secteur avec 703.000 lots en syndic de copropriété et 173.000 lots en gestion locative.

Le secteur est également entré depuis quelques années dans une phase de digitalisation, avec l'émergence de nouveaux acteurs désireux de répondre à l'évolution des besoins et des habitudes de consommation en services immobiliers : percée des syndics en ligne notamment pour les petites copropriétés, des acteurs en ligne dans la gérance locative ou d'outils digitaux favorisant l'auto-gestion. Pour contrer cette offensive, les administrateurs de bien historiques complètent et enrichissent leurs services par des outils digitaux. L'année 2020, la crise sanitaire et le confinement ont accéléré de façon massive le développement et l'usage des services digitaux avec les visites virtuelles de biens, la signature électronique, la gestion locative ou encore la tenue d'Assemblée générale à distance, etc.

Les acteurs cherchent par ailleurs à se différencier, à développer des activités connexes (conseil patrimonial, asset management, courtage en assurance, etc.) et à devenir des intermédiaires de services à l'instar de Foncia qui propose une mise en relation avec des professionnels pour des services d'aide au déménagement et à l'aménagement, ou avec une offre auprès d'un fournisseur d'énergie.

Les agences immobilières proposent des services d'intermédiation, de conseil et d'évaluation pour l'achat, la vente ou la location d'un bien immobilier pour le compte de tiers. Nombre d'entre elles exercent également des activités connexes, notamment dans la gestion locative et le syndic de copropriété.

Les 5 premiers réseaux d'agences immobilières en France (ORPI, Century 21 France, Laforêt immobilier, Guy Hoquet l'Immobilier et Era Immobilier) représentent environ 3.500 agences<sup>2</sup>. En 2020, les réseaux d'agences immobilières ont ralenti ou mis en pause leur développement géographique.

### Résidences étudiantes

Le marché des résidences étudiantes est très dynamique, résultat de nombreux facteurs. Tout d'abord du fait d'une croissance de la population étudiante importante (+1,8% à la rentrée 2020), une dynamique de décohabitation forte (départ du domicile familial), des tensions locatives importantes sur les studios du parc locatif privé notamment dans les grandes villes françaises et enfin un marché qui s'internationalise de plus en plus du fait de la mobilité croissante des étudiants.

Le parc de résidences étudiantes affiche par ailleurs un rythme de développement positif, mais qui s'avère insuffisant pour absorber la demande d'étudiants. Un développement compliqué compte tenu de la rareté des emplacements de qualité à proximité des pôles étudiants. Ainsi, les taux d'occupation en résidences étudiantes sont en moyenne supérieurs à 90% avec un potentiel de marché très positif<sup>3</sup>.

Le logement étudiant est un marché en croissance porté par le développement de la décohabitation (action de quitter le domicile de ses parents) motivée par le choix d'une filière d'éducation sélective, et par la croissance du nombre d'étudiants internationaux en France soit plus de 320.000 étudiants en 2018, même si on peut noter un léger repli en 2020 (-0,8%) du nombre d'étudiants étrangers en raison de la crise sanitaire de la Covid-19.

On peut également noter que les taux d'occupation, malgré la crise sanitaire, se sont maintenus entre 90% et 95% pour les acteurs du marché, avec des résidences qui continuent à se remplir rapidement.

Aujourd'hui, trois tendances sur le marché immobilier étudiant semblent se dégager :

- La poursuite du développement immobilier : la taille du parc de résidences étudiantes n'est pas directement corrélée à la démographie étudiante, sur les territoires sous-équipés et ou en croissance (ex. : Toulouse) ;
- La clientèle internationale : elle constitue une demande directe, due à une décohabitation familiale obligatoire et à ses besoins spécifiques en termes d'accès au logement ; et
- L'augmentation des investissements institutionnels et particuliers pour diversifier les portefeuilles et capitaliser sur une classe d'actif performante mais aussi résiliente lors d'une conjoncture économique morose.

<sup>1</sup> Source : XERFI, « Les armes des administrateurs de biens face aux bouleversements réglementaires, décembre 2019 ».

<sup>2</sup> Sources : sites Internet des agences, données internes pour les chiffres Century 21.

<sup>3</sup> Source : Étude Xerfi : « Les résidences étudiantes », septembre 2017.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

À noter également, une évolution des attentes et besoins étudiants vis-à-vis de leur logement en termes d'expérience client avec des besoins en flexibilité et praticité, de facilité d'accès à l'offre et la notion de centralité du lieu de vie (plus proche du centre-ville, ou à proximité des transports pour une meilleure accessibilité au campus et au centre-ville).

Sur le marché spécifique de la gestion de résidences étudiantes, sous l'enseigne Studéa, le Groupe est *leader* sur le secteur privé de gestion des résidences étudiantes en France avec 14,9% de part de marché, devant les groupes Réside Études (les Estudines), les résidences Appart'City, le Club étudiant O.S.E, Studélites Résidences BNP Paribas<sup>1</sup>.

Des acteurs français et internationaux, dont la part de marché reste relativement faible, émergent :

- **Acteurs français**, proposant des offres cœur de gamme comme Kley (investisseur et gestionnaire), Student Factory de Vinci (promoteur-exploitant), Opener de Quartus (promoteur-exploitant), Whôo du Groupe Legendre (promoteur-exploitant), dont les spécificités sont des offres de grande taille, axées sur l'expérience client et des principes d'espace communs, en contrepartie elles sont situées en périphérie des centres-villes et accessible des campus ; et
- **Acteurs internationaux**, ayant la volonté de développer des offres premium de grande capacité, pour répondre à la clientèle internationale, et proposer davantage de flexibilité, une offre servicielle élargie et de la mixité d'usage dans les lieux tels que Student Hotel ou Chapter.

Studéa continue de répondre aux nouvelles attentes des étudiants *via* un plan d'innovation concernant aussi bien les nouvelles ouvertures que le parc actuel (rénovation en cours des logements et des espaces communs).

Les résidences proposent de nombreux services :

- Services digitaux : application interne et écran dynamique dans le hall ;
- Animations : soirées à thème, ateliers culinaires, cours de sport, etc. ;
- Sensibilisation aux enjeux sociétaux : ateliers DIY, enseignement des gestes de premiers secours, etc. ;
- Accompagnement psychologique ;
- Services de proximité avec des acteurs locaux ; et
- Solutions de mobilité douce.

Studéa s'est adaptée à la crise en accentuant la digitalisation de son offre de services : doublement de la capacité WIFI, animations digitales (cours de sports, ateliers de sensibilisation, cours de cuisine...), élargissement du service d'accompagnement psychologique à toutes les résidences, coaching scolaire...

On note également le développement des espaces de *coliving* (plus de 50 résidences en France), lieu hybride, destiné à une cible de jeunes actifs, personnes en transition, voyageurs ou créateurs de *start-up*. Une résidence au design très travaillé, proposant de nombreux services et d'espaces communs et l'accès à une communauté vive et bienveillante. Nexity est partenaire de la marque Urban Campus qui exploite à Madrid deux résidences de *coliving*, deux espaces de *coworking* et un *foodlab*. Urban Campus prévoit d'ouvrir 3 nouveaux espaces en Espagne en 2021 et une première résidence en France à Paris Saclay prévue pour fin 2023.

### Résidences seniors

Outre Domitys, le Groupe développe également des produits à destination des seniors sous les marques Edenea et COMPLICITY®.

### Property management pour les entreprises

Au socle traditionnel des *property managers*, constitué de la gestion locative, technique et comptable, s'ajoutent de nombreuses missions complémentaires : conseil fiscal, audit et préconisations énergétiques, solutions de gestion technique, assistance travaux, sélection des fournisseurs, plateformes de services aux occupants, etc. Sous l'effet de pressions tarifaires, d'un tassement de la demande et de la fin du modèle de rente avec l'érosion des taux d'intérêt, le secteur a fait face à des remises en question ces dernières années. Le changement de paradigme induit par les attentes plus qualitatives des occupants offre désormais des perspectives clés aux *property managers*, capables de répondre aux enjeux du *smart building* et d'articuler énergie, consommation, confort et sécurité grâce à une gestion efficiente de la data. Ainsi, différents outils participent à l'élargissement croissant de l'offre de services, impliquant notamment gestion technique des bâtiments (GTB), tableaux de bord et *data room* au service de la performance, ou encore objets connectés et prestations dédiés aux occupants. Ces changements structurels, associés au retour en force des investisseurs étrangers en 2018, modifient le paysage en déverrouillant le potentiel de croissance jusqu'alors très limité du marché. Face à la crise sanitaire vécue en 2020 et à la massification du télétravail, le *property management* a joué d'autant plus un rôle stratégique en apportant davantage de flexibilité aux espaces de travail et en intégrant de nouveaux outils digitaux pour toujours plus de réactivité. La période de déconfinement à partir du printemps 2020 fut également intense pour les *property managers* avec l'organisation des mesures sanitaires au sein des immeubles tertiaires pour gérer le retour dans les bureaux.

1 Source : Etude Xerfi : "Les résidences étudiantes", septembre 2017

Le secteur du property management en France compte une quinzaine d'opérateurs dont la surface en gestion est supérieure à 2 millions de mètres carrés. Les filiales de property management de BNP Paribas Real Estate et Nexity dominent le paysage concurrentiel en France. Elles sont les seules à dépasser les 10 millions de mètres carrés. À noter, l'arrivée de Foncia fin 2016 avec le rachat d'Icade PM et en 2020 les acquisitions des structures Yxime et Perial Property Management. À l'inverse de l'immobilier résidentiel, le nombre de prestataires capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de *reporting* est donc restreint. La hausse de la taille des parcs en gestion par les opérateurs *leaders* (Nexity, BNP Real Estate PM, Adyal, Septime, Telmma, CBRE PM, Foncia notamment) érige en outre des barrières pour de nouveaux entrants potentiels.

## Espaces de travail flexibles

### Le marché de l'aménagement

Le modèle traditionnel de l'immobilier de bureaux et l'organisation du travail ont pris depuis plusieurs années un virage qui semble profond, portés par le décloisonnement des espaces, la flexibilité et le nomadisme, dans un environnement de plus en plus digital et connecté. Le bien-être au travail constitue en outre une préoccupation de plus en plus majeure pour de nombreuses entreprises, les salariés aspirant de plus à un meilleur équilibre vie privée/vie professionnelle. Face à ce constat, les entreprises cherchent à adapter leurs espaces de travail et à proposer en parallèle une nouvelle offre de services.

Le bureau « classique » est challengé et les utilisateurs privilégient des aménagements capables d'associer optimisation de l'espace, hausse du collaboratif et « agilité » et maintenant sécurité sanitaire. *Flex-office*, espaces partagés modulables et lieux isolants, zones de *coworking*, intégration du ludique et conception d'espaces dédiés aux services ont ponctué les réalisations les plus innovantes en 2018. Les bureaux pré-aménagés (et *Plug and Play*) sont en outre de plus en plus recherchés par les petits utilisateurs.

4 types d'acteurs se démarquent parmi les spécialistes de l'aménagement des espaces de travail :

- Les spécialistes des services en immobilier tertiaire comme JLL (Tétris) ou CBRE (CBRE Design & Project) ;
- Les acteurs de la promotion tertiaire comme Vinci Immobilier avec leur démarche Openwork ;
- Les cabinets de conseil spécialisés en aménagement : Majorelle, Artdesk Group, Goodwill Management ; et
- Les acteurs du *coworking*, tels que Morning ou WeWork, avec une démarche et des solutions inspirées de leurs propres espaces de *coworking*.

### Le marché de l'exploitation et des services aux occupants

Poussés par de multiples tendances, les utilisateurs sont de plus en plus demandeurs de services intégrés à l'immeuble. Parmi ces tendances, on retrouve le nomadisme, la montée en puissance du travail à distance, la rationalisation des parcs immobiliers, l'influence des *digital natives* sur les outils et organisations du travail, la forte compétition pour attirer les talents ou l'avènement des réflexions valorisant le bien-être en entreprise. Pour s'adapter à ces nouveaux usages et augmenter l'attractivité de leurs implantations et de leur marque, les entreprises multiplient les initiatives injectant du service au sens large pour leurs collaborateurs. Ces initiatives sont variées et parfois encore expérimentales, avec par exemple : l'animation renouvelée des espaces de restauration, des services courants aux salariés ou axés sur le bien-être, notamment au travers d'une offre étoffée de conciergeries.

Avec des niveaux de croissance importants, les conciergeries suscitent les appétits. Acteurs digitaux, indépendants spécialisés (à l'instar de To Do Today, Sodexo), acteurs au positionnement très haut de gamme, groupes de *facility management* comme Vinci Facilities ou encore sociétés d'assurance, les stratégies se croisent et le paysage se structure. Globalement, en matière de services aux occupants, les forces en présence sont multiples, et l'hybridation croissante des différents secteurs (bureaux, hôtellerie, retail) devrait générer une concurrence accrue à l'avenir.

Autre tendance de fond, les tiers-lieux, les espaces flexibles/hybrides ou encore les centres de *coworking* connaissent à travers le monde un fort développement, notamment dans les grandes métropoles. En France, on compte 1.700 espaces de *coworking* en 2019 (3 fois plus qu'en 2017), soit 1 million de mètres carrés dédié au *coworking*. 35% de ces espaces se trouvent en Île de France dont 23% dans Paris (Source : Bureauxàpartager.com, « Indice du *coworking* » 2019).

L'essor de ces nouveaux espaces correspond en grande partie aux attentes des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, dans le temps et dans l'espace. Le dynamisme de l'économie numérique, l'explosion du nombre de *start-up*, digitale notamment, ou des travailleurs indépendants et, plus récemment la demande des grands comptes *corporate* à la recherche d'agilité dans leurs organisations, poussent ce marché à la hausse.

Les grands noms du *coworking* deviennent des locataires incontournables des quartiers d'affaires partout dans le monde. À l'instar de New York ou Londres, la tendance actuelle est l'ouverture d'espaces hybrides de grande taille (supérieurs à 2.000 mètres carrés, et jusqu'à 20.000 mètres carrés).

Depuis 2016, les centres de *coworking* de plus de 2.000 mètres carrés représentent 69% des ouvertures contre 38% entre 2008 et 2015. En 2017, la superficie moyenne des transactions a atteint près de 4.000 mètres carrés. Des grandes surfaces qui permettent de s'adresser à tous les publics : free-lance, TPE/PME, ETI et grandes entreprises.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

Les études<sup>1</sup> montrent que le secteur est scindé en deux, d'un côté les petits espaces indépendants (40% des centres de *coworking* possèdent moins de 20 postes) et de l'autre côté les grands espaces ouverts par les gros acteurs du *coworking* (8% des centres ont plus de 200 postes mais ils représentent 45% du marché en termes de mètres carrés).

En France, le marché se concentre essentiellement dans les quartiers d'affaires établis de la capitale et dorénavant affirme son développement dans les grandes métropoles régionales notamment : Lyon, Bordeaux, Lille, Marseille et Nantes. On note également l'arrivée de nombreux espaces hybrides dans des petites villes ou des zones rurales, avec l'aide d'acteurs associatifs ou de sociétés indépendantes et le soutien des collectivités.

Parmi les plateformes de référencement de centres de *coworking* les plus reconnues, figurent Bureaux à Partager, Néo-nomade, Agorabiz, Base10 ou Geolocaux.

Concernant les opérateurs d'espaces de *coworking*, quatre acteurs se partagent plus de 50% des mètres carrés sur les 30 premiers opérateurs d'espaces : WeWork : plus de 160.000 mètres carrés, Wojo (Bouygues Immobilier) : plus de 65.000 mètres carrés, Spaces (IWG) : plus de 64.000 mètres carrés et Morning (Nexity) : plus de 61.000 mètres carrés.

La concurrence est acerbée sur le segment des grands espaces qui tend désormais à capter une partie non négligeable de l'offre susceptible d'être proposée aux utilisateurs de petites et moyennes surfaces dans Paris notamment. Les acteurs sont aujourd'hui face à l'enjeu majeur de fidéliser leurs occupants. Cela passe tout d'abord par les services et les animations proposés : animer sa communauté, organiser des conférences, des formations ou des événements divers, l'idée étant de créer un environnement favorable au business, aux échanges et au bien-être.

La crise sanitaire vécue en 2020 et le coup d'arrêt des 2 mois de confinement ont paralysé le secteur du bureau.

### 1.3.2.2 Marché et concurrence – Domitys

Selon les dernières études, on dénombre 17,5 millions de personnes de plus de 60 ans en France, soit plus d'une personne sur 4 (26,1%).

Les seniors âgés de 65 à 74 ans, sont les plus nombreux. Ils représentent 10% de la population totale, tandis que les 75-84 ans en représentent 6% et les 85 ans ou plus 3%. En projection, en 2050, les plus de 60 ans seront 22,3 millions, soit une personne sur trois<sup>3</sup>.

Le rythme du vieillissement au cours des 50 prochaines années devrait être du même ordre de grandeur que celui observé au cours des 50 dernières années : la part des seniors a été multipliée par 1,5 au cours des 50 dernières années et devrait l'être à nouveau entre 2018 et 2070. En effet, le vieillissement s'est accéléré depuis 2011, année où la première génération du *baby-boom* a atteint l'âge de 65 ans<sup>4</sup>.

Dès le mois de juin, une majorité de salariés était retournée sur leur lieu de travail, la part du télétravail a culminé à 25% en mars et avril puis est retombée à 17%<sup>2</sup>. Dès l'automne, la recrudescence de cas et le reconfinement ont conduit à une nouvelle hausse du télétravail.

Le nombre de projets en développement dans le *coworking* garantit une dynamique soutenue en 2021, avec des nouveaux projets et la livraison de centres ayant pris du retard en raison du confinement. Ainsi, en 2021, parmi les centres qui vont démarrer leur activité figurent celui de l'Hôtel de la Marine à Paris de Morning sur une surface de 6.000 mètres carrés.

Le développement en régions s'est également poursuivi en 2020 avec de nombreuses ouvertures dans les grandes métropoles. Lyon s'est notamment affirmé comme le 2<sup>ème</sup> pôle national du *coworking*.

Les surfaces totales exploitées par les 11 acteurs représentatifs du marché des bureaux flexibles (+600.000 mètres carrés) ont augmenté de 32% en 2020. Une tendance expliquée par l'ouverture de projets pris à bail entre 2018 et 2019.

L'année 2020 et la crise sanitaire auront également fait bouger les lignes sur les besoins des utilisateurs, en particulier en matière de souplesse et de flexibilité des engagements et de besoins de surfaces complémentaires pour s'adapter à l'essor des modes de travail (*flex office*, télétravail, mobilité, etc.).

La dimension servicielle s'est de plus accélérée et une mutation vers le service aux entreprises, avec non plus seulement une offre dans les centres exploités mais une stratégie plus globale pour les entreprises clientes avec des solutions d'optimisation pour leur(s) propre(s) bureau(x) (organisation du télétravail et du *flex office*, optimisations des surfaces, solutions de réservation de salles, etc.)

Un virage opéré par Morning Coworking traduit notamment par son changement de nom simplifié en Morning.

L'espérance de vie à la naissance est également en hausse avec 79,5 ans pour les hommes et 85,3 ans pour les femmes en 2017, et 84 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes en 2050. En 2070, l'espérance de vie à la naissance pourrait atteindre 93 ans pour les femmes et 90 ans pour les hommes d'après le scénario central des projections de population. Elle augmenterait en moyenne de 1,5 an tous les 10 ans pour les femmes et de 2 ans pour les hommes.

Les femmes représentent 53% de la population âgée de 65 ans, mais 63% des 85 ans, 77% des 95 ans et 84% des 100 ans. Depuis le milieu des années 1990, l'écart d'espérance de vie entre homme et femme s'est réduit. Cette réduction tient pour l'essentiel à une accélération des progrès masculins. D'après le scénario central des projections de population, l'écart ne serait plus que de 2,9 ans à la naissance et de 2,5 ans à 65 ans en 2070.

<sup>1</sup> Source : Bureauxapartager.com, « Indice du *coworking* » 2019.

<sup>2</sup> Source : Xerfi, "le marché du *coworking* et des bureaux flexibles", 2020.

<sup>3</sup> Source : INSEE.

<sup>4</sup> Source : INSEE Références, édition 2018 – Éclairage – Les seniors de 1870 à 2070.

On note par ailleurs qu'à partir de 2025, les 75-84 ans, cœur de cible des résidences services seniors, verront leur taille décupler du fait de l'arrivée de la génération des *baby boomers*<sup>1</sup>.

On estime également qu'un quart des plus de 75 ans disposent d'un logement souvent peu ou pas adapté à leur degré d'autonomie.

L'opinion du public face aux résidences seniors évolue également significativement. Près d'une personne sur deux envisage d'aller en résidence services seniors à la retraite et 83% des Français en ont une bonne opinion<sup>2</sup>.

En 2019, on comptait 760 résidences services seniors en France pour près de 60.000 logements. Domitys est un acteur incontournable du secteur avec 29% de part de marché (en nombre de logements) et précède 5 concurrents ayant une part de marché supérieure à 5%. Il s'agit des Senioriales, des Girandières, des Villages d'Or, des Jardins d'Arcadie et des Hespérides.

### 1.3.2.3 Marché et concurrence – Distribution

Le marché de la distribution, et notamment celui de l'investissement en immobilier locatif, est composé de nombreux intervenants, promoteurs, plateformes de relation entre promoteurs ou filiales de groupes bancaires ou encore de sociétés de conseillers en gestion de patrimoine.

L'accélération de Domitys se traduit par une croissance supérieure à celle du marché pris dans son ensemble : +16% en 2020 contre +12% pour le marché (en nombre de logements). La contribution de Domitys est également plus forte sur les territoires lorsqu'on considère la taille moyenne des résidences. Chaque résidence Domitys compte en effet 25% de logements en plus par rapport à ses concurrents. Les résidences seniors Domitys contribuent ainsi fortement à densifier l'offre locale d'habitat destiné à des seniors autonomes<sup>3</sup>.

Domitys est le *leader* incontesté des résidences services seniors en France et s'implique très fortement dans la création du premier label de qualité dédié à ce secteur. Baptisée VISEHA (Vie Senior & Habitat), cette initiative repose sur 13 critères immobiliers et de services. VISEHA est un outil pour organiser le marché et clarifier l'offre dans un contexte d'arrivée de nombreux nouveaux acteurs.

iSelection, filiale de Nexity, a pour activité la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels à des clients particuliers.

Le marché du démembrement comporte des intervenants qui sont des commercialisateurs purs (I Plus – groupe Foncia, Fidex...) ou certains promoteurs qui commercialisent une partie de leur production en démembrement.

## 1.3.3 Présentation des activités

### 1.3.3.1 Services

#### 1.3.3.1.1 Administration de biens pour le Client Particulier

Les Services aux particuliers s'articulent autour de deux grands domaines de compétences : la gestion, l'intermédiation.

La gestion regroupe les métiers de syndic (gestion des parties communes) et de gestion locative (gestion des parties privatives). L'intermédiation regroupe les métiers de transaction et de location. Le professionnel est l'intermédiaire entre un client vendeur et un client acheteur ou entre un client bailleur et un client locataire.

La stratégie de développement de l'activité d'administration de biens est la suivante :

- Le déploiement à travers tout le réseau d'une offre de services adaptée aux besoins des segments de clientèles « Premium » (Oralia et Grands investisseurs privés) et « Grand Public » (Nexity Réseau d'agences) ;
- La qualité des outils digitaux d'interface clients ;
- La conquête d'une position de *leader* sur l'accompagnement de la rénovation énergétique ; et
- L'accélération des partenariats avec les métiers de la Promotion et du *property management* sur la base de nouveaux services et de synergies de moyens.

Pour ces métiers, l'objectif commun demeure celui d'améliorer sans cesse la satisfaction client, car les besoins des clients investisseurs et utilisateurs du Groupe ont significativement évolué. Le changement progressif de leurs profils et de leurs attentes valide la stratégie de développement d'offres croisées promotion et services à partir d'une plateforme de services intégrée permettant de capitaliser sur les savoir-faire de Nexity pour devenir un acteur différenciant pour ses clients. Les métiers de l'administration de biens (ADB) doivent maintenant engager une nouvelle étape de leur développement avec un plan d'actions ambitieux plaçant la qualité de l'expérience client, pour laquelle Nexity doit conquérir une position de *leader* de marché, au centre d'une stratégie de croissance rentable.

Dans un marché soutenu par des facteurs de croissance structurels (évolution démographique en France, modification des modes de vie, développement de la réglementation, évolution progressive des usages dans l'immobilier, fort enjeu de la rénovation énergétique...), et présentant une forte récurrence des revenus, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché à travers les actions suivantes :

<sup>1</sup> Source : Étude Xerfi, « Les résidences seniors », janvier 2018.

<sup>2</sup> Source : Enquête Ifop pour Synerpa « Grand âge et enjeux du vieillissement », avril 2017.

<sup>3</sup> Source : Observatoire de la concurrence Domitys, février 2019.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

- Placer le client au cœur de la préoccupation des équipes pour développer une relation de proximité centrée sur la qualité du service ;
- Être plus agile dans le déploiement des offres de services par typologies de client et l'exploitation des outils digitaux ; et
- Mettre en place un nouveau maillage géographique cohérent avec celui de la Promotion Immobilier résidentiel pour favoriser le développement des synergies avec les équipes de promotion et renforcer la délégation en région pour faire de l'ancrage local un levier de conquête.

Nexity est un acteur majeur du marché des services immobiliers en France (et ponctuellement en Belgique et en Pologne), couvrant l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) dans les activités suivantes :

- Les Services aux particuliers avec l'ensemble des services d'administration de biens (syndic, gestion locative et transaction) proposé aux clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) sur tout le territoire national grâce au maillage de son réseau d'agences. Nexity est le numéro 2 du marché de l'administration de biens. En Europe, le Groupe est présent en Belgique et en Pologne ;
- Les grands comptes et investisseurs privés, pour accompagner les groupes familiaux et les institutionnels dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier résidentiel en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés, ainsi qu'un accompagnement pour la vente par lot de leur patrimoine ; et
- Son réseau de franchise, Century 21, *leader* en France.

Fin 2020, les activités de Services du Groupe pour les particuliers totalisent environ 876.000 lots gérés (dont 31.000 lots à l'étranger), soit 173.000 en gestion locative et 703.000 en syndic de copropriété.

### Activités de gestion et de transaction immobilières pour les clients particuliers

Le Groupe, au travers de certaines de ses filiales, exerce des activités de gestion immobilière (administrateur de biens, gérant d'immeuble), ou syndic de copropriété et de transaction immobilière (agent immobilier ou promoteur immobilier).

Mandaté par un propriétaire (ou par un syndicat de copropriétaires) de logements privatifs, de bureaux ou de locaux commerciaux, l'administrateur de biens assure au quotidien la gestion courante, la conservation et la mise en valeur des biens dont il a la charge (assurances, impôts, entretien, nettoyage, maintenance, réparations). Il conseille les propriétaires quant à la gestion de leur(s) bien(s) immobilier(s), leurs droits et devoirs, et le cas échéant, initie toute procédure nécessaire à la sauvegarde de leurs intérêts. Il peut également avoir pour mission de gérer les locations pour le compte des propriétaires (recherche de locataires, rédaction des contrats de location, établissement des états des lieux, encaissement des loyers, calcul des charges...).

L'activité de l'agent immobilier consiste quant à elle à réaliser des actes d'entremise entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société (portant sur un bien immobilier, bâti ou non bâti, ou sur un fonds de commerce). À ce titre, par exemple, les filiales de la Promotion Immobilier résidentiel sont amenées à exercer une activité d'entremise.

Les professionnels exerçant toutes ces activités doivent sous peine de sanctions pénales respecter les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » et de son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, décrite au paragraphe 1.5 « Environnement législatif et réglementaire » du présent chapitre.

En 2020, la digitalisation des parcours des clients du Groupe s'est poursuivie. À titre d'exemple :

- Près de 54.000 membres du conseil syndical ont désormais activé leur compte, soit un taux de 74% d'activation du potentiel global ;
- Les copropriétaires se reconnectent de plus en plus souvent sur l'Espace Privé avec une hausse de 41% du nombre de reconnexion en 2020 par rapport à 2019, avec près de 256.000 connexions par mois ; quant aux locataires, il se reconnectent plus encore sur l'Espace Privé avec une hausse de 56% du nombre de reconnexion en 2020 par rapport à 2019, avec près de 58.000 connexions par mois ; et
- Plus de 120.000 copropriétaires ne font plus la queue au bureau de poste, grâce à la souscription en ligne au service d'envoi électronique des convocations et procès-verbaux des Assemblées générales (soit 19.000 AG convoquées).

L'accélération de certains canaux digitaux, de par le contexte sanitaire 2020 très particulier (Covid-19), a permis aux locataires et propriétaires d'accéder à la signature électronique à distance : plus de 17.000 baux de location, près de 1.000 procès-verbaux, plusieurs centaines de mandats et près de 1.500 compromis ont été signés électroniquement en 2020.

L'Espace Privé Client (EPC) est désormais une véritable plateforme de services utile à tous les clients (plus de 378.000 clients ont activés leurs EPC) avec des moyens de paiement et des documents 100% dématérialisés. Le client est interconnecté avec les collaborateurs en agence et les fournisseurs. Chacun dispose de l'information en temps réel sur les interventions dans les immeubles gérés par le Groupe.

Tout en garantissant les mises en conformité régulières des réglementations, L'EPC a intégré en 2020 un certain nombre d'évolutions liées à la loi ELAN (loi portant sur l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique), se traduisait par l'enrichissement des documents mis à disposition des clients, la refonte de la page copropriétaire avec le budget consommé et prévisionnel, ainsi que l'annuaire des copropriétaires et du conseil syndical.



### Syndic de copropriété

Cette offre de services consiste en la bonne gestion du patrimoine immobilier confié par les copropriétaires en :

- Assurant le bon fonctionnement des installations, des équipements collectifs ;
- Veillant au bon entretien des parties communes de l'immeuble ;
- Assurant la gestion et la maîtrise des charges de la copropriété ; et
- Assurant la veille, tant réglementaire qu'en matière de sécurité.

L'épidémie liée à la crise sanitaire de la Covid-19 a considérablement perturbé l'activité en 2020 et particulièrement la tenue des Assemblées Générales de copropriété, reportant en fin d'année 2020 et en début d'année 2021 la quasi-totalité des Assemblées Générales habituellement tenues au second trimestre. C'est ainsi que près de 15.000 Assemblées Générales ont été convoquées au second semestre 2020.

Nexity a également su s'adapter rapidement à cette situation particulière empêchant la tenue des réunions en présentiel en ayant massivement recours à des solutions de participation en distanciel par visio-conférence et de vote à distance.

### Gérance locative

Le métier de la gestion locative consiste à prendre en charge, dans le cadre d'un contrat de mandat, le patrimoine immobilier d'un investisseur particulier afin de le valoriser, sécuriser ses revenus locatifs et optimiser son investissement.

En général, dans le cadre de son mandat de gestion qui encadre sa fonction, le mandataire est appelé à réaliser les missions suivantes :

- Une sélection optimale des locataires ;
- La signature des baux, engagements de caution et souscription des garanties locatives nécessaires ;
- Le recouvrement des loyers et des charges, déclaration des sinistres loyers impayés ;
- La réalisation des comptes rendus de gestion périodiques, reversements des fonds ;
- La réalisation d'une aide en vue de la déclaration annuelle des revenus du bailleur ; et
- Une veille réglementaire et mise en œuvre des évolutions dans le cadre du mandat de gestion.

Afin de s'adapter aux besoins des clients dans le cadre de la location nue, le mandat « Sécurité » pour l'ancien et le mandat « Sérénité » pour le neuf offrent la sécurisation des revenus de l'investisseur en cas d'impayés de loyers, grâce à l'avance de trésorerie, qui lui permet de ne pas subir de baisse momentanée de ses revenus locatifs.

De même, une offre packagée spécifique à la location meublée dans l'ancien, incluant l'avance de trésorerie et la prise en charge des frais de location, offre à l'investisseur la possibilité de meubler son logement.

Enfin, le processus de captation de mandats de gestion locative auprès des investisseurs réalisé en synergie entre les équipes dédiées à la construction et celles dédiées à la gestion, mis en œuvre tout au long de la construction d'un ensemble immobilier, permet d'adapter les offres aux besoins des clients du Groupe, et de sécuriser ses revenus et sa fiscalité pendant la durée de son engagement de location.

### Location/Transaction

En étroite relation avec le mandat de gérance locative, Le métier de la Location consiste à prendre en charge l'ensemble des démarches pour la mise en location d'un bien immobilier. Cette mission englobe notamment les visites, la rédaction du bail, l'état des lieux et la gestion administrative.

Le métier de Transaction consiste en la prise en charge de l'ensemble des démarches pour la vente ou la recherche d'un bien immobilier : visite du bien, publicité et mise en relation des vendeurs et acquéreurs, prise en charge des obligations réglementaires d'ordre technique, juridique et administratif, rédaction des promesses de vente et suivi jusqu'à l'acte authentique.

### Rénovation énergétique

Acteur du mieux vivre-ensemble, Nexity orchestre au cœur des territoires la transition énergétique des logements.

Depuis 2012, Nexity s'engage activement dans l'éco-rénovation des copropriétés pour accompagner ses clients dans leur projet de rénovation globale. Les objectifs sont de réduire leurs charges énergétiques, améliorer leur confort de vie, valoriser leur bien et contribuer au mieux vivre-ensemble.

Nexity soutient également les actions nationales en faveur de la rénovation énergétique et a signé en 2018 la charte d'engagement Habiter Mieux de l'Anah et en 2019 la charte « Engagé pour FAIRE ».

Au-delà des objectifs dédiés à la copropriété, Nexity ambitionne d'accompagner l'ensemble de ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, preneurs, copropriétaires, dans leurs projets d'éco-rénovation et d'amélioration de leurs biens.

Nexity travaille au déploiement d'une démarche pour ses clients bailleurs, avec une première étape en 2020, avec la réalisation d'un guide d'accompagnement aux travaux privés.

### Sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique

Pour ses collaborateurs, Nexity a poursuivi en 2020 le déploiement d'un dispositif mis en place depuis 3 ans.

Plus de 350 collaborateurs, dont une centaine en 2020, ont participé à des ateliers dédiés au sujet de la rénovation énergétique permettant l'émergence de nouveaux projets.

Ce sont également 23 coachs rénovation qui ont été diplômés en interne en 2019 et 2020. Ces coachs ont suivi un parcours de formation de 5 mois en distanciel et présentiel.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

Pour ses clients, le Groupe déploie, depuis plusieurs années une campagne d'information sur le sujet de la rénovation énergétique en copropriété (réunions d'information, affiches, dépliants, vidéos, lettres d'information aux conseils syndicaux, soirées clients, etc.). En 2020 Nexity a poursuivi ces réunions à l'aide de webinaires permettant de maintenir le lien avec ses clients et de poursuivre la communication et la sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique.

### Travaux de rénovation énergétique

Pour proposer une solution d'accompagnement efficace et « clé en main » aux copropriétés dans la préparation, le montage et la réalisation des travaux, Nexity s'est rapproché de deux acteurs Soliha et Urbanis pour systématiser la présence d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur les opérations de travaux.

Ainsi, les équipes Nexity et l'AMO accompagnent les copropriétés à chaque étape d'un projet (sensibilisation, diagnostics, solutions de travaux, plan de financement). Cet accompagnement technique, social et financier permet de proposer des solutions de travaux sur certaines copropriétés permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 30 à 60%, avec des plans de financement pouvant inclure jusqu'à 90% d'aides collectives et individuelles (selon les conditions de revenus des copropriétaires).

À fin 2020, plus de 30 copropriétés sont rénovées et plus de 200 immeubles sont en cours d'études (sensibilisation, AMO, maîtrise d'œuvre). C'est notamment le cas pour deux des plus gros ensembles immobiliers gérés par Nexity, à Nice (06) pour près de 1.000 logements (mission de maîtrise d'œuvre votée fin 2020) et à Saint Priest (69) pour plus de 800 logements (travaux votés fin 2020).

Nexity s'investit également dans les programmes portés par les collectivités locales, tels que l'opération MurlMur 2 à Grenoble (38), Ecoréno'v à Lyon (69) et Eco-rénovons à Paris (75).

### Solutions innovantes

Nexity accompagne ses clients en les aidant à trouver des solutions de financement adaptées à leurs projets d'amélioration thermique de leur bien immobilier. Pour cela, le Groupe recherche des solutions innovantes pour financer et garantir les charges énergétiques des copropriétés en travaillant sur le déploiement de contrat de performance énergétique.

Nexity poursuit son travail de réflexion pour le déploiement de modèles innovants : tiers-financement, densification/surélévation, industrialisation des travaux, etc.

### Tiers-financement

Nexity a accompagné une première copropriété des Hauts-de-France dans la mise en place d'un dispositif de tiers-financement.

Accompagnée par l'équipe Nexity et par Hauts-de-France Pass Copropriété depuis novembre 2014, la Résidence Hélène, composée de 228 logements répartis sur deux bâtiments, a engagé en avril 2016, un programme de travaux sur deux ans lui permettant de réaliser près de 44% d'économies d'énergie.

### Activité à l'international

Le Groupe est également présent à l'international dans les différents métiers de services immobiliers dans deux pays d'Europe :

- **Belgique** : avec 43 collaborateurs et un portefeuille de près de 12.900 lots en gestion de copropriétés et 259 lots en gérance, le Groupe est l'un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles ; et
- **Pologne** : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wroclaw et Gdansk et 61 collaborateurs, le Groupe est un opérateur significatif de gestion immobilière du pays, où il opère sous la marque Gestor, avec un portefeuille de près de 18.000 lots en gestion de copropriétés.

### Réseau de franchises Century 21

Le Groupe détient Century 21 France, le premier réseau français de franchise immobilière, qui compte 904 agences franchisées et 7.198 collaborateurs.

L'enseigne intervient dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités) pour les activités professionnelles.

À fin 2020, le réseau Century 21 administrait plus de 116.000 lots en gestion immobilière et plus de 100.000 lots en syndic de copropriété.

La société Naxos, filiale de Century 21 France, développe et diffuse des outils informatiques destinés aux agences du réseau Century 21.

#### 1.3.3.1.2 Résidences gérées

##### Résidences étudiantes Studéa

Nexity, propose, sous la marque Studéa, une réponse adaptée aux besoins de logements des étudiants et des jeunes actifs, exploite les résidences et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires. Pour ce faire il doit assurer le remplissage des résidences en apportant le bon niveau de services aux locataires occupants.

Afin de renforcer la présence du Groupe sur le marché des résidences gérées, la stratégie de développement est la suivante :

- Relancer le développement de son parc de résidences ;
- Continuer le plan de modernisation des résidences ;
- Adapter en permanence les cahiers des charges aux évolutions des usages des étudiants ; et
- Aborder le marché du *coliving*.

Les résidences avec services ont été créées pour répondre aux besoins des étudiants, qui doivent s'installer de façon temporaire ou durable dans une ville. De conception très moderne, ces résidences meublées sont conçues pour faciliter le quotidien des clients afin que leur logement leur procure un confort de vie et de travail optimal au cœur de la ville et à proximité des campus des plus grandes villes universitaires de France.

Le Groupe s'engage désormais pour chaque nouvelle résidence sur une durée déterminée de dix ans par un bail commercial, conformément aux dispositions de la loi Pinel. Il loue ainsi un bien pendant dix ans auprès d'un propriétaire investisseur en lui assurant un revenu locatif garanti sur toute cette période et devient à son tour bailleur en sous-louant ce bien meublé à un locataire qu'il aura lui-même démarché. Toutefois, les résidences mises en exploitation avant la mise en application du décret Pinel ne sont pas concernées et restent sur des durées de baux de 9 ans. Portées par une demande croissante en logements des populations jeunes, les résidences étudiantes Studéa constituent une réponse adaptée et durable à une problématique sociétale prégnante en France.

Les résidences services pour étudiants sont composées d'appartements meublés (du studio au T2), situées dans les centres-villes et/ou à proximité des lieux d'études, équipées de services para-hôtelières (accueil, ménage, petits-déjeuners, location de linge de maison et de vaisselle, animations), de laverie, d'espaces communs de détente, etc. Ces résidences sont également prévues pour accueillir les jeunes actifs.

Le Groupe est présent à l'international où il exploite trois résidences étudiantes à Genève et Lausanne.

En 2020, une nouvelle résidence étudiante a été ouverte (quatre en 2019), à Bagneux représentant 205 logements. À noter le décalage sur 2021 de deux autres livraisons prévues initialement en 2020 compte tenu des retards de construction engendrés par le contexte sanitaire exceptionnel.

Le portefeuille de résidences exploitées par Nexity se compose, au 31 décembre 2020, de 125 résidences représentant plus de 15.500 logements gérés en France et en Suisse.

### Résidences seniors sociales et Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY®

La demande en logement des seniors est un enjeu sociétal qui s'inscrit au cœur des réflexions nationales sur l'évolution démographique. Pour satisfaire les attentes des seniors d'aujourd'hui et de demain en matière de logement, Nexity propose des solutions adaptées qui tiennent compte des capacités d'autonomie et des moyens financiers de chacun.

#### Résidences seniors sociales

-Outre les ventes à des investisseurs privés, le Groupe développe des résidences seniors dites « sociales » afin de répondre aux besoins importants des bailleurs sociaux, cherchant à satisfaire cette demande croissante. Ces résidences constituent une réponse adaptée aux problématiques de logements des seniors, souvent confrontés à l'isolement dans des logements trop vastes et mal isolés.

Ces résidences combinent des logements privatifs adaptés et des espaces communs de convivialité et de détente permettant aux seniors fragilisés de vivre chez soi de façon autonome. Essentiellement réalisées sous forme locative et en secteur social, elles garantissent un accès à un habitat adapté aux seniors, mais aussi aux personnes handicapées et aux jeunes actifs éligibles au logement social. Ce concept

« d'habitat inclusif » (au sens de la loi ELAN du 23 novembre 2018) crée des lieux de vie partagée et répond au risque d'isolement des seniors. À la demande des élus, les résidences seniors sociales intègrent fréquemment une dimension intergénérationnelle, elles sont alors appelées résidences sociales multigénérationnelles. Entourées d'espaces verts qualitatifs et situées à proximité des commodités, ces résidences cumulent performances environnementales et sociétales.

#### Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY®

Nexity développe depuis mars 2018 la résidence multigénérationnelle COMPLICITY®, une réponse pour un habitat adapté à la transition démographique, encourageant la cohésion sociale. COMPLICITY® est une solution « d'habitat inclusif » qui met en place une animation sociale de la résidence pour accompagner les aînés, dans un domicile et des espaces résidentiels adaptés, et pour faciliter la création de liens et le bien vivre-ensemble de tous les résidents. Chaque résidence bénéficie d'un « projet de vie sociale et partagée ». Ce projet ambitieux, plébiscité par les élus, est le fruit d'une élaboration conjointe avec la commune, le bailleur social, le syndic de copropriété (dans le cas d'opérations en secteur libre) et l'animateur de vie sociale et partagée, en y associant les tissus associatif et économique locaux.

Nexity a signé en 2019 deux conventions de partenariat en vue de promouvoir cette forme d'habitat inclusif multigénérationnel avec le réseau associatif ADMR et avec le Groupe SOS-Seniors, l'une des 8 associations membres du Groupe SOS d'économie sociale et solidaire.

COMPLICITY® totalise à ce jour, sur toute la France, 24 projets engagés (soit près de 2.150 logements) et plus de 15 dossiers en développement. Les premières livraisons sont attendues courant 2022.

#### 1.3.3.1.3 Property management pour le Client Entreprise

Au sein du Groupe, les activités de *property management* pour les entreprises recouvrent l'ensemble des métiers à destination des entreprises, des institutionnels et des organismes publics ou parapublics proposant une réponse à chaque étape de la vie d'un immeuble : activité de conseil à l'achat, puis gestion et exploitation de l'actif immobilier jusqu'à sa vente.

Ces activités deviennent un enjeu important dans la valorisation immobilière avec une offre de plus en plus globale de gestion, d'exploitation et d'animation des espaces de travail. Les investisseurs comme les grands utilisateurs prêtent une attention grandissante à l'équipement serviciel des bâtiments gage de leur rendement futur pour les uns et de leur attractivité pour les autres.

L'offre de service peut être destinée aux propriétaires (*property management*), aux entreprises occupantes (aménagement, optimisation et animation des espaces) et aux salariés (bien-être au travail).

Les Services immobiliers aux entreprises regroupent notamment l'activité de *property management* : gestion de portefeuilles, de bureaux ou de locaux commerciaux à travers notamment les filiales Nexity Property Management et Accessite.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

La stratégie de développement de l'activité de *property management* consiste à renforcer la place de *leader* actuelle du Groupe au travers d'un *Property Manager* plus digital et serviciel pour apporter plus de valeur ajoutée à ses clients. Cela se traduit par :

- Transformer les modèles d'exploitation (nouvelles technologies, re-engineering contractuel, mutation des profils) ;
- Conquérir des typologies d'actifs stratégiques (quartier tertiaire, Immeubles de Grande Hauteur (IGH), logistique et produits complexes) ; et
- Diversifier la gamme de produits et utiliser une approche ciblée par segments de clients.

Pour compléter et diversifier son offre de gestion, Nexity a poursuivi en 2020 son partenariat avec Accessite, *property manager*, commercialisateur et conseil spécialisé en immobilier commercial.

Par ailleurs, afin de renforcer ses capacités d'optimisation de la gestion des bâtiments dans le cadre de son métier de *property management*, Nexity a poursuivi le développement de l'interface digitale dédiée au monitoring tertiaire, baptisée « Building Cockpit », à destination des collaborateurs de NPM ainsi qu'à leurs clients. Cette offre est une offre commune et capitalistique entre Nexity et Intent Technologies.

En 2020, Nexity a lancé Nexity Retail, offre intégrée du Groupe dédiée à l'immobilier commercial, qui intervient sur toute la chaîne de valeur du commerce quelle qu'en soit sa taille ou son implantation. Partenaire de référence des collectivités, des enseignes et des indépendants, elle accompagne en priorité le développement des socles commerciaux des opérations de promotion du Groupe pour en faire de nouvelles centralités parfaitement intégrées aux territoires.

### Activité de *property management* pour les entreprises

Fin 2020, le patrimoine géré par Nexity Property Management (NPM) représente 18,8 millions de mètres carrés dont 8 millions de mètres carrés pour la seule gestion technique.

La clientèle est constituée d'investisseurs français et étrangers (compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, *assets managers* et fonds internationaux d'investissements) de grands utilisateurs et d'organismes publics ou parapublics (EPIC, Établissements Publics Foncier...).

Le métier de *Property Management* consiste à prendre en charge tout ou partie du patrimoine immobilier des clients du Groupe, qu'ils soient institutionnels, public, privé, avec pour objectif constant d'optimiser le rendement financier de l'actif géré (rendement locatif et rendement en capital au travers d'une approche dynamique privilégiant la satisfaction des locataires au plus près des intérêts du propriétaire). Le métier de *Property Manager* est encadré par la loi Hoguet.

Les services proposés incluent la gestion locative (négociation et conclusion du bail, états des lieux, suivi juridique, gestion comptable, *reporting* financier etc.), la gestion technique (planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, gestion énergétique et des fluides, élaboration et mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux).

Le pilotage des travaux porte sur des réaménagements, des rénovations ou des restructurations sur des immeubles de toutes tailles. Les modes d'intervention sont l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les autres activités comprennent la gestion de la sécurité, la gestion des assurances, la gestion de copropriétés tertiaires et de centres commerciaux ainsi que la garantie de charges.

Une large offre en développement durable est proposée et inclut par exemple le pilotage énergétique des immeubles gérés par Nexity, des certifications environnementales (HQE®, BREEAM, LEED EBOM), une plateforme collaborative pour le suivi des annexes environnementales ainsi qu'un outil d'analyse de l'attractivité des bâtiments (indice d'attractivité).

En 2020, Nexity a poursuivi sa stratégie de plateforme de services pour le Client Entreprise en poursuivant sa prise de participation majoritaire dans la société Accessite, fournissant des services de *property management*, de commercialisateur et de conseils spécialisés en immobilier commercial. Accessite gère un patrimoine de près d'un million de mètres carrés venant ainsi compléter l'offre de *property management* historique de Nexity.

Accessite, positionné sur le marché du retail fortement impacté par la crise sanitaire actuelle, a su démontrer une forte résilience dans un secteur sous tension. L'expertise et l'accompagnement dont a su faire preuve Accessite tout au long de la crise, reconnus par le marché, leur ont permis de remporter plusieurs appels d'offres fin 2020.

### Services aux occupants

Le savoir-faire en matière d'aménagement intérieur de Nexity Contractant Général permet de proposer à ses clients propriétaires de réhabiliter tout ou partie de leurs actifs immobiliers, d'accompagner leurs locataires lors de la prise à bail ou pour en limiter la vacance.

Nexity Contractant Général propose également aux propriétaires de repositionner techniquement et conceptuellement leurs immeubles de bureaux au niveau des attentes des utilisateurs. Architectes et designers conçoivent des solutions sur mesure pour transformer les halls, rendre polyvalents les restaurants d'entreprise et les parties communes, et remettre aux standards locatifs les plateaux de bureaux.

En 2020, Nexity Contractant Général a réalisé des prises de commandes pour un montant de 10 millions d'euros correspondant à la réalisation d'opérations principalement à Paris et en Île-de-France, mais ponctuellement à Lyon (69), Rennes (35), Nice (06), Rouen (76), Bordeaux (33), Toulouse (31) et Strasbourg (67).

D'autres activités sont développées pour compléter la palette de métiers et proposer des services orientés vers les utilisateurs et les investisseurs : intervenir en partenaire en ayant pris connaissance de façon approfondie des besoins et des attentes du client, afin de proposer une offre sur mesure via une *approche* qualitative partagée :

- Solutions digitales : mise à disposition de solutions digitales collaboratives plateforme pour les immeubles et les utilisateurs, au travers notamment d'Intent, plateforme digitale spécialisée dans l'installation de capteurs d'informations dans des immeubles et permettant une analyse en temps réel des données ainsi collectées ;
- Services aux utilisateurs au travers de Service Personnel : conciergeries, événements, *market place...* ;
- *Consulting* : accompagnement du client dans son projet par la mise à disposition d'audits techniques et réglementaires, d'audits organisationnels et financiers et par la réalisation de cahiers des charges ;
- Pilotage des travaux et des transferts : exercée dans le cadre de la rénovation et l'aménagement d'espaces de bureaux, cette activité regroupe les prestations de *space planning*, la réalisation de cahiers des charges, la gestion des appels d'offres, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et le pilotage des transferts d'entreprise dans le cadre de l'activité de services aux occupants ; et
- Conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction : en faveur des propriétaires, des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires d'actifs immobiliers, apport de solutions à haute valeur ajoutée techniques (expertises techniques, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre de réhabilitation) et/ou indemnitaires (assistance à la gestion de sinistres).

#### 1.3.3.1.4 Espaces de travail flexibles

Essentielles au déploiement de la plateforme de Services, les activités d'exploitation et de services aux occupants sont présentes sur toute la France au travers de la gestion des espaces de travail de courte durée à Paris et première couronne (Morning), de la valorisation des espaces en région (Hiptown) et de la conciergerie d'entreprise et d'*hospitality* sur le territoire national (Service Personnel).

La transformation des usages de l'immobilier de bureau entraîne une accélération de la demande de flexibilité, à laquelle Nexity y répond en Île de France au travers de sa filiale Morning. En 2020, afin de limiter l'impact de la crise sanitaire, Morning a limité son exposition aux risques tout en préparant sa stratégie de reprise, qui repose sur la refonte du portail internet Bureauapartager.com.

Morning, sur ses activités historiques, professionnalise ses équipes et ses activités d'aménagement des espaces en structurant une offre et en élargissant ses offres au *facility management* pour compte de tiers.

Cette offre est complétée par le développement d'une offre en région (Hiptown) sur la base de contrat management ou de baux de courte durée avec les propriétaires. Cette offre permet de valoriser et redynamiser des actifs tertiaires en

améliorant leur attractivité par des services d'*hospitality*, et d'exploitation d'espaces de bureaux flexibles.

Morning dispose fin 2020 de 25 sites en exploitation, dont 6 nouveaux espaces ouverts en 2020 dans Paris (75), et Issy-Les-Moulineaux (92). Ces espaces représentent aujourd'hui près de 56.000 mètres carrés et permettent de proposer 6.500 postes nomades ou fixes au sein d'un espace partagé ou de disposer d'un bureau privé et fermé. En 2020, Morning a également signé de nouveaux baux pour des espaces qui ouvriront en 2021 dont un bâtiment iconique du patrimoine français, l'hôtel de la Marine situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Le taux d'occupation total des espaces atteint un niveau de 69% malgré l'impact de la crise, avec une clientèle principalement constituée pour de *start-ups* et PME, avec une accélération de l'orientation grands comptes débutée en 2019.

La particularité du modèle réside notamment dans la signature de baux éphémères (qui représentent 62% des espaces exploités) qui confèrent à Morning la possibilité de bénéficier de conditions financières attractives pour des localisations *prime*, lui permettant ainsi de se développer à risque maîtrisé.

Cette offre d'espace de travail flexible est complétée en région par l'offre Hiptown avec fin 2020 5 espaces signés dont 3 ouverts à Marseille, Lille et Lyon.

#### 1.3.3.1.5 Organisation opérationnelle

##### Administration de biens pour le Client Particulier

Avec 3.640 collaborateurs et un maillage national de 204 implantations, l'activité d'administration de biens pour les clients particuliers se positionne comme l'un des *leaders* de l'administration de biens en France.

Pour répondre aux attentes de ses clients, le Groupe s'appuie sur :

- Une équipe de direction solide, professionnelle et stable ;
- Des outils de pilotage efficaces notamment dans les domaines de la performance commerciale et de la satisfaction client ;
- Une capacité à innover pour être au plus près des attentes des clients. Cette innovation est à la fois technologique mais aussi organisationnelle et marketing ;
- Un discours client transparent au travers notamment du premier baromètre français de l'administration de biens qui montre très clairement à quoi correspondent les charges de copropriété ou de gestion ;
- Le professionnalisme des collaborateurs qui sont significativement formés tout au long de l'année afin d'être en permanence à la pointe en termes de compétences et de connaissances réglementaires ;
- Des outils digitaux offerts aux clients qui permettent d'être en phase avec leur mode de vie et leurs usages ;
- Un rapport qualité/prix performant, des engagements exclusifs dans chaque activité et un accompagnement complet de chaque projet immobilier ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Services

- La proximité, avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, le Groupe peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des acteurs, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;
- La transparence de ses relations avec ses clients, en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations et en développant le contenu de l'Espace Privé Client [mynexity.fr](http://mynexity.fr) ;
- L'innovation et des offres différenciantes, avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable ;
- Le renforcement des compétences marketing digital et de développement commercial ;
- Une structure dédiée à destination des grands investisseurs privés tels que les groupes familiaux. Ce service propose des prestations adaptées à la situation de ses clients et notamment des simulations budgétaires, de trésorerie, d'assiette fiscale, le concours d'experts, notamment fiscalistes et banquiers, orientés sur la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié ; et
- Une Direction grands comptes ainsi que d'une organisation dédiée nationalement aux activités de niche (IGH, Centres commerciaux, Bureaux & commerces...).

### 1.3.3.2 Services aux personnes – Domitys

Nexity propose sous la marque Domitys, une réponse adaptée aux besoins de logements des seniors indépendants, en exploitant des résidences et en versant des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs (individuels ou institutionnels) propriétaires.

Créé en 1999, le groupe Ægide-Domitys développe un concept de résidences non médicalisées nouvelle génération, destinées aux seniors autonomes (restaurant, services ménagers, assistance 24/24, etc.) en étant à la fois concepteur, promoteur et exploitant de ses résidences. Leur exploitation est assurée par sa filiale Domitys (détenue à 100%).

Ægide-Domitys est devenu en moins de 20 ans l'acteur de référence des résidences services seniors. Ce nouveau concept, qu'il a créé et qu'il commercialise sous la marque Domitys, correspond aux attentes des seniors autonomes et séduit un nombre croissant d'investisseurs individuels et institutionnels. C'est un marché avec un fort potentiel, étroitement lié aux

### **Property management pour les clients entreprises**

Les activités de *Property Management* pour les clients entreprises comptent 809 collaborateurs au 31 décembre 2020, dont :

- 556 collaborateurs au sein de Nexity Property Management ;
- 104 collaborateurs au sein d'Accessite présents en région parisienne mais couvrant tout de même l'ensemble du territoire national avec un maillage des grandes agglomérations réparti au travers de 19 implantations régionales ;
- 79 collaborateurs au sein de Service Personnel répartis sur toute la France au travers des conciergeries d'entreprise ; et
- 14 collaborateurs au sein de la filiale Nexity Contractant Général.

### **Résidences gérées**

Au 31 décembre 2020, Studéa, compte 253 collaborateurs, et exploite 117 résidences en France (représentant près de 14.800 lots) réparties dans 50 villes. À l'étranger, elle exploite trois résidences, à Genève et Lausanne en Suisse, représentant environ 450 lots.

Sous la marque Edénéa, le Groupe exploite également cinq résidences pour seniors non médicalisées représentant près de 300 lots. Edénéa compte 9 collaborateurs à fin 2020.

### **Bureaux partagés**

Les activités d'exploitation d'espaces de travail flexible, Morning, comptent 126 collaborateurs fin décembre 2020.

enjeux du vieillissement démographique. Ægide-Domitys répond à cette problématique grâce à son savoir-faire et sa maîtrise de trois métiers : la promotion immobilière, la commercialisation et l'exploitation des résidences.

Les résidences services seniors Domitys sont composées en moyenne de 120 appartements (du T1 au T3) d'une superficie moyenne de 48 mètres carrés, ainsi que de 800 à 1.000 mètres carrés d'espaces au sein desquels une gamme complète de services est proposée aux résidents. L'offre de services est structurée autour de 3 piliers : le confort, la sécurité et la convivialité. Ces services couvrent notamment l'accès à une restauration de qualité (produits frais, préparation sur place), la possibilité de pratiquer une activité physique régulière (salle de sport et piscine en libre accès, cours d'aquagym ou de gymnastique douce) et de nombreuses animations culturelles, sociales et sportives (plus de 50 animations proposées par mois et par résidence).

Depuis juin 2018, Nexity détient 63,16% du capital d'Ægide-Domitys, le solde étant détenu par les trois dirigeants fondateurs.

En 2020, 13 nouvelles résidences Domitys ont été ouvertes (17 en 2019), portant le portefeuille total au 31 décembre à 113 résidences représentant plus de 13.000 logements gérés.

En 2020, le groupe Ægide-Domitys a lancé en commercialisation 21 programmes, représentant environ 2.560 logements dont 13 sont réalisés en copromotion avec Nexity soit 1.555 logements.

Afin de renforcer la présence du Groupe sur le marché des résidences gérées, la stratégie de développement est la suivante :

- Continuer le développement du parc tout en optimisant la phase de remplissage des résidences récentes ;
- Capitaliser sur l'expérience d'exploitant pour envisager un déploiement sur le diffus ;
- Poursuivre la politique ambitieuse de développement tant en France qu'à l'étranger, en particulier dans les pays européens confrontés aux mêmes enjeux ; et

### 1.3.3.3 Distribution

PERL intervient à un carrefour d'intérêts sociétaux : le logement, par la production de logements sociaux et intermédiaires, et la retraite des Français, en proposant à des particuliers un investissement en nue-propriété pour se constituer un patrimoine-retraite sécurisé. PERL développe le logement abordable pour les actifs dans les territoires les plus attractifs, en mobilisant une épargne privée socialement responsable et économiquement performante.

ISelection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels permettant aux clients de développer leur épargne immobilière. Son réseau de distribution s'appuie notamment sur un accord de partenariat avec les banques régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne, des Banques Populaires ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

#### 1.3.3.3.1 PERL

PERL est le pionnier et *leader* d'un modèle immobilier fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété. PERL fonctionne en « architecture ouverte » au bénéfice des partenaires que la société a su fédérer (promoteurs, bailleurs sociaux, réseaux de commercialisation).

- Améliorer l'efficacité commerciale et le conseil aux investisseurs avec notamment le développement de Domitys Invest.

Au 31 décembre 2020, le groupe Ægide-Domitys regroupe 3.170 collaborateurs et emploie environ 20 à 22 collaborateurs par résidence en équivalent temps plein pour assurer le bien-être des résidents.

Lors de son communiqué de presse du 17 décembre 2020 relatif au lancement d'une revue stratégique de ses activités, le Groupe a confirmé sa volonté de continuer à se développer sur le marché de l'immobilier géré et de conforter Ægide-Domitys dans sa position de *leader* français de la résidence senior. Pour ce faire, Nexity a engagé un processus de recherche d'un partenaire capable de soutenir la croissance et l'extension à l'international d'Ægide-Domitys et de garantir l'excellence opérationnelle des résidences dans les services à la personne. Nexity concentrera son action sur la promotion des résidences seniors, qui sont un produit phare de son offre aux investisseurs, aux collectivités et aux personnes âgées et à leur famille.

Depuis 2000, PERL propose à des investisseurs particuliers ou institutionnels d'acquérir la nue-propriété d'un bien et cède en parallèle l'usage à un bailleur social, qui assure la gestion et l'entretien du bien pendant toute la période d'usufruit (entre 15 et 20 ans). Le modèle séduit chaque année davantage d'investisseurs à la recherche d'une solution patrimoniale adaptée. PERL propose un investissement sécurisé à ses clients en offrant un panel de services personnalisés et maîtrise toutes les étapes du schéma d'investissement.

*Leader* de l'Usufruit Locatif Social (ULS), PERL est intervenu depuis sa création dans plus de 170 villes, en structurant des programmes immobiliers de qualité (localisation *prime*, niveaux de prestations conjuguant les exigences des accédants et des bailleurs professionnels, proximité des zones d'activité économique), et travaille régulièrement avec près de 90 bailleurs sociaux.

Au cours de l'exercice 2020, PERL a enregistré 529 réservations. Parmi ces réservations, 127 ont été réalisées par démembrement d'immeubles existants ou en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers. Le solde correspond à des réservations de logements neufs.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Investissements, innovation et propriété intellectuelle

## 1.3.3.3.2 iSelection

iSelection intervient soit en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers, soit comme opérateur. Dans ce cas, iSelection fait l'acquisition, en bloc, de tout ou partie des opérations, et revend les appartements composant ces opérations à l'unité.

Ses équipes s'adressent à une clientèle d'investisseurs particuliers et proposent plusieurs types de biens :

- Des appartements neufs meublés dans des résidences services, éligibles au statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) dans le cadre de l'amortissement ou du dispositif Censi-Bouvard (voir paragraphe 1.2.2.1, section « Cadre fiscal tendant à favoriser la promotion immobilière en France » du présent chapitre). Ces résidences services sont destinées aux étudiants, personnes âgées, tourisme de vacances et tourisme d'affaires ;
- Des logements nus dans le cadre de régimes fiscaux spécifiques aux investissements locatifs réalisés par des particuliers, notamment le dispositif Pinel ; et
- Des investissements en nue-propriété, dans le cadre du dispositif Malraux (Monuments Historiques) et des Déficit Fonciers.

En 2020, iSelection a effectué 3.340 réservations. Parmi ces réservations, 2.058 ont été réalisées pour le compte de promoteurs tiers. Le solde correspond à des réservations de logements neufs enregistrées dans l'activité commerciale de la Promotion Client Particulier.

iSelection a enregistré 3.212 actes notariés, représentant un volume d'affaires de 619 millions d'euros.

## 1.3.3.3.3 Organisation opérationnelle

**PERL**, avec 96 collaborateurs au 31 décembre 2020 répartis sur 7 sites en France métropolitaine, est le *leader* de l'investissement en nue-propriété à travers la structuration d'opérations immobilières en usufruit locatif social, intermédiaire et libre.

**iSelection** compte 288 collaborateurs au 31 décembre 2020. Son réseau de distribution s'appuie notamment sur un accord de partenariat avec les banques régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne, des Banques Populaires, de Milleis Banque ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

## 1.4 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

### 1.4.1 Investissements

Outre le financement des achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise) et de régénération urbaine (Villes & Projets), qui consistent essentiellement en des éléments constitutifs de stocks et de travaux en cours (terrains, travaux d'aménagement et de construction...) en vue de leur vente, différents types d'investissements sont réalisés par le Groupe :

- Les investissements d'exploitation courante de ses activités (agencements, informatique, mobilier, entretien et rénovation des résidences gérées et des espaces de location de courte durée...);
- Les investissements de croissance externe visant à développer ses activités par le biais d'acquisition de sociétés, de prises de participations, de fonds de commerce ou d'apports ; et
- Les investissements de nature plus financière par le biais de prises de participations minoritaires (notamment activité d'investissements).

Pour de plus amples détails sur les achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière et de régénération urbaine (dont les acquisitions foncières), ainsi que sur les prises de participations minoritaires réalisées par les activités d'investissements, se reporter aux paragraphes 1.2.3.1 « Promotion Immobilier résidentiel » et 1.2.3.2 « Promotion Immobilier d'entreprise » du présent chapitre.

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 77 millions d'euros nets en 2020 pour l'ensemble du Groupe (63 millions d'euros en 2019 et 48 millions d'euros en 2018), dont 27,5 millions d'euros réalisés pour l'aménagement des résidences seniors Domitys et 4,5 millions d'euros pour l'aménagement d'espaces de travail de courte durée (Morning), le solde correspondant aux investissements informatiques (28,4 millions d'euros) et aux autres investissements des filiales.

Les investissements de croissance externe des trois dernières années sont présentés ci-après.

En 2018, le Groupe a acquis 18% supplémentaires du capital du groupe Ægide-Domitys, portant sa participation à 63,16%, a pris une participation majoritaire de 53,80% au capital de la société Bureaux à Partager (Morning), et également à l'acquisition de différents cabinets d'administration de biens. Le prix d'achat des titres s'est élevé à 81,9 millions d'euros auquel s'ajoutent des engagements de rachat des minoritaires estimés à 141,6 millions d'euros.

En 2019, le Groupe a pris le contrôle de 71,3% du capital de la société Accessite, acteur spécialisé dans la gestion et le conseil en immobilier commercial, a acquis 100% d'Etoile Property Management (property manager auprès de grands investisseurs internationaux) et différents cabinets d'administration de biens. Le prix d'achat des titres s'est élevé à 14 millions d'euros auquel s'ajoute un engagement de rachat du solde des actions estimés à 4,6 millions d'euros.



En 2020, Nexity a pris le contrôle de 65% du capital 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. Cette acquisition devrait permettre à Nexity de développer sa plateforme de services immobiliers en Allemagne. Le prix d'achat des titres s'est élevé à 47,1 millions d'euros auquel s'ajoutent des engagements de rachat des minoritaires estimés à 25,4 millions d'euros.

## 1.4.2 Innovation

Les transformations de Nexity s'accompagnent depuis plusieurs années d'une politique d'innovation, qui implique l'ensemble des filiales et collaborateurs du Groupe et se structure essentiellement autour de trois grands axes : la diffusion et la stimulation de l'innovation à tous les niveaux du Groupe, l'incubation de nouveaux métiers de l'immobilier et l'investissement comme outil stratégique.

### 1.4.2.1 Innovation à 360°

Pour diffuser, appuyer et coordonner l'innovation de l'ensemble de ses collaborateurs, Nexity fournit un **accompagnement des opérationnels** dans leurs démarches d'innovation, à travers :

- Un appui de tous les métiers dans leur amélioration continue (veille, nouveaux outils et méthodes, tests dérisqués, appui projet et acculturation) ;
- L'accompagnement vers de nouveaux territoires aux confins des différents métiers du Groupe (prototypage rapide, tests d'appétence) ; et
- L'identification d'acteurs pertinents (à partir d'une base de données de plus de 2.100 *start-ups* dans tous les domaines de l'immobilier.

Cette démarche s'appuie sur une nouvelle offre de services orientée autour de 8 principaux « produits d'appel » constituée fin 2019 et diffusée en 2020 auprès des collaborateurs du Groupe. Plus d'une soixantaine de missions ont ainsi été menées, cette offre répondant à leurs attentes et étant fortement recommandée.

### 1.4.2.2 Incubation de nouveaux métiers de l'immobilier

Les métiers de l'immobilier sont appelés à se réinventer, à l'aune des révolutions technologiques, sociétales et environnementales. Dans ce contexte, la force de Nexity réside dans l'intelligence collective de ses collaborateurs. Pour mobiliser cette intelligence, un éventail d'actions est mis en œuvre :

- Opération d'idéation **Nex'Idea** (ayant impliqué près d'un collaborateur sur six depuis 2018) ;

L'activité d'investissements du Groupe ne peut être comparée de façon pertinente avec les principaux acteurs du marché en France qui sont le plus souvent liés à des fonds d'investissement immobiliers de taille importante. Ceux de Nexity se limitent à des prises de participations minoritaires dans des fonds de portage permettant de faciliter le sourcing foncier en partenariat avec d'autres investisseurs. 7 millions d'euros ont été investis dans ces fonds depuis 2018, dont 1,7 million d'euros en 2020 (voir paragraphe 1.2.3.4 « Fonds de transformation de bureaux en logements » et 1.2.3.5 « Fonds de valorisation de fonciers (Terrae Optimae 1) » du présent chapitre.

Dans un contexte sanitaire impliquant l'augmentation du travail à domicile, la Direction de l'innovation a joué un rôle d'accompagnement sur de nouveaux modes d'animation à distance des réunions de travail et l'utilisation d'outils innovants et différenciants pour repenser l'évolution des métiers de Nexity.

Les équipes maintiennent également une activité de **veille permanente** à destination des décideurs et entités du Groupe :

- Présence aux grands événements nationaux ayant été maintenus en ce contexte de pandémie (Mipim Proptech...) et mondiaux (CES...) pour maintenir une vue panoramique de l'innovation du secteur, et faire des restitutions ciblées aux opérationnels ; et
- Participation de Nexity aux travaux des acteurs du secteur (Smart building alliance, Paris&Co, Impulse Partners, Innovation Factory...).

Ce positionnement, à la fois ancré dans le quotidien des opérationnels et au cœur de l'écosystème de l'innovation, permet aux équipes innovation de participer aux travaux de définition de la stratégie du Groupe.

- Formation et sensibilisation à de nouveaux outils et méthodes (construction de *business plan*, *pitch*, *design thinking*, etc.) ;
- Intrapreneuriat au sein du Startup Studio (voir paragraphe ci-après) ; et
- Accompagnement de startups externes afin de faciliter l'intégration d'une nouvelle offre ou le développement d'un produit/service en synergie avec les activités de Nexity au contact de collaborateurs experts.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Investissements, innovation et propriété intellectuelle

## Le Startup Studio Nexity

Ouvert depuis 4 ans, le Startup Studio est situé au cœur du siège social du Groupe. Cet espace de 250 mètres carrés accueille chaque année deux promotions de 5 projets pour un programme d'accompagnement de 4 mois, durant lequel chaque équipe dispose d'une méthodologie pour passer de l'idée au produit fonctionnel, incluant l'obtention d'un premier chiffre d'affaires.

### 1.4.2.3 Investissement stratégique

Nexity investit également dans de jeunes entreprises innovantes, *via* des fonds de type FPCI ou en direct

La prise de participation, souvent minoritaire avec des perspectives de prise de contrôle à terme dans les cas favorables, est utilisée comme un accélérateur d'innovation et garantit un alignement d'intérêt sur le moyen et long terme. La Direction de l'innovation contribue ainsi à construire des alliances stratégiques avec des acteurs agiles, *via* l'identification de briques essentielles, l'évaluation de synergies comme des « raccourcis de transformation » et la mise en place de pacte alignant les intérêts.

### 1.4.3 Propriété intellectuelle

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques et de noms de domaines, et plus occasionnellement de brevets et de dessins et modèles.

La marque Nexity et ses logotypes, sa charte graphique et ses noms de domaines Internet associés font l'objet d'une surveillance constante, afin de les protéger contre toute utilisation frauduleuse risquant de porter atteinte à l'image du Groupe.

Les activités du Groupe se déclinent soit sous la marque Nexity, soit sous leurs marques spécifiques.

À titre d'exemples :

- La marque Century 21 est utilisée en vertu d'un contrat de licence signé avec la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation. Ce cas est une exception, car le Groupe est, en règle générale, propriétaire de toutes les marques utilisées ;
- iSelection et PERL travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ; et

Le Startup Studio a déjà permis de faire émerger plusieurs activités en cours de déploiement au sein du Groupe, notamment une offre dénommée Ateliers NX (<https://www.lesateliersnx.fr/>) spécialisée dans la co-conception immobilière et l'immobilier sur mesure, une autre dénommée Kit Le Nid facilitant l'accession à la propriété pour les jeunes diplômés dès leur sortie d'École, ou encore Ecoline permettant un meilleur financement de l'excellence énergétique des copropriétés.

L'année 2020, malgré la situation sanitaire, n'a pas eu de conséquence grave à ce jour sur les sociétés du portefeuille. Le second semestre aura même vu la concrétisation de l'un des partenariats stratégiques, avec l'ouverture du service Inside permettant à l'ensemble des clients de VEFA de se projeter dans leur futur bien grâce à une maquette 3D temps réel photoréaliste, puis de saisir leurs choix et options dans ce configurateur 3D. Cette solution co-construite avec la startup Realiz3D dans laquelle Nexity est actionnaire depuis 2017 a un réel potentiel différenciant par rapport à la concurrence.

- Le réseau d'administration de biens Oralia et certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis ou Primosud, et Ægide-Domitys pour les résidences services seniors, compte tenu des particularités de leurs fonds de commerce et de leurs fortes identités sur leur marché, utilisent leurs propres marques.

Par ailleurs, le Groupe continue à alimenter régulièrement son portefeuille de nouvelles marques destinées à promouvoir certains produits et services « phares » de ses différentes filiales.

Le Groupe est propriétaire ou titulaire des droits d'exploitation des marques qu'il utilise. Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France, et lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales. Elle est assistée de cabinets spécialisés qui lui assurent mise à jour et surveillance régulières. Elle s'assure également de la mise en œuvre des procédures et des recours légaux nécessaires en cas d'atteinte par un tiers aux droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales.

## 1.5 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité d'Immobilier résidentiel ou d'Immobilier d'entreprise exercée par le Groupe. Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

### Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plans locaux d'urbanisme). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

La réalisation des programmes complexes nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière.

Ces dernières années ont été riches en réformes dans le domaine de l'urbanisme (ALUR, Pinel, Mandon, Macron, Maptam...), soit par voie d'ordonnances soit au travers de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et plus récemment au travers de la loi dite ELAN du 23 novembre 2018.

### Environnement

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Les activités du Groupe sont concernées par de nombreuses dispositions parmi celles-ci, la loi du 8 août 2016 n° 2016-1087 sur « reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages », l'ordonnance 2016 n° 2016-1058 sur la réforme de l'évaluation environnementale d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ordonnance du 26 janvier 2017 n° 2017-80 relative à l'autorisation environnementale unique et d'application au 1<sup>er</sup> mars 2017.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphe 1.2.3.2 « Promotion Immobilier d'entreprise » du présent chapitre).

La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- Renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;

- Renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et

- Possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés. Enfin la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (auto-consommation collective, réseaux électriques fermés, les réseaux intérieurs des bâtiments).

### Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai porté de sept à dix jours par la loi Macron du 6 août 2015. Le Groupe est également soumis à la

réglementation spécifique de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et à la réglementation issue du droit de la consommation, modifié par la loi Hamon du 17 mars 2014 sauf en ce qui concerne les dispositions relatives aux contrats hors établissement ou à distance, la matière immobilière étant exclue par la loi Macron du 6 août 2015.

La loi Mandon du 20 décembre 2014 (loi n° 2014-1545) modifie ou corrige certaines dispositions des lois Hamon et ALUR.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Environnement législatif et réglementaire

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les

## Responsabilité

Dans ses activités, Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus

appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », soit uniquement les immeubles ou fraction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur « libre », et les ventes de tels immeubles si elles revêtent la qualification de VEFA peuvent inclure des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'avant-contrat, d'appel de fonds et de garantie d'achèvement.

relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 2.1.2.3 « Assurances » du présent Document d'enregistrement universel.

Pour ce qui concerne les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1994 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction. Le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et dans le cadre de son obligation de vigilance, veille au respect des dispositions relatives à la lutte contre le travail illégal et la sous-traitance et dans ce cadre, interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

## « Loi Hoguet » pour les activités d'intermédiation

Le Groupe, au travers de certaines de ses filiales, est amené à exercer une activité d'entremise.

Les professionnels exerçant toutes ces activités doivent sous peine de sanctions pénales respecter les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » et de son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, et notamment :

- Disposer d'une carte professionnelle délivrée par les Chambres du Commerce et de l'Industrie pour trois ans et soumise à des conditions d'aptitude professionnelle, de formation continue et de moralité. Cette carte mentionne la ou les activité(s) du professionnel (« transactions sur immeubles et fonds de commerce » et/ou « gestion immobilière » et/ou « syndic de copropriété » et/ou « prestations touristiques ») ;
- Justifier d'une garantie professionnelle accordée par une banque ou une organisation professionnelle (article 3 de la loi Hoguet et son décret d'application du 20 juillet

1972) pour un montant d'au moins 110.000 euros (30.000 euros si l'installation remonte à moins de deux ans). Toutefois, la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, a supprimé l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les agents immobiliers qui déclarent sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds, effet ou valeur de la part de leurs clients, en modifiant pour cela l'article 3 de la loi Hoguet ;

- Souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle destinée à réparer les conséquences dommageables résultant de fautes commises par le professionnel dans l'exercice de son (ses) activité(s) ; et
- Tenir un registre des mandats. L'intervention du professionnel est conditionnée à la détention d'un mandat écrit, signé de la personne au nom de laquelle il intervient et indiquant sa mission et les conditions de

détermination de sa rémunération. Chaque mandat doit faire l'objet d'une numérotation et être inscrit dans un registre. En cas de non-respect de cette obligation, le professionnel encourt en plus des sanctions pénales (jusqu'à deux années d'emprisonnement et 30.000 euros d'amende), des sanctions administratives et notamment le retrait de sa carte professionnelle, équivalant à une interdiction d'exercer.

## Droit de la copropriété

La loi n° 65-557, du 10 juillet 1965, revue par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, encadre fortement le métier de syndic de copropriété, dont notamment :

- Les missions contractuelles, précisées dans un contrat type listant :
  - les prestations entrant dans le forfait annuel facturé au syndicat des copropriétaires, et
  - les prestations annexes, exhaustivement énumérées ;
- La durée du contrat de syndic, et l'organisation régulière de mise en concurrence ; et
- L'organisation administrative et comptable du fait du statut de mandataire (tenue des archives, ouverture de comptes séparés pour chaque copropriété...).

## 1.6 CONTRATS IMPORTANTS

Nexity considère comme importants les contrats signés représentant un poids conséquent de l'activité du Groupe concentré sur une seule contrepartie, ou qui pourraient avoir un enjeu réputationnel compte tenu de leur visibilité en cas de mauvaise réalisation ou retard de livraison.

### Accords de partenariats avec des clients institutionnels

#### CDC Habitat

Nexity a signé en octobre 2018 un protocole avec CDC Habitat (ex-SNI), portant l'objectif de réalisation de logements intermédiaires à 5.000 logements sur les trois exercices cumulés 2018-2019-2020. Ce protocole prévoit également la réalisation annuelle de 1.000 logements locatifs sociaux cédés en VEFA sur la période 2018-2020.

En 2020, CDC Habitat, directement ou indirectement par l'intermédiaire du Fonds de logement intermédiaire-FLI ou de la Société pour le logement intermédiaire-SLI, a réservé 4.982 logements intermédiaires, sociaux et libres (logements « abordables contractualisés » (LLAC) 10% à 15% en dessous des loyers de marché) dans des programmes développés par Nexity (contre 1.240 logements en 2019 et 2.015 logements en 2018).

#### inl'i

Nexity a conclu en octobre 2018 un accord-cadre sur cinq ans avec In'l'i (groupe Action Logement) portant sur la réalisation annuelle de 1.000 logements locatifs intermédiaires en Région Île-de-France.

En 2020, In'l'i a réservé 373 logements intermédiaires, sociaux et libres dans des programmes développés par Nexity (contre 192 logements en 2019 et 189 logements en 2018).

#### Gecina

Début octobre 2020, le Groupe a signé un partenariat avec Gecina pour développer 4.000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises, pour le compte de la filiale résidentielle de Gecina.

Ce partenariat entre deux leaders du marché de l'immobilier, se veut une réponse au besoin d'offres de logements locatifs, en particulier dans les zones tendues. Ces opérations seront réalisées sous forme de co-promotion au capital réparti 60/40, respectivement entre Nexity et Gecina.

Il confirme l'ambition de Gecina d'accélérer le développement de sa filiale résidentielle, et conforte la position de leader de Nexity et son engagement à offrir des logements au plus grand nombre. Les opérations développées privilégiant les constructions bas-carbone, notamment en bois et le recours à l'économie circulaire, permettront d'offrir une expérience de qualité dans des lieux de vie durables aux clients.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Contrats importants

## **VEFA de l'Eco-campus à La Garenne-Colombes (92) à Swiss Life Asset Managers France**

Nexity et Swiss Life Asset Managers France ont conclu la vente en l'état futur d'achèvement de l'éco-campus d'Engie, situé au plus près de la nouvelle gare du Grand Paris « Nanterre La Folie » à La Garenne-Colombes dans les Hauts-de-Seine (92). Ce projet, qui développera 94.000 m<sup>2</sup>, démontre l'engagement de Nexity, Swiss Life Asset Managers et Engie dans la transition énergétique et

environnementale compte tenu d'ambitions élevées en termes de performance énergétique et environnementales, avec une volonté d'anticiper les nouveaux usages et de laisser une forte place à la nature en ville. Ce projet représente un chiffre d'affaires d'un milliard d'euros, et sera livré en 2024.

## **Partenariat entre la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (Solideo) et le groupement Nexity, Eiffage, CDC habitat, EDF et Groupama pour la réalisation du secteur E du Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024 situé à Saint-Ouen-sur-Seine (93)**

L'ensemble des permis de construire du secteur E a été obtenu en 2020. Cela représente plus de 56.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans une programmation mixte d'environ 525 logements, un immeuble de bureaux, une crèche et des locaux d'activités et commerciaux qui devraient accueillir un peu plus de 2.500 athlètes et para-athlètes à l'été 2024 et dès 2025, de futurs audoniens. Le chiffre d'affaires prévisionnel pour Nexity représente environ 100 millions d'euros, compte tenu du pourcentage de détention dans le groupement (37%).

Ce projet se veut exemplaire notamment en matière de ville durable, le groupement va fédérer plus de 50 entreprises françaises impliquées dans une démarche bas carbone et

réparties sur l'ensemble du territoire. Il propose un mode constructif économe mixant bois et béton bas carbone, mis en œuvre par Eiffage Construction, permettant de réduire de 75% l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres.

Le programme de construction dans sa configuration temporaire sera mis à disposition de PARIS 2024 au premier trimestre 2024, le temps de l'organisation et la tenue des jeux olympiques et paralympiques, avant de réaliser les travaux de réversibilité pour accueillir à terme (en 2025) les futurs habitants et usagers dans les programmes de construction dans leur destination finale.



## 2. Gestion des Risques

<b>2.1</b>	<b>DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>86</b>	<b>2.4</b>	<b>DEVOIR DE VIGILANCE</b>	<b>115</b>
2.1.1	Cadre général et objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne	86	2.4.1	Procédures d'évaluation de la situation des filiales, des sous-traitants et des fournisseurs	122
2.1.2	Organisation générale et missions de la Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR)	90	2.4.2	Mécanisme d'alerte	122
2.1.3	La Direction de l'audit interne	94	2.4.3	Dispositif de suivi des mesures mises en œuvre	122
<b>2.2</b>	<b>LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION</b>	<b>95</b>	<b>2.5</b>	<b>DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE</b>	<b>123</b>
2.2.1	Synthèse des risques majeurs de Nexity	95	<b>2.6</b>	<b>PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE</b>	<b>124</b>
2.2.2	Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques	98	<b>2.7</b>	<b>PROCÉDURES RELATIVES A L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE</b>	<b>124</b>
<b>2.3</b>	<b>ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION</b>	<b>113</b>	2.7.1	Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés	125
			2.7.2	Procédures budgétaires	125

## 2 GESTION DES RISQUES

Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne

Nexity exerce ses activités dans un environnement en évolution constante et comme toutes les entreprises de son secteur est nécessairement exposé à des risques dont la réalisation pourrait avoir des impacts significatifs.

Pour garantir la pérennité de son développement et assurer l'atteinte de ses objectifs, le Groupe veille donc à identifier et gérer les risques auxquels il est exposé dans les régions où il opère et dans ses différents domaines d'activités : développement et réalisation d'opérations immobilières ; et services immobiliers.

La démarche de gestion des risques de Nexity s'applique à l'ensemble du Groupe, société-mère et filiales, et elle est sous la responsabilité de la Direction générale. Elle comprend un ensemble de moyens, comportements, procédures et actions permettant de maîtriser les principaux risques de l'entreprise.

Pour un bon fonctionnement du dispositif, la Direction générale s'appuie sur les entités suivantes :

- La **Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques** (DGCR) constituée de 3 pôles : le service Risques et Contrôle Interne qui maintient notamment le référentiel des risques et anime la démarche de contrôle interne, la Direction assurances, qui garantit la couverture du patrimoine et des actifs du Groupe ; et la Direction de la prévention et de la sécurité, dont la vocation est de maîtriser les impacts induits par les activités du Groupe sur la santé et la sécurité de ses collaborateurs, de ses fournisseurs et de ses clients ;
- La **Direction de la conformité** au sein de la Direction juridique, qui développe et déploie le programme de conformité du Groupe. Elle dispose des compétences et de l'indépendance requises pour la définition et la mise en place des règles et des procédures en matière de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. Elle s'assure également du respect des obligations légales en matière de transparence de la vie publique. Enfin, en étroite coordination avec la Direction RSE, elle veille au déploiement du plan de vigilance du Groupe ;
- Le **déontologue du Groupe** en charge du traitement et du suivi des alertes portant sur des questions d'éthique ainsi que des situations pouvant constituer des conflits d'intérêts ou des risques pour l'entreprise. Il exerce sa mission en toute indépendance et en rattachement direct à la présidence et à la Direction générale de Nexity ;
- Le **Réseau de référents risques et conformité** lancé fin 2019 par la DGCR en collaboration avec la Direction de la conformité. Ce réseau est composé de 54 référents pour une couverture large des filiales et directions du Groupe. Ceux-ci ont vocation à être les relais, dans leurs entités respectives, des différentes informations et actions de sensibilisation sur la prévention et la maîtrise des risques du Groupe ;
- Les **directions fonctionnelles centralisées**, responsables des domaines d'expertise tels que finance, juridique, ressources humaines et systèmes d'information, en lien avec les filiales et directions opérationnelles du Groupe ; et
- La **Direction de l'audit interne** rattachée directement à la Direction générale dans une nécessité d'indépendance.

## 2.1 DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

### 2.1.1 Cadre général et objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne

#### 2.1.1.1 Principes généraux

##### Référentiel

Le contrôle interne de Nexity s'appuie sur le référentiel COSO II (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) et sur le cadre de référence de l'AMF. Il s'articule autour de cinq dimensions : environnement de contrôle, évaluation des risques, activités de contrôle, information et communication, évaluation et pilotage. Cette démarche permet ainsi d'avoir une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la loi de sécurité financière.

##### Principes généraux de la gestion des risques

La gestion des risques est un dispositif permanent, permettant à la Direction générale et au management de Nexity d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable les risques pouvant avoir des conséquences défavorables significatives sur l'atteinte des objectifs, les personnes, les actifs, l'environnement et la réputation de l'entreprise. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions support) et constitue une aide dans la prise de décision.



La gestion des risques vise plus particulièrement à :

- Sécuriser la prise de décision et les processus stratégiques, opérationnels et supports du Groupe afin de favoriser l'atteinte des objectifs ;
- Créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe par l'identification et l'analyse des principales menaces et opportunités ; et
- Mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques et les sensibiliser aux enjeux et risques relatifs à leurs activités.

La gestion des risques s'articule autour de deux démarches menées en parallèle qui ont vocation à s'alimenter mutuellement :

- La cartographie des risques majeurs recense les principales préoccupations des dirigeants du Groupe, qui pourraient affecter l'atteinte des objectifs du Groupe. Les résultats de cette approche sont présentés dans ce document (voir section 2.1.2.2 du présent chapitre) ; et
- La cartographie des risques opérationnels est quant à elle alimentée par le dispositif de contrôle interne, qui s'appuie sur une analyse des risques par processus opérationnels, animé par la DGCR et le Réseau des Référents Risques et Conformité. Plus d'informations sur cette approche sont apportées dans ce document (voir section 2.1.2.2 du présent chapitre).

### Principes généraux du contrôle interne

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et mis en œuvre par l'ensemble des collaborateurs. Il est complémentaire à la gestion des risques puisqu'il s'appuie sur l'identification et l'analyse des risques tout en participant activement à leur traitement notamment par la mise en place de contrôles. Le contrôle interne contribue à la maîtrise de l'ensemble des activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il permet ainsi au Groupe de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient stratégiques, opérationnels, financiers, sociaux ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :

- La conformité aux lois et règlements en vigueur ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ;
- Le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ; et
- La fiabilité des informations financières et comptables.

Le dispositif de contrôle interne joue un rôle essentiel dans la conduite et le pilotage des activités du Groupe.

### Principes d'actions et de comportements

L'environnement de contrôle, essentiel au dispositif de contrôle interne, à la bonne gestion des risques et à l'application des procédures, s'appuie également sur un ensemble de comportements et actions, ainsi que sur l'organisation et sur les collaborateurs.

Le bon fonctionnement de l'organisation de Nexity repose entre autres sur le respect de principes d'actions et de comportements clairs qui encadrent ses activités et guident son développement :

- La stricte application des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations, tant sur le Client Particulier que sur le Client Entreprise et le Client Collectivité ;
- La connaissance et respect du Code de bonne conduite du Groupe dont les principes sont repris dans les Codes de bonne conduite des sociétés détenues majoritairement par le Groupe (Voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre) ;
- La transparence et la loyauté des collaborateurs vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et à l'échelle des services fonctionnels pôles et holding ; et
- La responsabilité des dirigeants des entités opérationnelles dans la communication, par des moyens adaptés, des principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs.

### Niveau d'appétence aux risques

Afin d'anticiper et gérer efficacement ses risques, Nexity s'inscrit dans une politique d'appétence aux risques modérée, qui le conduit à limiter et à encadrer les acquisitions de fonciers à risque, à gérer ses activités de promotion immobilière dans un cadre prudentiel, à pratiquer une forte diversification de ses engagements et à éviter les activités spéculatives ou à coûts fixes élevés.

Le Groupe entend également conduire son activité en conformité avec les dispositions légales applicables à l'exercice de ses différents métiers et aux règles relatives à l'éthique des affaires. À ce titre, il interdit à ses collaborateurs de prendre des décisions susceptibles d'engager leur responsabilité pénale, celle des dirigeants ou des sociétés du Groupe et a mis en place des formations adaptées pour ses collaborateurs (Voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre).

Le Groupe considère globalement que ses dirigeants et collaborateurs font preuve d'une culture partagée de la maîtrise des risques et œuvre continuellement à son renforcement. L'analyse des risques est intégrée dans les différents processus de l'entreprise : processus de gouvernance, processus opérationnels et processus supports. Des mesures visant à l'amélioration continue de la gestion des risques sont régulièrement mises en œuvre notamment *via* la sensibilisation des collaborateurs et leur implication dans le déploiement des dispositifs de contrôles.

## 2 GESTION DES RISQUES

Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne

### 2.1.1.2 Gouvernance de la gestion des risques chez Nexity

#### Les trois lignes de maîtrise des risques

Le dispositif de maîtrise des risques mis en œuvre par Nexity est organisé suivant les trois lignes de maîtrise schématisées ci-dessus (conformément au modèle défini par l'Institut Français des Auditeurs et Contrôleurs Internes IFACI) et placées sous la supervision de la Direction générale.

Ce modèle permet de définir les rôles et responsabilités du management opérationnel, des fonctions transverses et de l'audit interne.

La 1<sup>ère</sup> ligne de maîtrise correspond aux actions de maîtrise et de contrôle des risques réalisées par les collaborateurs et les managers des entités opérationnelles et coordonnées par les référents Risques et Conformité au sein des filiales.

La 2<sup>ème</sup> ligne de maîtrise correspond aux différentes fonctions qui contribuent au suivi du contrôle des risques et de la conformité. Elle est constituée des Directions gestion et contrôle des risques, juridiques, financières, conformité, systèmes d'information et d'autres services fonctionnels responsables de domaines d'expertise.

La 3<sup>ème</sup> ligne de maîtrise couvre l'efficacité et la cohérence des 2 premières lignes de maîtrise et se compose de l'audit interne, rattaché à la Direction générale, fournissant une assurance globale, ainsi que déontologue dont le rôle est de s'assurer de la bonne application des règles de déontologie.



La gestion des risques est donc bien l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance. Ce dispositif, piloté en central par la Direction générale avec l'appui de la Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR), fait l'objet d'une surveillance permanente afin de vérifier sa pertinence et son adéquation aux objectifs et enjeux du Groupe.

Les principales instances impliquées dans le pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques sont :

- Le Conseil d'administration ;
- Le Comité d'audit et des comptes ;
- La Direction générale ;
- Le Comité exécutif; et
- Le Comité de pilotage des risques.

### Le Comité de pilotage des risques

Créé en 2019, le Comité de pilotage des risques a pour objectif de s'assurer de l'efficacité du dispositif de gestion des risques en place au sein du Groupe. Il se réunit tous les deux mois et peut être amené à se prononcer sur les grandes orientations du Groupe en matière de risques.

Il s'agit d'une instance de suivi et validation des plans d'actions portant sur les risques significatifs du Groupe.

Ce Comité est animé par la Directrice de la DGCR et est présidé par le Directeur général délégué et mandataire social du Groupe. Le Comité est également composé du Secrétaire général du Groupe, du Directeur de la conformité, du déontologue, de la Directrice juridique opérationnelle et DPO, du Responsable de la sécurité des systèmes d'information, du Directeur de l'audit interne (et ponctuellement en fonction des sujets, du Directeur financier du Groupe et de la Directrice des ressources humaines du Groupe). Dans le courant de l'année 2020, avec la nécessité de renforcer la communication dans le cadre de la crise sanitaire, les Secrétaires Généraux des Pôles Promotion, Services et Collectivités ont été associés à ce Comité.

La Direction de la gestion et du contrôle des risques, en collaboration avec la Direction générale du Groupe et toutes les directions fonctionnelles s'attache plus particulièrement à :

- Favoriser la prise en compte du risque de bout en bout de la chaîne de création de valeur : analyse des risques, prévention, suivi des plans d'actions, transfert à l'assurance, contrôle interne ;
- Accompagner le développement et la transformation de Nexity en favorisant une prise de risque calculée ;
- Renforcer et animer la diffusion d'une culture de la maîtrise des risques commune et partagée, favorisant l'innovation et le développement de Nexity ;

- Accompagner les filiales et fonctions transverses dans l'identification des risques et la mise en place de plans d'actions (en mettant notamment en place une méthodologie homogène d'identification et d'évaluation des risques adaptée à Nexity) ; et
- Donner à tous les niveaux de management une vision consolidée des risques et de leur maîtrise.

### Le réseau des Référents Risques et Conformité

Le réseau des Référents Risques et Conformité est né à la fin de l'année 2019, sous l'impulsion de la Direction générale et du Comité d'audit et des comptes. Animé par la DGCR et la Direction conformité, ce réseau est à la fois le point d'ancrage de la culture d'entreprise et le maillon de la vision transverse de la maîtrise des risques et de la conformité.

Le réseau des Référents Risques et Conformité (RRC) couvre toutes les filiales du Groupe et les directions transverses (Holding). L'intégration des filiales internationales dans le dispositif (Allemagne, Portugal, Italie, Pologne, Belgique) sera renforcée courant 2021.

Le Référent Risque et Conformité a un rôle clé, articulé autour de trois missions principales :

- Il est le relais dans sa filiale/organisation des différentes informations et actions de sensibilisation des opérationnels sur la prévention et la maîtrise des principaux risques du Groupe ;
- Il s'assure de la bonne réalisation et documentation des contrôles par les opérationnels. Avec l'accompagnement de la DGCR, le RRC contribue à l'amélioration continue de l'existant (procédures, activités de contrôles, identification des risques opérationnels...) au sein de sa filiale. Il anime et supervise la démarche d'auto-évaluation sur son périmètre d'intervention ; et
- Il alerte la DGCR et la Direction de la conformité en cas de défaillances de contrôle interne et de conformité.

### Communication sur les risques

Avec la création du réseau des référents risques et le déploiement du dispositif de contrôle interne et gestion des risques, chaque filiale est responsable du suivi et de l'évaluation de son dispositif.

La Direction du contrôle interne et de la gestion des risques élabore et coordonne les campagnes d'auto-évaluation menées par chacun des référents au sein de leur entité, axées sur les principaux risques et activités de contrôles clés identifiées sur les processus opérationnels.

Pour chaque filiale, ce diagnostic est associé à une lettre d'engagement signée par le Directeur. Cette lettre matérialise le bilan de l'année écoulée sur la maîtrise des risques, les résultats de la campagne d'auto-évaluation et les axes prioritaires d'amélioration. Elle vise également à engager le Directeur de l'entité à mener la démarche de gestion des risques au sein de son entité.

## 2 GESTION DES RISQUES

Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne

La DGCR consolide ensuite l'ensemble des résultats de la campagne d'auto-évaluation dans les filiales et les directions transverses et analyse les données. Un *reporting* global est ensuite partagé aux instances de gouvernance, notamment le COPIL Risque et le Comité d'audit et des comptes du mois de janvier dédié à la gestion des risques.

En parallèle, l'actualisation de la cartographie des risques majeurs du Groupe est réalisée *a minima* une fois par an, en fin d'année, par la Directrice de la gestion et du contrôle des risques et présenté au Comité de pilotage des risques,

au Comité exécutif et au Comité d'audit et des comptes, en particulier lors de la séance spécifique qui a désormais lieu chaque mois de janvier. En 2020, exceptionnellement, au regard des effets de la crise, il s'est avéré nécessaire de réviser la cartographie des risques majeurs de Nexity à mi-année 2020, puis en fin d'année.

La Direction générale veille également à la remontée correcte et régulière d'informations vers les instances de gouvernance.

### 2.1.2 Organisation générale et missions de la Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR)

#### 2.1.2.1 Organisation de la DGCR

La Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR), a pour mission d'optimiser la coordination du dispositif global de maîtrise des risques au sein de Nexity.

Il s'agit d'une direction au service du Client Interne contribuant à la performance de Nexity par ses conseils et son expertise, en veillant à la sécurité par des actions de prévention et des contrôles adaptés.

#### 2.1.2.2 Gestion des risques et contrôle interne

Ce service a en charge l'animation et le pilotage du management global des risques du Groupe. Il participe également à la diffusion d'une culture commune et partagée par tous les collaborateurs ainsi qu'au renforcement du dispositif de gestion de crise permettant au Groupe d'être réactif en cas de survenance d'une crise. Le service anime le réseau des Référents Risques et Conformité au sein des filiales et directions du Groupe sur le déploiement du dispositif de maîtrise des risques.

Il est également en charge de la définition d'une méthodologie d'analyse des risques mise à jour régulièrement afin de s'adapter aux meilleures pratiques de place et dans une perspective d'amélioration continue. Cette méthodologie, partagée en interne, sert de base pour la réalisation des cartographies de risques du Groupe. Le dispositif de gestion des risques et contrôle interne a pour objectif de :

- **Connaître et anticiper** : s'assurer d'une veille régulière des risques significatifs du Groupe afin qu'aucun d'eux ne soit oublié ou sous-estimé, connaître et suivre les environnements dans lesquels le Groupe opère et anticiper une évolution de la nature ou de l'intensité de ces risques ;
- **Organiser** : s'assurer que les principaux risques identifiés sont effectivement pris en compte au niveau le plus approprié du Groupe ;
- **Traiter** : s'assurer que les moyens en place sont efficaces pour maîtriser au mieux les risques identifiés, et cela, en cohérence avec les valeurs et la stratégie du Groupe ; et

La DGCR compte 20 collaborateurs au 31 décembre 2020 et regroupe les services suivants :

- Le service Gestion des risques et contrôle interne ;
- La Direction des assurances ; et
- La Direction prévention sécurité.

- **Sensibiliser et informer** : la mise en place d'un dispositif coordonné de gestion des risques s'appuie sur la sensibilisation des collaborateurs à la gestion des risques. Elle comprend une communication sur les risques auprès de différentes parties prenantes.

En 2020, pour accompagner les référents risques et conformité dans leur nouveau rôle, la DGCR a construit un parcours de formation dédié à la gestion des risques et au contrôle interne. Elle a également initié une refonte de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques opérationnels. Ce nouveau dispositif passe par une modélisation des principaux processus opérationnels et supports avec la mise en place de fiches d'identité et des matrices de risques et contrôle par processus, ainsi qu'une matrice d'évaluation globale par pôle.

Les Référents Risques et conformité s'appuient sur ces éléments pour réaliser la campagne d'auto-évaluation annuelle et déploieront à l'avenir les matrices de risques et contrôle par processus opérationnel.

La campagne d'auto-évaluation lancée en fin 2020 permet à chaque entité de disposer d'un diagnostic de la maîtrise de ses principaux risques. Les référents Risques et Conformité ont accompagné leur Direction dans cette auto-évaluation laquelle est assortie d'un *reporting* et d'une lettre d'engagement adressée au DGD de pôle. À travers ce rapport sur la maîtrise de ses risques, le dirigeant de la filiale ou de l'entité affirme sa volonté de soutenir la démarche, de maintenir ses risques à un niveau acceptable et de déployer le dispositif de maîtrise des risques sur les prochaines années.

Un *reporting* Groupe a été partagé au Comité exécutif en début d'année 2021 à partir de l'ensemble des retours d'auto-évaluation et des lettres d'engagements.

De manière générale, l'année 2020 a été consacré à l'amélioration du dispositif de gestion des risques et contrôle interne, au travers notamment de la modélisation d'une première vague de processus du Groupe (promotion, services, collectivités et fonctions supports) avec l'identification des risques et activités de contrôle clés et la mise à jour du référentiel des risques opérationnels. Le service a également œuvré à l'actualisation de la cartographie des risques majeurs en milieu d'année avec la prise en compte des effets de la crise sanitaire et sa mise à jour en fin d'année. Les résultats sont présentés dans la section 2.2. Le service a assuré tout au long de l'année ses missions de lutte contre la fraude avec notamment l'animation d'un Comité trimestriel, et de sensibilisation aux problématiques de cybersurveillance au travers du Comité mensuel dédié à la cybersurveillance (voir paragraphe 2.5 du présent chapitre). La mise à jour des procédures de gestion de crise a également été une priorité auprès des directions opérationnelles. Enfin, le service a continué de participer aux grands projets IT du Groupe, afin de garantir la prise en compte des préconisations de contrôle interne et la construction de matrices de séparation des tâches.

### 2.1.2.3 Assurances

Ce service s'attache à sécuriser le patrimoine et les actifs du Groupe, respecter les obligations légales, les engagements contractuels vis-à-vis des clients et des assureurs/partenaires et à veiller à ce que la couverture par les assurances soit constante, en l'adaptant si nécessaire.

Le service Assurances vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques que Nexity a choisi de transférer au marché de l'assurance et met en place, chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales. Il accompagne parallèlement les activités de Nexity dans leurs problématiques en matière d'assurances.

Durant la période de pandémie le service assurance a sécurisé l'ensemble des chantiers arrêtés en obtenant des assureurs partenaires le maintien des couvertures d'assurances notamment Tous Risques Chantier pour diminuer les risques financiers en cas de sinistre. Lors du déconfinement, la reprise progressive des chantiers a été maîtrisée sur le plan assurantiel.

Au cours de l'exercice 2020, le service assurance a poursuivi la collecte des pièces manquantes concernant les polices d'assurances Dommages Ouvrage. Afin d'accompagner le déploiement de notre plateforme de services, les polices d'assurances ont été adaptées et/ou de nouvelles garanties ont été souscrites pour les nouveaux métiers du Groupe.

Dans le cadre de la crise sanitaire, le service a travaillé en étroite collaboration avec la cellule de crise opérationnelle et la Direction prévention et sécurité, a assuré le *reporting* auprès du Comité de pilotage des risques et est intervenu auprès de Directions métiers ou filiales dans leur réflexion sur les dispositifs de continuité d'activité.

Le service Gestion des risques et contrôle interne prévoit en 2021 de poursuivre le déploiement du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne. Les axes prioritaires porteront notamment sur :

- L'analyse fine des résultats issus de la campagne d'auto-évaluation, entité par entité ;
- L'animation du réseau des Référents Risques et Conformité (RRC) et le déploiement des dispositifs de maîtrise des risques pour les processus modélisés en 2020 ;
- La poursuite de la modélisation des processus opérationnels (métiers et support), afin de couvrir l'ensemble des activités du Groupe ; et
- L'intégration renforcée des filiales internationales dans le dispositif.

Dans un contexte de retournement du marché de l'assurance, l'année 2021 sera particulièrement consacrée au maintien des capitaux assurés et des limites de garantie du Groupe. Le service assurances prévoit également de poursuivre les actions ci-dessous :

- Optimisation et/ou intégration des filiales récemment acquises dans les programmes d'assurances Groupe ; et
- Renforcement des actions de sensibilisation/formation auprès des filiales.

### Politique en matière d'assurance

La stratégie de couverture des risques par un transfert au marché de l'assurance est validée par la Direction générale.

Le Groupe a choisi une stratégie de transfert de ses principaux risques aux assureurs à chaque fois que cela est possible et de ne conserver qu'une faible part de rétention du risque.

Le recensement des risques assurables est effectué en tenant compte notamment des informations relatives aux contentieux fournies par les Directions juridiques. La Direction des assurances procède à la souscription d'assurances adaptées et supervise l'ensemble des équipes en charge de la gestion des assurances.

## 2 GESTION DES RISQUES

Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne

Le Groupe est assuré majoritairement aujourd'hui auprès de cinq compagnies par l'intermédiaire de trois courtiers principaux. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification, et le développement d'une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel aux trois courtiers suivants : Gras Savoye, Deleplanque et Marsh. Les principales compagnies d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont Allianz, SMA, MMA, Liberty et Swiss Re International.

SMA et Allianz interviennent également comme principaux assureurs du risque construction en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise.

Par ailleurs, en matière de polices Dommages-Ouvrage dans le cadre de son activité de promotion immobilière de logements neufs, le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuels en contrepartie d'un montant de franchise plus élevée et la prise en charge dans cette limite des réparations éventuelles. Des formations internes sur les assurances construction et les responsabilités civiles des constructeurs sont dispensées aux opérationnels notamment *via* des modules d'*e-learning* et des actions de sensibilisation en filiales.

### Principaux contrats d'assurance

#### Assurances légalement obligatoires

##### Assurance Dommages-Ouvrage et volets complémentaires

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'Immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 1.2.3.1 « Promotion Immobilier résidentiel » et 1.2.3.2 « Promotion Immobilier d'entreprise » du présent Document d'enregistrement universel, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance Dommages-Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance Constructeur Non Réalisateur – CNR) ainsi que l'assurance complémentaire de responsabilité décennale des intervenants (Contrat Collectif de Responsabilité Décennale – CCRD).

En ce qui concerne l'activité Immobilier résidentiel, les assurances sont souscrites auprès de deux compagnies *via* deux courtiers : SMA *via* le cabinet Deleplanque d'une part et Allianz *via* le cabinet Gras Savoye d'autre part.

Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec SMA et avec Allianz, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place depuis plusieurs années d'un service après-vente (SAV). Pour l'immobilier d'entreprise, des contrats Dommages-Ouvrage/CNR/CCRD sont souscrits spécifiquement par opération, principalement par l'intermédiaire du cabinet Marsh.

##### Assurance décennale « Maîtrise d'œuvre »

Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale « Ingénieurs-Conseils ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

##### Assurance décennale « Aménageur-Lotisseur »

Les filiales du Groupe intervenant en qualité d'aménageur-lotisseur souscrivent auprès de SMA une police « Globale Aménageur » incluant, en particulier, la couverture de leur responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

Pour les opérations développées à l'étranger, les polices construction sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties au minimum conformes à la législation applicable.

##### Assurance de la responsabilité civile au titre des activités de gestion et transaction immobilière

Conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (voir paragraphe 1.5. « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document d'enregistrement universel) une police Groupe gérée par le cabinet Gras Savoye est souscrite auprès de MMA pour couvrir les filiales relevant de cette activité. La police Umbrella souscrite auprès de Liberty, vient en complément à hauteur d'un montant de garantie de 15 millions d'euros. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 300.000 euros en cas d'intervention au premier euro. Ces niveaux de garantie ont été renouvelés en 2021.

#### Assurances non légalement obligatoires

##### Assurances chantier

Une assurance Tous Risques Chantier (TRC) couvrant les risques en cours de chantier est souscrite systématiquement pour chaque chantier. Une assurance RC Environnementale couvrant les risques liés aux opérations de dépollution est également mise en place si nécessaire en fonction de l'analyse des risques réalisée. En complément de la garantie décennale obligatoire, sont également assurés, la garantie de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs, et en fonction des besoins, la garantie des dommages aux existants et des dommages par répercussion.

##### Assurances de responsabilité civile

Des assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

- **La responsabilité civile professionnelle**

Chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle comme celle du promoteur à l'égard des tiers ou celle découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre.

En outre, un programme dit « Umbrella », couvre la responsabilité des sociétés du Groupe au-delà des premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Ce programme est constitué d'une première police souscrite auprès de Liberty Mutual Insurance pour un plafond de garantie de 30 millions d'euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 0,3 million d'euros en cas d'intervention au premier euro. Pour les opérations développées à l'étranger, la police Liberty intervient soit en première ligne, soit en complément des polices locales de premier rang. Le plafond de garantie est de 20 millions d'euros par sinistre et par année. Une deuxième police souscrite auprès de Swiss Re International vient en complément avec un plafond de garantie de 20 millions d'euros par sinistre et par an ;

- **La responsabilité civile des mandataires sociaux**

La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par deux polices, l'une souscrite auprès d'AIG à hauteur de 25 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite auprès de Chubb venant en complément, pour un montant de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite, les frais de défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droits français et étrangers. Il n'y a pas de franchise sauf en cas de réclamation liée aux titres financiers hors États-Unis (150.000 euros). Ces niveaux de garantie ont été maintenus en 2021 ; et

#### 2.1.2.4 Prévention – Sécurité

La Direction Prévention et Sécurité (DPS) participe à la maîtrise des risques auxquels les activités du Groupe exposent ses collaborateurs, ses fournisseurs et ses clients en matière de santé et de sécurité.

La DPS accompagne les Directions des ressources humaines de chaque entité à la mise à jour des Documents Uniques d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP). Avec la Direction de l'environnement de travail, elle met en place les outils nécessaires à la gestion des risques permanents touchant à la santé et la sécurité des collaborateurs.

Elle coordonne également les plateformes collaboratives sur les volets sanitaires et sécuritaires permettant l'harmonisation de la qualité des rendus et l'établissement d'une politique de suivi des risques reliée aux stratégies de chaque mandant. Au travers des visites d'immeubles, de chantiers et d'analyses documentaires, elle mesure les éventuels écarts à la réglementation et établit un plan d'actions à suivre dans le temps.

En cas d'occurrence d'incidents graves sur les chantiers ou sites gérés, une remontée d'information est réalisée auprès de cette dernière. Une fiche de signalement est remplie et transmise en vue d'une meilleure compréhension des faits.

- **Les rapports sociaux**

Une police a été souscrite auprès d'AIG Europe au titre de la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des sociétés du Groupe, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux. Les garanties au titre de cette police s'élèvent, par litige et par an, à 3 millions d'euros, avec une franchise de 25.000 euros. Ces niveaux de garantie ont été maintenus en 2021.

- **Assurance « Cyber Risk/Fraude »**

Une police combinée « Cyber Risk/Fraude » est souscrite auprès de Chubb par l'intermédiaire du cabinet Marsh pour des garanties usuellement délivrées sur le marché.

- **Autres assurances**

Le Groupe a également mis en place les programmes d'assurances suivants :

- Un programme d'assurance souscrit auprès de MMA et géré par le cabinet Siaci Saint-Honoré, couvrant la responsabilité civile et les dommages des véhicules automobiles du Groupe et celles des véhicules personnels des collaborateurs utilisés à des fins professionnelles ;
- Un programme d'assurance souscrit auprès d'AXA et géré par le cabinet SATEC, couvrant les dommages et la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire, pour les locaux d'exploitation et les biens liés aux opérations de construction ; et
- Une police d'assurance couvrant les risques des collaborateurs en déplacement à l'étranger.

Cette procédure permet ainsi d'assister les opérationnels et de recommander les mesures d'urgence. Selon la nature des événements, les équipes Prévention et Sécurité se déplacent sur le site et mettent en place des mesures correctives et préventives pérennes. La digitalisation du formulaire de signalement d'incident grave est en cours, pour une mise en œuvre en 2021.

La Direction est également amenée à intervenir dans le cadre des activités avec les fournisseurs ou clients en matière de prévention des risques sécurité en application des dispositions réglementaires.

En 2020, la Direction prévention et sécurité a accompagné le Groupe dans la gestion de la crise sanitaire liée à la Covid-19. Dès février, elle a participé à la stratégie de prévention du Groupe avec la rédaction de consignes sanitaires et la constitution d'un guide « hygiène et protection » en lien avec la sélection des masques de protection individuelle. Une veille active a été assurée tout au long de l'année concernant les évolutions des mesures gouvernementales et des protocoles sanitaires des autorités de santé relatifs à la Covid-19.

## 2 GESTION DES RISQUES

Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne

La DPS a activement accompagné les fonctions transverses avec la corédaction et le déploiement du schéma organisationnel Groupe en lien avec les mesures des autorités prises dans le temps. Elle a apporté son expertise auprès des Directions métiers dans la mise à jour des Plans Généraux de Coordination (PGC) Covid et la mise en place de procédures de continuité d'activité, portant notamment sur les chantiers, intégrant les préconisations du guide de l'OPPBTB.

La DPS a poursuivi ses missions régulières concernant :

- Le suivi les indicateurs prioritaires fixés dans le cadre de la cartographie des risques impactant la coactivité sur les chantiers, parallèlement à la poursuite des visites et la prévention de ces risques ;
- L'animation de sessions de formation en présentiel et distanciel ;
- L'analyse de la conformité des actifs à la réglementation selon l'activité (habitation, tertiaire, ERP, IGH, ICPE) ;
- La supervision de la vérification des risques électriques et incendie, ainsi que des moyens d'évacuation au sein des agences/locaux Nexity ; et
- La réalisation d'un important travail de sensibilisation, se traduisant par des interventions des membres du service au sein de l'ensemble des Comités de direction des filiales de promotion du Groupe entre 2019-2020.

### 2.1.3 La Direction de l'audit interne

La Direction de l'audit interne intervient auprès des filiales et des fonctions transverses afin de vérifier et évaluer la connaissance et la bonne application des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en place. Les missions sont définies en fonction d'un plan d'audit prévisionnel validé par le Comité exécutif et soumis au Comité d'audit et des comptes. Ce plan d'audit est réalisé en tenant compte des risques issus des cartographies des risques. À la demande de la Direction générale du Groupe, l'audit interne peut aussi intervenir ponctuellement sur tout sujet ou événement nécessitant une analyse, une évaluation particulière ou un retour d'expérience.

La Direction de l'audit interne compte 6 collaborateurs dont le Directeur de l'audit interne. Les missions périodiques sont réalisées sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée. La Direction de l'audit interne n'utilise pas d'outil dédié. Les traitements de données sont généralement effectués sous Excel sur la base des extractions des systèmes du Groupe. Des prestataires spécialisés peuvent éventuellement être sollicités en cas de traitements lourds et complexes. Les recommandations formulées à l'issue des missions de l'audit interne et les plans de remédiation sont rattachés aux risques des cartographies des risques Groupe.

L'analyse pluriannuelle des risques chantiers a été poursuivie en 2020. Par rapport à 2019, les analyses ont mis en évidence une diminution notable des risques liés aux chutes de plain-pied, aux chutes de hauteur et aux accès du chantier. Le nombre d'occurrence d'incident grave sur chantier a également été extrêmement limité.

De même, le respect des exigences réglementaires, en matière de documentation, en comparaison à 2019 s'est amélioré, grâce notamment aux actions de sensibilisation des différentes parties prenantes et lignes managériales au sein des filiales.

En 2021, la Direction prévention et sécurité portera particulièrement ses actions sur les sujets suivants :

- L'efficacité des installations et équipements dédiés à la sécurité et au sanitaire livrés sur certains types de programmes immobiliers ;
- Le déroulement de la mission de Coordination Sécurité Protection Santé (SPS) au sein des chantiers et le déploiement des bonnes pratiques par les équipes opérationnelles ;
- L'analyse de risques professionnels spécifiques auxquels sont soumis les collaborateurs du Groupe ; et
- La restitution des actions de prévention et de sécurité des collaborateurs aux différents dirigeants du Groupe s'accompagnant de leur sensibilisation aux risques et exigences réglementaires.

L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi au moins une fois par mois par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

En 2020, la Direction de l'audit interne est intervenue pour les différents Clients du Groupe. Le contexte de la crise sanitaire n'a pas entraîné de changements importants dans la réalisation du plan d'audit à l'exception du décalage d'une intervention prévue à l'international. Les principales missions suivantes ont ainsi été réalisées comme prévu :

- Client Particulier : Audits de conformité d'agences Nexity Lamy, revue du processus livraison pour l'Immobilier résidentiel, revue des budgets et de l'avancement des opérations pour le groupe Edouard Denis, revue du processus d'établissement des grilles de loyers ;
- Client Interne : Revue de la mise en œuvre de la politique d'innovation, revue du bilan carbone *corporate*, état des lieux cybersécurité ; et
- Client Entreprise : Complément d'audit sur le processus de sélection des entreprises de travaux.

L'audit interne poursuivra en 2021 la réalisation de ses missions sur les différents métiers du Groupe et sujets transverses. Les thèmes audités seront déterminés en fonction d'une approche par les risques en lien avec les enjeux et priorités du Groupe.



## 2.2 LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION

### Préambule : Résilience du Groupe face à la crise sanitaire et activation des plans de continuité d'activité

L'année 2020 a été très marquée par la crise sanitaire et ses conséquences humaines, économiques et sociales, notamment pour Nexity. En effet, de nombreux cas ont été remontés, et deux décès dus à la Covid-19 sont à déplorer, dont celui de son Directeur général : Jean-Philippe Ruggieri. Malgré cette perte soudaine, Nexity a su s'organiser et faire face à la situation. Durant la maladie du Directeur général, ses prérogatives ont été assurées par le Directeur général délégué et mandataire social. À la suite de son décès, Alain Dinin a repris la fonction de Président-Directeur général et une nouvelle gouvernance a été instaurée, validée par le Conseil d'administration.

Dès les prémices de la crise sanitaire, une cellule de crise *corporate* a été instaurée réunissant la Direction générale, avec une cellule de crise opérationnelle composée de la Directrice des ressources humaines et la Directrice de la gestion et contrôle des risques.

Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs, un guide de consignes sanitaires a été élaboré et mis à jour au fur et à mesure de l'évolution des mesures gouvernementales, des confinements et des reprises progressives. Une permanence « cellule de crise coronavirus » est également active. Elle suit les suspicions et cas avérés de Covid-19 dans le Groupe ; elle renseigne les collaborateurs et leur hiérarchie, ainsi que leurs référents RH, sur la conduite à tenir en cas de symptômes pour eux-mêmes ou leur entourage. Selon les situations, et sur sollicitation de la cellule de crise, la Direction prévention et sécurité met également son expertise à disposition pour accompagner les sites dans la vérification des éléments relatifs au renouvellement d'air et au nettoyage/désinfection des espaces de travail. Afin d'accompagner au mieux les managers, une communication particulière leur a été adressée, avec notamment un guide de continuité d'activité, leur permettant de guider leur réflexion de façon pragmatique sur le maintien de leurs missions, en mode dégradé, durant le confinement et les mesures de télétravail renforcées.

Chaque branche métier a pu définir et activer rapidement son plan de continuité d'activité métier : adaptation des horaires d'ouverture des agences, des bulles de vente ; continuité des chantiers selon dispositifs spécifiques ; formations/réunions en distanciel...

Tout cela a été possible grâce notamment à la réactivité des équipes informatiques qui ont su équiper les collaborateurs et déployer rapidement les outils nécessaires tels que Teams. Le déploiement de la signature électronique a également été accéléré avec succès afin de répondre aux enjeux de continuité des activités commerciales.

Les dispositifs de protection cyber ont également été renforcés en 2020. En effet, la période a été très propice aux cyberattaques répétées et d'envergures. Nexity a su les éviter et son SI s'est avéré robuste. La sensibilisation des collaborateurs a également été renforcée au travers de communication des services informatiques, contrôle interne et comptables.

Les collaborateurs ont dû, dans la majorité, passer en télétravail renforcé. Afin de les accompagner au mieux, La Cité, organisme de formation interne, a développé un programme adapté, aussi bien pour les collaborateurs que pour les managers. Cette période a mis en avant l'attachement des collaborateurs aux valeurs du Groupe : engagement, solidarité et échange.

À l'issue du premier confinement, le retour progressif sur les lieux habituels de travail a également été accompagné par la cellule de crise, avec des consignes claires. Nexity a pu équiper de masques et de gel hydroalcoolique tous ses collaborateurs dès le mois de mai 2020.

Malgré la résilience dont a fait preuve Nexity, cette année 2020 a toutefois marqué difficilement des secteurs d'activités et des partenaires de Nexity, en particulier certains de nos fournisseurs. Les plus touchés étant les fournisseurs de taille modeste de second œuvre qui interviennent sur nos opérations ou encore ceux œuvrant sur nos sites en gestion. Nexity s'est engagé auprès de ses fournisseurs et prestataires TPE et PME par la signature d'une charte : visibilité sur les commandes, réduction des délais de paiement, prise en charge des surcoûts sanitaires, formations.

### 2.2.1 Synthèse des risques majeurs de Nexity

L'évaluation des risques majeurs d'entreprise a fait l'objet d'une actualisation en cours d'année, à l'issue du premier confinement et a été revue en fin d'année 2020. Comme l'année précédente, les risques sont classés selon 7 catégories. Chaque risque est caractérisé par ses deux composantes que sont l'impact et vraisemblance de survenance. Celles-ci sont positionnées sur 4 niveaux allant du Faible au Très significatif pour le niveau d'impact, Certain à Exceptionnel pour le niveau de vraisemblance. De plus, l'impact se matérialise selon son type ; financier, juridique, réputationnel.

Les actions de maîtrise sont ensuite identifiées. Leur efficacité est prise en compte pour déterminer le niveau de maîtrise ou niveau de couverture du risque. Ce niveau de maîtrise est quant à lui sur 2 niveaux : satisfaisant et perfectible.

Le niveau de criticité résiduelle du risque peut alors être déterminé sur la base des éléments ci-dessus : majeur, important, sensible ou mineur.

Lorsque l'on parle de maîtrise du risque, cela prend en compte les actions de maîtrise en œuvre visant à limiter l'impact et la vraisemblance de survenance du risque, ainsi que des éléments de contexte exogènes, sur lesquels, Nexity a une emprise limitée.

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### Cartographie des risques majeurs Nexity

Catégories	Risque	Impact	Vraisemblance de survenance	Niveau de criticité résiduelle	Niveau de Maîtrise
<b>STRATÉGIE</b> (voir paragraphe 2.2.2.1)	Obsolescence du modèle économique	Très Significatif	Peu Probable	Majeur	Perfectible
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier	Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
	Défaillance dans le pilotage des grands partenariats	Très Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
	Non-respect des exigences en matière de RSE	Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
	Défaillance dans la gestion de crise réputationnelle	Significatif	Peu Probable	Important	Satisfaisant
	Risque lié au pilotage et au contrôle des filiales (Y/ c international)	Très Significatif	Exceptionnel	Important	Satisfaisant
<b>SYSTEME D'INFORMATION</b> (voir paragraphe 2.2.2.2)	Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du SI (engendrant une indisponibilité prolongée)	Très Significatif	Peu Probable	Majeur	Satisfaisant
	Obsolescence du SI	Très Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
	Inadéquation de la gestion des habilitations et accès	Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
<b>RESSOURCES HUMAINES</b> (voir paragraphe 2.2.2.3)	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
	Indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé	Significatif	Peu Probable	Important	Perfectible
	<i>Turnover</i>	Significatif	Exceptionnel	Sensible	Satisfaisant
<b>MÉTIERS</b> (voir paragraphe 2.2.2.4)	Pénurie du foncier	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
	Augmentation du coût de la construction	Très Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
	Risque de solvabilité des clients	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant
	Incidents graves sur les chantiers	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant
<b>RELATION AVEC LES TIERS</b> (voir paragraphe 2.2.2.4)	Défaut de qualité des produits/services	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
	Risque de contrepartie	Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant
<b>CONFORMITÉ</b> (voir paragraphe 2.2.2.5)	Défaut de conformité	Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
<b>FINANCIERS</b> (voir paragraphe 2.2.2.5)	Risque de liquidité	Significatif	Peu Probable	Important	Satisfaisant
	Fraude externe	Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant

Globalement, la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales ont eu des effets sur la cartographie des risques majeurs, et ce à différents niveaux. Ces évolutions sont décrites dans ce chapitre.

Par rapport à 2019, le risque de pandémie a été retiré dans la mesure où il est devenu une réalité en 2020. Par ailleurs, Nexity a démontré la robustesse de son modèle économique et affiche une baisse limitée de son résultat opérationnel. En outre les campagnes de vaccination laissent augurer un retour prochain à une vie normale et les mesures de prévention ne bloquent pas l'économie, pour les domaines essentiels, dont l'immobilier fait partie.

Le risque de non-respect des délégations de signature a fait l'objet d'un plan d'action efficace et n'apparaît donc plus dans la cartographie des risques majeurs 2020. Il est désormais traité sous l'angle opérationnel et intégré dans les matrices de risque et de contrôle déployées dans le cadre du dispositif de contrôle interne.

D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance pourraient avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats. Tous ces risques pourraient entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives communiquées au marché et déposées par le Groupe auprès de l'AMF.

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### 2.2.2 Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques

Cette section détaille les facteurs de risques auxquels Nexity est exposé ainsi que les actions de maîtrise mises en œuvre pour limiter les impacts et leur vraisemblance de survenance.

#### 2.2.2.1 Risques stratégiques

Tous les risques appartenant à la famille « Stratégie » sont décrits dans cette section. En effet, ils sont de fait spécifique à l'activité propre de Nexity.

#### RISQUES STRATÉGIQUES/OBSOLESCENCE DU MODÈLE ÉCONOMIQUE

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Les activités de Nexity sont exposées à de grandes évolutions sur lesquelles le Groupe n'exerce pas de contrôle : la digitalisation de la société, la transformation des exigences des consommateurs, l'émergence de nouveaux acteurs sur le marché, ou encore de grands changements macroéconomiques, tel que la pandémie liée à la Covid-19. Ces facteurs poussent le Groupe à mettre la créativité et l'innovation au centre de ses préoccupations.</p> <p>Nexity évoluant dans un contexte très concurrentiel, l'apparition de nouveaux acteurs, comme les géants du numérique ou des <i>start-ups</i> en croissance rapide, pourrait entraîner d'importantes disruptions sur les marchés adressés par Nexity.</p> <p>Dans le domaine des services immobiliers (1 milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2020), ces nouveaux concurrents pourraient, en se fondant sur les nouvelles technologies, déstabiliser les acteurs traditionnels de l'intermédiation et de la gestion immobilière dont Nexity fait partie.</p> <p>Dans le domaine de la promotion immobilière (3,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2020), ces nouveaux concurrents pourraient proposer de nouvelles approches de la ville, de l'habitat ou du bureau, en proposant de nouvelles offres très différenciantes et potentiellement moins chères que celles proposées par le Groupe, en trouvant par exemple des solutions permettant une réduction des délais de construction.</p> <p>De telles modifications du paysage concurrentiel pourraient impacter négativement les résultats du Groupe en affectant sa capacité à vendre ses produits et services, pouvant générer une perte de part de marché et compromettre ses positions de <i>leader</i>.</p> <p>Nexity doit d'autant plus faire preuve de créativité et d'innovation face à ses concurrents dans le contexte instable et évolutif induit par la crise sanitaire de 2020.</p>	<p>Pour se protéger de ce risque, le Groupe adopte une stratégie de diversification de ses activités. Nexity a choisi de se positionner en tant que plateforme de services immobiliers.</p> <p>Nexity a notamment poursuivi le renforcement des offres de services :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aux étudiants à travers un nouveau concept de résidences mixant plusieurs usages : logements pour court, moyen et long séjour, restauration, conciergerie digitale, espaces de fitness, <i>coworking</i>, bien-être... ;</li><li>• Autour de la rénovation énergétique : accompagnement des foyers en vue de l'amélioration de la performance énergétique des logements ; et</li><li>• Aux occupants notamment avec le déploiement de l'application Eugénie : solution facilitant le pilotage des équipements domotiques intégrés aux logements et la création de liens entre les occupants et leur environnement (interaction avec les voisins <i>via</i> un réseau, échanges avec le syndic...).</li></ul> <p>En complément, les actions ci-dessous sont également mises en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Activité de veille et encouragement de l'innovation au sein du Groupe ;</li><li>• Animation d'un Startup studio en interne : incubateur permettant d'accompagner la création de nouvelles activités innovantes et nouveaux projets portés par les collaborateurs du Groupe ;</li><li>• Accompagnement et suivi de la stratégie de transformation digitale ;</li><li>• Diversification des profils de recrutements pour répondre au mieux aux évolutions des métiers et aux besoins des clients ; et</li><li>• Lancement du centre de formation et de développement des compétences en interne : La Cité.</li></ul>

**RISQUES STRATÉGIQUES / ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DE LA FISCALITÉ ET DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE À L'IMMOBILIER**

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>L'évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier (instauration de nouveaux impôts ou taxes, disparition des dispositifs d'incitation fiscale) pourrait avoir un impact significatif sur les activités, la situation financière et les résultats de Nexity.</p>	<p>La Direction du Groupe prend en compte dans sa stratégie les impacts que pourraient avoir ces évolutions, notamment au travers des actions de maîtrise ci-dessous :</p>	
<p>En effet :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversification de la stratégie de commercialisation : développement de la vente en bloc y compris pour les logements, partenariat avec des bailleurs sociaux (les ventes en bloc ont représenté 51% des réservations en 2020 contre 36% en 2019, ces acteurs sont moins sensibles aux incitations fiscales) ;</li> <li>• Diversification des activités de service en complément des activités de promotion historiques ; et</li> <li>• Actions de sensibilisation auprès des décideurs politiques : lettre ouverte au gouvernement avec des propositions concrètes en matière de politique de logement.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'évolution défavorable des dispositifs d'incitation fiscale du gouvernement comme les mesures d'aide à l'accession à la propriété et l'augmentation des taux de TVA applicables à la vente de logements neufs, pourraient avoir un impact sur la totalité de l'activité commerciale en Immobilier résidentiel (60% du chiffre d'affaires du Groupe) ; et</li> <li>• La suppression ou la modification de certains avantages fiscaux ou le durcissement de la réglementation en matière d'encadrement des loyers, pourraient avoir un impact significatif sur le volume des réservations aux investisseurs individuels réalisées par le Groupe (représentant 34% de ses réservations en 2020).</li> </ul>		
<p>Dans le contexte de la crise sanitaire, le gouvernement a pris la décision de maintenir un environnement fiscal et réglementaire favorable au secteur immobilier (par exemple, prolongation du délai entre la réservation et la livraison permettant de maintenir l'éligibilité des opérations au dispositif Pinel malgré le ralentissement des chantiers). Il demeure toutefois de fortes incertitudes de moyen et long termes, penchant vers des évolutions défavorables de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier (par exemple, augmentation des impôts en parallèle à une baisse des avantages fiscaux).</p>		
<p>Par ailleurs, le contexte des élections municipales 2020 a également eu des conséquences directes quant aux délais d'obtention des permis de construire ou autorisations d'aménager dans certaines communes. En effet, le deuxième tour s'est tenu au mois de juin, soit 3 mois après la date initialement prévue, repoussant d'autant la constitution de la gouvernance des communes à l'issue des élections, y compris les instances en charge d'étudier les permis de construire. De plus, le résultat de ces élections est marqué par l'apparition de nouvelles majorités au sein de nombreuses communes, pouvant avoir un impact sur la révision des PLU et l'octroi des permis de construire.</p>		

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LE PILOTAGE DES GRANDS PARTENARIATS

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>En l'absence d'un suivi et d'un pilotage centralisés, des difficultés de coordination ou encore des situations conflictuelles pourraient survenir avec l'ensemble des acteurs opérationnels au sein du Groupe et dans les filiales qui interagissent avec ces partenaires.</p> <p>Les conséquences qui s'ensuivraient pourraient être d'une part, d'ordre financier : pénalités découlant du non-respect d'une clause contractuelle, retard sur les chantiers ou encore retard sur la commercialisation des opérations ; et d'autre part d'ordre réputationnel : dégradation des relations avec les partenaires stratégiques suite à un dysfonctionnement dans le cadre d'un projet ou opération en copromotion.</p> <p>En 2020, certains partenariats ont fait l'objet de négociations afin de faire évoluer les accords. Cette expérience a permis de mettre en exergue la nécessité de sécuriser encore davantage les conditions de sortie ou d'évolution dès la contractualisation, et d'être vigilant plus globalement sur l'ensemble des grands partenariats.</p>	<p>Les accords passés avec les partenaires nécessitent un pilotage renforcé et une coordination avec l'ensemble des acteurs au sein des entités opérationnelles et des filiales.</p> <p>Action à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vision prospective à court, moyen et long terme des grands partenariats et des grandes opérations ;</li><li>• Accompagnement renforcé des équipes en matière de réponse à consultation des entreprises lors des opérations immobilières ; et</li><li>• Nécessité de renforcer les modalités de contractualisation, et de négocier les conditions de sortie de l'une des parties prenantes avant la signature d'un partenariat.</li></ul>	

## RISQUES STRATÉGIQUES / NON-RESPECT DES EXIGENCES EN MATIÈRE DE RSE

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>La stratégie RSE de Nexity est représentée par la « matrice des engagements RSE » (voir paragraphe 1.1.4 section « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » du présent Document d'enregistrement universel).</p>	<p>Concernant le climat, en 2017, Nexity a travaillé à poser les bases de sa Stratégie Climat (objectifs chiffrés, outils...) puis s'est engagé en 2019 à collaborer sous deux ans avec l'initiative <i>Science Based Targets</i> (SBT). En 2020, conscient que la réduction de son empreinte carbone nécessite des changements profonds, Nexity a souhaité initier une démarche de transition bas carbone, avec le recrutement d'un chef de projet dédié et l'élaboration d'un plan d'action en 2021 associant des représentants des divers métiers du Groupe (voir partie 3.3.4.1 « Trajectoire carbone du Groupe »). D'autres actions concernent l'intégration de la biodiversité dans la conception des opérations (voir paragraphe 3.3.4.3 « Lutte contre les effets de l'artificialisation et conception favorable à la biodiversité locale » du présent Document d'enregistrement universel), l'accompagnement des copropriétés dans des travaux de rénovation énergétique, le recours à la construction en bois et aux énergies renouvelables ou encore les services à haute qualité environnementale tels que la garantie de charge ou le <i>commissioning</i> (voir partie 3.3.4.2 « Offre de produits et services bas carbone » du présent Document d'enregistrement universel).</p>	
<p>Intégrée à la stratégie de Nexity, la RSE est axée sur l'engagement de tous les collaborateurs du Groupe autour du vivre-ensemble, de la diversité et de l'inclusion, du climat et de la biodiversité avec le développement de produits et services à haute qualité environnementale, du développement local ou encore de l'accès au logement pour tous.</p>	<p>Pour accompagner les collaborateurs dans ces transformations, le Groupe a structuré en 2020 une stratégie d'accélération de l'intégration des enjeux RSE dans les métiers, passant notamment par la sensibilisation et la formation des collaborateurs. En 2020, plus de 1.000 collaborateurs ont été sensibilisés à des enjeux RSE et solutions opérationnelles associées directement applicables dans leurs activités courantes (voir paragraphe 3.2.2.3 « Favoriser une culture de la responsabilité sociétale » du présent Document d'enregistrement universel).</p>	
<p>Les activités du Groupe (promotion et services) touchent donc de forts enjeux sociétaux et sont exposées à des réglementations environnementales strictes. Ainsi, Nexity identifie plus particulièrement quatre impacts importants s'agissant du risque de non-respect des exigences en matière de RSE : le climat et la maîtrise des enjeux RSE de la chaîne d'approvisionnement, qui concernent l'environnement et d'autre part la transparence de la relation client et la difficulté d'accès au logement qui concernent des aspects plus sociétaux.</p>	<p>Concernant les risques sur la chaîne d'approvisionnement, les actions sont décrites dans la Déclaration de performance extra-financière (voir paragraphe 3.4.5 « Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs » du présent Document d'enregistrement universel) et le devoir de vigilance (risque « Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement » présenté au paragraphe 2.4 "Devoir de vigilance" du présent chapitre) et portent à la fois sur une démarche d'achats responsables et sur le contrôle des fournisseurs et sous-traitants.</p>	
<p>À l'échelle de l'empreinte carbone de la France, le logement est le premier secteur en termes d'émissions de gaz à effet de serre avec 27% des émissions, la phase de construction représentant 60% de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf (source : Association BBKA). En conséquence, au vu des attentes croissantes des investisseurs en la matière, le non-respect des réglementations (en particulier la nouvelle norme environnementale RE 2020 qui viendra en remplacement de la RT 2012) ou de mauvaises performances sur les objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre que le Groupe s'est fixés, pourraient avoir des répercussions sur l'activité du Groupe, sa situation financière et ses résultats et remettre ainsi en cause ses positions de <i>leader</i> sur les marchés dans lesquels il opère.</p>	<p>L'engagement sociétal du groupe Nexity sur l'accès au logement se traduit par les actions menées par son entité Nexity Non profit et la Fondation Nexity qui travaillent à la mise en œuvre d'initiatives concrètes en faveur du logement pour les personnes en difficulté. Nexity Non Profit s'est notamment engagé sur la production de 1.000 logements en pension de famille par an en rythme de croisière (voir paragraphes 3.4.1.2 « Le logement des plus démunis avec Nexity Non Profit » et 3.4.2 "L'action de la Fondation Nexity" du présent Document d'enregistrement universel).</p>	
<p>Nexity est exposé au risque que des atteintes soient portées à l'environnement, à la santé des personnes ou aux droits humains, sur sa chaîne d'approvisionnement, incluant notamment les activités des fournisseurs et sous-traitants ainsi que les achats (impact de la fabrication, du transport des matériaux et produits, impacts en exploitation – émissions de composés chimiques dans l'air intérieur...).</p>	<p>Pour finir, la cartographie des risques RSE plus détaillée a été mise à jour en 2020. (voir paragraphe 3.1.3 « Principaux risques RSE du Groupe et opportunités » du présent Document d'enregistrement universel).</p>	

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE CRISE RÉPUTATIONNELLE

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
<p>Dans un contexte d'hypermédiatisation et de développement de l'utilisation des médias sociaux, un incident grave ou une crise mal gérée pourraient fragiliser la réputation du Groupe et son image. De plus, l'exposition médiatique de ses dirigeants et les positions de <i>leader</i> occupées par le Groupe sur ses différents marchés engendrent une exposition forte du Groupe et accroissent ce risque réputationnel.</p> <p>Par ailleurs, Nexity peut être exposé à divers événements ou incidents graves pouvant avoir un impact significatif sur la satisfaction client et la bonne conduite des activités. Ils peuvent prendre diverses formes comme l'atteinte à la sécurité sur un chantier ou dans une résidence gérée, le non-respect de la réglementation, la défaillance d'un fournisseur clé. Leurs conséquences peuvent être significativement défavorables, en se traduisant, par exemple par un ralentissement des travaux sur les chantiers, un accroissement des coûts, des retards de livraisons, ou une dégradation de la confiance des clients envers la marque Nexity, etc.</p> <p>L'activité de promotion représentant 78% du chiffre d'affaires de Nexity, soit 3,8 milliards d'euros en 2020, ces différents éléments pourraient avoir un impact sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.</p>	<p>Le Groupe est soucieux de l'image de la marque Nexity renvoyée par les différents supports médias.</p> <p>Des procédés internes ont été déployés par la Direction de la communication, de la marque et de l'engagement, avec l'appui de directions transverses :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La mise à jour de la procédure de communication de crise et d'un formulaire de remontée d'information ;</li><li>• La création d'une procédure presse permettant l'encadrement des prises de parole en externe par la Direction générale ;</li><li>• La création d'un "mode d'emploi" pour la réponse aux événements médiatiques défavorables ;</li><li>• Le maintien du dispositif de veille/alerte sur les réseaux sociaux copiloté avec la Direction du marketing digital ;</li><li>• La poursuite de formations/sensibilisations des collaborateurs, managers et dirigeants à l'univers des médias sociaux et leurs impacts ; et</li><li>• L'entretien des relations avec des prestataires spécialisés pour la surveillance de la marque Nexity sur les réseaux sociaux, blogs, sites, etc.</li></ul> <p>À travers sa Charte Éthique Fournisseurs, le Groupe veille à la qualité de toutes ses contreparties pour limiter le risque de défaillance dans le cadre de partenariats. En outre, le Groupe s'efforce de sélectionner ses fournisseurs en fonction de leurs performances, appréciées sur la base de critères objectifs et tient compte des critères éthiques communs à ceux de Nexity (voir paragraphes 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation », 2.4 « Devoir de vigilance », et 3.4.5 « Renforcer les achats responsables et la relations fournisseurs » du présent Document d'enregistrement universel).</p> <p>Nexity veille à sécuriser sa relation client notamment avec la formation de ses collaborateurs en interaction avec les clients, et la construction d'un référentiel sur les moments clés du parcours client. Le Groupe poursuit ses actions de maîtrise visant à renforcer la culture client comme la réalisation d'enquêtes de satisfaction client.</p> <p>Enfin, des visites de suivi de chantiers sont réalisées préalablement à la livraison afin de s'assurer de la pertinence des éléments du contrat. Des dispositifs internes ont été mis en place pour maîtriser le risque réputationnel en cas d'incidents sur les chantiers comme des formations et actions de sensibilisation procédures de communication de crise.</p>



## RISQUES STRATÉGIQUES / DIFFICULTÉ DANS LE PILOTAGE ET LE CONTRÔLE DES FILIALES

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Dans le cadre de sa stratégie de plateforme de services à l'immobilier, Nexity procède à des acquisitions de sociétés ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses activités et d'améliorer ses offres.</p>	<p>Le Groupe a mis en place les actions de prévention et de maîtrise ci-dessous pour engager les filiales vers un alignement de leurs pratiques avec celles du Groupe et limiter le risque de divergence stratégique.</p>	
<p>L'organisation de l'Immobilier résidentiel du Groupe (2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2020) est fondée sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales et agences gérées en autonomie par des professionnels locaux dans la plupart des cas.</p>	<p>Sur le plan stratégique, le plan de convergence décliné par filiale comprenant notamment un volet sur la gestion des risques et les systèmes d'information poursuit son déploiement et a été accéléré en 2020.</p>	
<p>En mars 2020, Nexity a acquis une filiale en Allemagne : Pantera AG. La prise de participation dans cette filiale augmente l'évaluation d'impact du risque.</p>	<p>Des organisations et instances favorisant l'animation des échanges entre les métiers du Groupe ont été instaurées :</p>	
<p>L'autonomie de gestion qui est conférée aux filiales acquises ou l'organisation des équipes suivant un modèle décentralisé pourraient provoquer des difficultés dans l'intégration et le pilotage des nouvelles sociétés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau de référents risques et conformité transverses ;</li> <li>• Des Comités de synergie régionaux ;</li> <li>• Un Comité des délégués régionaux ; et</li> <li>• Un réseau social interne (Nexity Live), favorisant le développement du travail en communauté, le partage de bonnes pratiques et de la documentation.</li> </ul>	
<p>La divergence de stratégie des filiales, le manque de synergie des équipes, le non-respect des règles du Groupe (par les entités en France et/ou à l'international) par exemple en matière d'engagement des opérations pourraient avoir des conséquences sur la responsabilité civile et pénale des dirigeants ainsi que sur la situation financière de la Société en cas de dérives et de non suivi des engagements.</p>	<p>Des règles Groupe relatives à l'organisation des Comités d'engagements ont également été renforcées donnant lieu à l'actualisation de la note associée.</p>	
	<p>Pour la maîtrise des activités à l'international, un accompagnement des filiales par les équipes de la Holding (Direction financière, Direction des solutions et des innovations numériques, juridique, conformité, etc.) est mis en place pour le déploiement des règles Groupe. Les prises de décisions ou engagements relatifs aux opérations à l'international sont également conditionnées à la validation du Groupe.</p>	
	<p>Enfin, dans le contexte d'incertitude de la crise sanitaire et d'exposition accrue de Nexity (en lien notamment à la prise de participation majoritaire dans la filiale de promotion allemande Pantera AG), le Groupe a renforcé le contrôle des filiales récemment acquises par une gouvernance resserrée s'appuyant notamment sur une présence accrue de dirigeants issus de Nexity dans ces filiales et le renforcement des règles applicables aux Comités d'engagements.</p>	

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### 2.2.2.2 Risques sur le système d'information (SI)

Tous les risques appartenant à la famille « Système d'information » sont traités en un seul bloc. En effet, les actions de maîtrise permettent de couvrir les 3 axes, à savoir la défaillance de sécurité, la continuité et l'obsolescence.

#### RISQUES SUR LE SYSTEME D'INFORMATION / DÉFAILLANCE DANS LA SÉCURITÉ ET L'EXPLOITATION DU SYSTÈME D'INFORMATION

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Le pilotage de l'activité du Groupe et le déversement des informations depuis les systèmes de gestion vers les systèmes d'information (comptables par exemple) doivent pouvoir être fiables, sécurisés et maintenus.</p> <p>L'absence d'une stratégie de sécurisation et de modernisation des systèmes d'information, peut exposer le Groupe à l'émergence de failles de sécurité exploitables ainsi qu'à des impacts négatifs avec des effets en cascade : blocage de certains flux (flux des systèmes d'information de gestion vers les systèmes d'information comptables), accès non autorisés aux données voire fuite de données sensibles, des cumuls de fonctions incompatibles, etc.</p> <p>Conjointement, en l'absence de stratégie de continuité sur ses systèmes, le Groupe pourrait être confronté à une interruption prolongée (au-delà d'une semaine) de ses systèmes d'information.</p> <p>La forte croissance de Nexity (chiffre d'affaires multiplié par 1,8 par rapport à 2014) et de ses effectifs a rendu le système d'information complexe, en silo par métier et parfois obsolète. À fin 2020, le Groupe compte plus de 11.000 collaborateurs (+64% par rapport à 2014), soit autant d'accès et d'habilitations à gérer.</p> <p>En 2020, le contexte de crise sanitaire a renforcé le niveau de cybermenace pour les entreprises. En France, le nombre de cyber-attaques s'est multiplié, faisant 4 fois plus de victimes que l'année précédente (ANSSI, chiffre portant sur les OIV). Nexity a pu démontrer sa résilience et sa forte réactivité, grâce au déploiement de nombreux dispositifs de sécurité et aucun SI n'a fait l'objet d'une interruption prolongée.</p> <p>En 2020, Nexity a poursuivi ses projets de modernisation des SI sans bouleversement majeur des calendriers. Ces projets se poursuivront en 2021.</p>	<p>Nexity a engagé plusieurs chantiers stratégiques en vue de renforcer la maîtrise des risques liés au système d'information et la résilience des activités du Groupe.</p> <p>Un nombre important de projets de remplacement et de refonte d'applications métiers et transverses ont été poursuivis dans le cadre des programmes de transformation des SI du Groupe.</p> <p>Nexity se positionne également dans une démarche d'innovation et de migration de ses outils vers des technologies plus récentes (comme les services de <i>cloud</i> sécurisés) en contractualisant avec des acteurs compétitifs qui garantissent un engagement de service adapté.</p> <p>En matière de gestion des accès, un plan d'action DSIN/DGCR sur la gestion des habilitations avec notamment la définition de matrices SOD et le renforcement des contrôles sur le circuit d'attribution et de revue des droits a été défini, dont la mise en œuvre est prévue sur 2021. Par ailleurs, un projet IAM (<i>Identity Access Management</i>) dont l'objectif est de définir la stratégie en matière de gestion des identités et des droits pour l'ensemble des SI du Groupe a été lancé, cadré, et sera implémenté sur l'année 2021. Enfin, un projet de bastion d'administration des accès aux couches basses sera de même déployé en 2021.</p> <p>Sur le plan de la sécurisation des données et de la réponse à la cybercriminalité, plusieurs projets ont été mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le plan de sauvegarde des données a été finalisé ;</li><li>• Un nouvel antivirus de type EDR (<i>Endpoint detection and response</i>) a été déployé sur l'ensemble des postes de travail ;</li><li>• Des tests réels de continuité IT ont été conduits durant la crise sanitaire, et suite aux cyber-attaques subies par des partenaires, dont les effets auraient pu atteindre Nexity ;</li><li>• Un programme d'entraînement de lutte contre le <i>phishing</i> est en œuvre ; et</li><li>• Le Comité cybersécurité se renforce avec l'entrée d'Edouard Denis et d'Isélection.</li></ul> <p>Plus largement, le Groupe poursuit la mise en œuvre de sa stratégie cyber 2019-2022, et engage d'autres actions à court et moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revue des politiques de sécurité ;</li><li>• Migration progressive des applications et outils critiques vers des prestataires spécialisés ;</li><li>• Pilotage en central des sujets liés à la sécurité et accompagnement des métiers sur les évolutions en matière de sécurité ;</li><li>• Actions de sensibilisation des collaborateurs aux risques Cyber et à la sécurisation des données ;</li><li>• Renforcement du dispositif de protection des données personnelles (RGPD) en lien avec la Direction juridique ; et</li><li>• Souscription à une police d'assurance Cyber.</li></ul>

### 2.2.2.3 Risques RH

Les risques d'inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe et d'indisponibilité d'un dirigeant clé sont développés dans cette section. En effet ces deux risques et les actions de maîtrise sont spécifiques à notre organisation. Le 3<sup>ème</sup> risque est un enjeu partagé par l'ensemble des acteurs de l'immobilier, à savoir le *turnover*. On note d'ailleurs à ce sujet, une diminution notable du *turnover* subi (voir paragraphe 3.11 "Tableau récapitulatif des indicateurs RSE" du présent Document d'enregistrement universel), effet de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques sur l'emploi.

#### RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / INADÉQUATION DES COMPÉTENCES À L'ÉVOLUTION DES MÉTIERS DU GROUPE

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>La réussite de la stratégie de plateforme de services à l'immobilier de Nexity passe par l'adaptation des collaborateurs aux nouveaux services, usages, outils et produits commercialisés. Face à la perpétuelle évolution de ses métiers associée à la raréfaction de certaines compétences clés sur un marché de l'immobilier en tension, un des enjeux majeurs pour Nexity est de rester un acteur attractif pour les futurs candidats. Mais également de savoir comment conserver ses talents en leur donnant des perspectives d'évolution de carrière, de ce fait, l'investissement dans la formation des collaborateurs est donc devenu un axe clé de la stratégie de gestion et de développement des talents.</p>	<p>Des actions de fidélisation des collaborateurs et de rétention des talents ont été mises en œuvre, tels que le programme d'accompagnement des potentiels (NEXT), une politique de rémunération différée (<i>long term incentive</i>) ou encore l'amélioration de la visibilité sur les opportunités de mobilité. De plus Nexity entend particulièrement développer son engagement vers un meilleur accompagnement des collaborateurs et bien-être des salariés. Le Groupe obtient en 2020 la certification <i>Great Place To Work</i> (GPTW). Les collaborateurs ont mis en avant le fait que Nexity est une entreprise où il fait bon travailler.</p>
<p>Les éléments précités associés à un <i>turnover</i> spécifique au secteur de l'immobilier, font que Nexity pourrait se trouver en décalage entre la disponibilité et les besoins de ressources dans certaines activités, exigeant des compétences spécifiques recherchées pour réussir ses projets de transformation.</p>	<p>Au-delà du poste, les collaborateurs et futurs candidats accordent de plus en plus d'importance aux valeurs défendues par les entreprises. Pour cela Nexity se positionne comme garant de la diversité et la mixité, au travers notamment de la charte inclusion définissant des engagements et des actions concrètes.</p>
<p>En l'absence de stratégie de ressources humaines forte en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation continue et de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, Nexity, entreprise à fort capital humain, pourrait manquer de compétences indispensables à son développement et au maintien de ses positions de <i>leader</i> sur les marchés où il opère.</p>	<p>En début 2021, Nexity figure dans l'index Bloomberg <i>Gender Equality</i> pour la deuxième année consécutive et améliore son score de 7 points par rapport à l'année précédente. Le Groupe construit également un plan d'action Égalité professionnelle 2021-2023.</p>
<p>En 2020, dans le contexte de pandémie due à la Covid-19 et ses conséquences sur le marché, les collaborateurs ainsi que les managers ont dû s'adapter aux mesures de télétravail renforcées.</p>	<p>De plus, la transformation en entreprise apprenante place le développement des compétences au cœur de la stratégie grâce à une politique de développement des talents, d'expérimentation de nouveaux modes de travail, de culture entrepreneuriale et d'innovation ; le tout, au service de la performance de Nexity.</p>
	<p>Le lancement de La Cité, centre de formation et de développement des compétences en interne, en janvier 2020 accélère cette transformation et matérialise ces ambitions. Dans le contexte inédit de la pandémie Covid-19, la Cité s'est mobilisée avec les acteurs formation en transverse pour bâtir un plan de formation d'urgence adressant deux enjeux majeurs : maintenir la performance et l'efficacité professionnelle et accompagner l'équilibre personnel.</p>
	<p>Ce plan se déroule en 3 temps : La gestion de crise (limiter ses risques, garantir la continuité) ; travail et management à distance ; anticiper les changements pour mieux les accompagner sur la durée et préparer le retour.</p>
	<p>A l'issue des deux mois de confinement, les chiffres sont significatifs : 3.043 participations aux actions de formation ; 40 nouvelles formations et ressources pédagogiques ; 2.209 heures de formation suivies par les apprenants et 85% de taux de participation aux webinaires.</p>
	<p>Enfin, des axes stratégiques de formation ont été pensés pour l'évolution du capital humain, au travers du développement de quatre grands axes sur 2021 : le numérique, la RSE, la satisfaction client, et les nouvelles manières de travailler.</p>

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / INDISPONIBILITÉ PROLONGÉE D'UN DIRIGEANT CLÉ

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
<p>Le départ ou la perte inattendue de l'un de ses dirigeants clés pourrait constituer un risque de pérennité de la société.</p> <p>Le départ, l'absence prolongée ou la disparition de l'un d'eux pourrait avoir pour conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une perturbation de l'équilibre économique et financier du Groupe ;</li><li>• Une inquiétude des partenaires sur la pérennité de l'entreprise ;</li><li>• Une dégradation de l'image de marque de la Société ; et</li><li>• Une désorganisation de l'entreprise et un climat d'incertitude au sein des équipes avec une volonté de départ anticipé (pertes de décisionnaires et de sachants).</li></ul>	<p>En 2020, Nexity a déploré le décès de son Directeur Général : Jean-Philippe Ruggieri des suites de la Covid-19, matérialisant de fait ce risque. Malgré le choc de cette perte subite, le Groupe a su maintenir une gouvernance effective et a su s'organiser efficacement. Alain Dinin a repris la fonction de Président-Directeur général et une nouvelle gouvernance a été instaurée, validée par le Conseil d'administration.</p> <p>La Direction générale s'appuie désormais sur un Comité exécutif, pour définir les grands axes stratégiques de développement d'activité et prendre les décisions de façon collégiale.</p> <p>Afin de limiter l'impact d'une indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé aussi bien au niveau de la holding qu'au niveau de l'ensemble des filiales du Groupe, un plan de succession des membres du Club 1797 a été initié, animé par la Direction des ressources humaines.</p>

#### 2.2.2.4 Risques liés aux métiers et relation avec les tiers

Tous les risques appartenant aux familles « Métiers » et « Relation avec les tiers » sont détaillés dans cette section, hormis « incidents graves sur les chantiers ». En effet, bien qu'il s'agisse d'une préoccupation majeure de Nexity, il s'agit d'un enjeu partagé par l'ensemble des acteurs de l'immobilier et de la construction. Nexity déploie par ailleurs des actions de maîtrise, de surveillance, de vigilance et de prévention, décrites notamment dans le paragraphe 2.1.2.4 "Prévention - Sécurité" et 2.4 "Devoir de vigilance" du présent chapitre.

#### RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / PÉNURIE DE FONCIER

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>L'activité de Nexity est liée à sa capacité à maîtriser des terrains constructibles et à réaliser des opérations conformes en termes d'emplacement et de prix avec les besoins et les capacités de financement de sa clientèle.</p> <p>Une raréfaction du foncier constructible, provenant soit d'une offre insuffisante, soit de la forte concurrence des promoteurs sur un même territoire, tend à faire monter le prix des terrains.</p> <p>Par ailleurs, les éventuelles contraintes telles que l'allongement des délais d'obtention des permis de construire, l'évolution de la gouvernance des collectivités territoriales, les politiques de tarification des terrains variables suivant les collectivités complexifient d'autant plus la capacité à mobiliser du foncier.</p> <p>Pour exemple les contraintes de plus en plus importantes sur l'artificialisation des terres, le gel de certains programmes immobiliers en cours, et le réexamen des permis de construire non délivrés dans certaines communes, suites aux élections municipales de juin 2020, sont de nature à renforcer l'incertitude sur la maîtrise du foncier à un coût compatible avec les exigences de rentabilité de Nexity.</p> <p>Le foncier représente en moyenne 21% du coût de revient d'une opération. Compte tenu du volume annuel important des réservations du Groupe (21.077 réservations de logements neufs en France en 2020), l'absence de maîtrise des sujets évoqués ci-dessus pourrait avoir un impact sur la capacité de Nexity à proposer des produits conformes aux attentes et aux capacités de financement de la clientèle, et plus globalement, avoir des conséquences sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.</p>	<p>Pour maîtriser ces enjeux liés au foncier, le Groupe a lancé en 2020 Nexity Solutions Foncières (NSF), dont l'objectif est d'accompagner la transformation du développement foncier et alimenter l'ensemble des activités du Groupe en opportunités foncières. Pour cela, NSF a constitué une équipe de développeurs seniors et s'appuie sur les forces digitales de Nexity. En 2020, NSF a déjà signé 15 terrains et 30 offres.</p> <p>Le Groupe poursuit le développement de la foncière de terrains pour son entité Villes &amp; Projets.</p> <p>Le Groupe travaille également, à travers les activités de sa filiale Foncier Conseil, sur des réflexions en vue de la constructibilité des zones qui ne le sont pas aujourd'hui.</p> <p>L'entreprise formule également ouvertement ses prises de position sur les évolutions possibles en matière de politique sur la constructibilité et le logement par exemple avec la lettre ouverte au gouvernement avec des propositions concrètes. Cette lettre est disponible sur le site internet de Nexity.</p>	

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / AUGMENTATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>La stratégie d'immobilier abordable souhaitée par Nexity pourrait être remise en cause par la hausse des coûts de construction qui pourraient contraindre Nexity à augmenter ses prix de vente.</p> <p>Les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particuliers l'acier et le bois, dont le cours est hausse régulière (source : analyse de marché Xerfi). Par ailleurs, Nexity développant de plus en plus ses opérations immobilières avec des bailleurs et investisseurs institutionnels, ces derniers exercent une certaine pression sur les prestations souhaitées : qualité des finitions, exigences sur l'équipement des cuisines par exemple. Nexity doit également prendre en compte le renforcement des normes et réglementations énergétiques.</p> <p>Ces éléments impactent de fait le coût des logements proposés et affectent ainsi la rentabilité des opérations. À noter que les coûts de construction représentent environ 52% du prix de revient d'une opération pour le Groupe.</p> <p>En 2020, et en particulier durant le premier confinement, les chantiers ont été impactés. Néanmoins, dès le mois de juin, 100% des chantiers du Groupe avaient repris, les équipes intervenant sur les chantiers devant suivre des procédures décrivant la mise en place des précautions sanitaires (matériels, nettoyage...). Des ralentissements de chantiers ont été observés et parfois une augmentation des coûts.</p> <p>Dans ce contexte économique dégradé, Nexity a pu également voir apparaître une fragilité de certains de ces fournisseurs, et a pu craindre des impacts induits sur le coût des opérations.</p>	<p>Cet enjeu est une préoccupation permanente pour Nexity, aussi, des actions de fond avait précédemment été initiées et ont été poursuivies. En particuliers, on peut citer la massification des achats qui s'est poursuivie sur de nouvelles régions.</p> <p>De plus, face aux enjeux de la crise sanitaire, la Direction production et maîtrise des coûts a mis en œuvre des contrats cadre sur différentes prestations visant à optimiser les coûts : bureaux d'études techniques ; décoration des halls d'entrée ; équipements de parties communes (ascenseurs). À noter également le développement de partenariat avec un acteur <i>leader</i> sur le marché des équipements afin d'aménager et équiper des cuisines à des prix maîtrisés.</p> <p>La Direction production et maîtrise des coûts œuvre également à développer et sécuriser la gestion des fournisseurs par le biais de la plateforme de digitalisation des appels d'offres de travaux déployée au sein du Groupe en 2020. Elle a déjà été utilisée par de nombreux fournisseurs, offrant ainsi une meilleure visibilité sur les prix et par conséquent une meilleure maîtrise des coûts des opérations. L'ensemble du processus d'appel d'offres est désormais digitalisé : de l'émission des cahiers des charges à la signature électronique des contrats. À fin 2020, 423 collaborateurs travaillent sur cette plateforme. À terme, 100% des opérations sur l'ensemble des filiales de l'Immobilier Résidentiel passeront par cette plateforme.</p> <p>En 2021, de nouveaux outils seront déployés pour permettre de développer le <i>sourcing</i> d'entreprises et diversifier les mises en concurrence.</p> <p>Évidemment, la maîtrise des coûts ne se fait pas au détriment de la qualité, et Nexity veille à être au rendez-vous des enjeux écologiques et de développement durable. En 2020, Nexity est lauréat du label BBKA dans 3 catégories : nombre d'opérations en 2020, nombre d'opérations depuis 2016 et nombre de m<sup>2</sup> (117.000 m<sup>2</sup>) ; démontrant son engagement bas carbone.</p>

## RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / SOLVABILITÉ DES CLIENTS

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>L'acquisition d'un logement est un investissement important qui impacte pendant plusieurs années la situation financière des acquéreurs. La vente des produits proposés par Nexity notamment en immobilier résidentiel repose en grande partie sur le pouvoir d'achat des clients et leur capacité à faire face aux obligations liées au financement de leur achat (remboursement des crédits).</p> <p>Par ailleurs, un resserrement des conditions d'octroi de crédit, niveau d'apport personnel, garanties demandées, durée d'emprunt ou une hausse éventuelle des taux d'intérêt entraînant une baisse de la solvabilité des potentiels acquéreurs, pourraient impacter négativement la demande de logements neufs.</p> <p>Le contexte actuel est source de grande incertitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hausse du chômage : multiplication des PSE, recours à l'activité partielle ;</li> <li>• Une baisse de la confiance des ménages : incertitude, frein à l'investissement ; et</li> <li>• Une sélectivité accrue des banques : exigence d'apport, diminution de la durée des emprunts, frilosité sur certains secteurs d'activité.</li> </ul> <p>Le Client Particulier de Nexity sur la promotion immobilière est principalement constitué de foyers à revenus médians notamment pour des acquisitions de résidences principales sur les fonciers ANRU et QPV. Ce sont ces foyers qui sont le plus exposés aux effets de la crise.</p>	<p>Afin de maîtriser le risque de défaut de solvabilité de ses clients, Nexity met en œuvre des outils et produits d'accompagnement à la fois participatifs et solidaires, dont l'objectif est de sécuriser l'apport, le budget ou la régularité des revenus, voire la valeur d'un bien lors de la revente.</p>	<p>On peut notamment citer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le passeport emprunteur et la cagnotte : dispositifs participatifs permettant de sécuriser l'apport du client et son budget ;</li> <li>• Assurance revenus : en cas de perte d'emploi, Nexity assure jusqu'à 500 € par mois le revenu de l'emprunteur et 200 € pour le co-emprunteur, pendant 7 ans ;</li> <li>• Assurance sur la moins-value : Nexity assure jusqu'à 40.000 € la valeur du bien lors de la revente, pendant 7 ans ; et</li> <li>• Partenariat avec La banque Postale et Action logement pour mettre en place des prêts à 1%.</li> </ul>
	<p>À destination des clients particuliers investisseurs, des mesures ont également été développées : garantie locative pendant les 6 premiers mois, répondant aux barèmes de la loi Pinel, et garantie de valeur de revente.</p>	<p>Enfin, Nexity a adopté une stratégie de développement de ses activités de ventes en bloc vers des investisseurs institutionnels, permettant ainsi de diversifier sa clientèle tout en restant aligné avec les valeurs défendues par l'entreprise (cf. partenariat CDC Habitat).</p>

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS / SERVICES

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Compte tenu de la diversité de ses clients et partenaires : particuliers, entreprises, collectivités, investisseurs privés, institutionnels et de leur nombre important, le Groupe est exposé à un risque très significatif d'image et de réputation notamment en cas de défaillance dans la réalisation ou dans la qualité des produits et prestations proposés.</p> <p>En 2020, un ralentissement des opérations a été nécessaire pour répondre aux enjeux de la crise sanitaire. Bien que les chantiers n'aient pas été significativement interrompus, les délais de livraison ont été impactés : d'une part les entreprises ont dû revoir leur calendrier d'intervention afin de limiter le nombre de personnes présentes et d'autre part certains fournisseurs ont rencontré des difficultés, Nexity a dû trouver des suppléants, ce qui a entraîné une adaptation des délais.</p> <p>De plus, les conditions de livraison des biens ont également dû être limitées et adaptées au contexte sanitaire : limitation de la présence des entreprises lors des livraisons, annulation des conditions d'accueil « festives ».</p> <p>Les effets de la crise sanitaire se font également sentir sur la levée des réserves. En effet, certaines opérations ont rencontré des difficultés pour faire revenir sur les chantiers post-livraison des entreprises, souvent fragilisées par la crise. Ainsi, on note en fin d'année 2020 une augmentation du volume de réserves à traiter poste livraison et les enquêtes de satisfaction, mises en place en 2020, ont démontré que le niveau de satisfaction a diminué 6 mois après la date de livraison.</p> <p>De telles situations, vecteurs d'insatisfaction des clients, sont préjudiciables à la réputation du Groupe.</p>	<p>Les actions de maîtrise s'articulent autour de deux axes. Tout d'abord le renforcement de la satisfaction du client avec le déploiement en 2020 de l'outil Client Smile permettant de mesurer la satisfaction du Client Particulier sur l'ensemble des métiers de la Promotion et des Services.</p> <p>Plan d'action 2021 : Chaque filiale de la promotion résidentielle a défini, grâce aux enquêtes clients, un plan d'action spécifique pour 2021, identifiant les actions prioritaires à mener et les points de satisfaction à maintenir.</p> <p>Le déploiement d'un dispositif similaire est en cours sur le périmètre des services (pilote sur 6 agences).</p> <p>La Direction de la satisfaction client œuvre activement pour une forte implication managériale, une indexation des variables des collaborateurs sur la satisfaction client et l'accompagnement des filiales dans la mise en œuvre de leur plan d'actions prioritaires.</p> <p>Le second axe est l'amélioration de la levée de réserves de livraisons avec notamment des actions prioritaires identifiées au sein de la Direction de la qualité production/livraison :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place d'alertes automatisées sur les réserves non levées 2,5 mois et 4 mois après la livraison ;</li><li>• Renforcement des visites Qualité sur les parties communes ;</li><li>• Actions de synergies entre la promotion et les services ; et</li><li>• Lancement d'un nouvel outil permettant d'évaluer la performance opérationnelle des entreprises.</li></ul>



**RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / RISQUE DE CONTREPARTIE**

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Le Groupe coordonne l'intervention d'une multitude de fournisseurs et prestataires aussi bien dans ses activités de promotion immobilière (conception, gros œuvre et second œuvre) que dans ses activités de services immobiliers. Le bon déroulement des chantiers repose sur la bonne santé de ses prestataires et fournisseurs, en particuliers les entreprises de second œuvre ou intervenant sur les sites gérés, qui en général sont de taille modeste.</p>	<p>La défaillance d'un fournisseur a toujours été une préoccupation pour Nexity, dans la mesure où la part des PME/TPE dans le prix de revient est de 80%. Il faut également considérer le fait que lorsque Nexity contractualise avec les majors du BTP et les groupes, ceux-ci sollicitent des PME/TPE pour plus de 50% du montant des marchés passés avec elles, à raison d'une quinzaine d'entreprises par opération engagée. Indirectement donc, Nexity fait appel, là aussi, au tissu des PME/TPE.</p>	
<p>En effet, dans le cadre d'une opération immobilière, le choix peut se porter sur une entreprise spécialisée qui en cas de défaillance laisse Nexity en difficulté pour respecter ses engagements budgétaires et de calendrier de livraison : trouver une entreprise capable de répondre aux besoins, dans les mêmes coûts, délais et qualité de prestation représentant un véritable défi.</p>	<p>Aussi des actions en faveur des fournisseurs potentiellement fragiles ont été lancées en 2020, matérialisées au travers d'une charte.</p>	
<p>Or la crise sanitaire a significativement augmenté la vraisemblance de survenance de défaillance de fournisseurs. Si les actions massives de soutien de l'Etat aux entreprises ont permis de réduire significativement le nombre de défaillances en 2020, Nexity porte une attention toute particulière à ce risque et a mis en place dès le printemps 2020 des actions de prévention qui se poursuivront en 2021.</p>	<p>D'une part, Nexity s'engage auprès de ces TPE/PME à leur donner de la visibilité sur les commandes.</p>	
	<p>De plus, le Groupe veille à réduire les délais de paiement et prévoit d'atteindre un délai de 30 jours pour les fournisseurs les plus en difficultés, afin de leur éviter d'être en défaut de trésorerie.</p>	
	<p>Nexity prend à sa charge les surcoûts liés aux respects des exigences sanitaires sur les chantiers.</p>	
	<p>Enfin, au travers de La Cité, Nexity leur apporte une aide pour se développer au travers de la formation. En 2020 deux pilotes ont été initiés : l'un portant sur des thématiques globales et un autre dédié à la sécurité des chantiers.</p>	
	<p>En amont des projets, Nexity travaille à renforcer la sélection des fournisseurs au travers de contrôles préalables, de vérifications dans le cadre des politiques achats groupe, la procédure contrats et des réglementations liées à l'évaluation des tiers. De plus, le Groupe a déployé en 2020 une plateforme de centralisation des appels d'offres qui comprend notamment un volet dédié au partage d'informations qualitatives et de suivi des performances des fournisseurs consultés.</p>	

## 2 GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

### 2.2.2.5 Risques conformité et financiers

Dans cette catégorie, le risque de liquidité était déjà, en 2019, le principal facteur de risque identifié. Les risques de « Défaut de conformité » et « Fraude externe » restent des préoccupations importantes pour le Groupe. Toutefois, il s'agit de risques génériques. L'évaluation du risque de défaut de conformité s'est maintenue par rapport à l'année précédente. Les actions de maîtrise du risque de conformité sont décrites dans le paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent Document d'enregistrement universel. Le risque de fraude externe a vu sa vraisemblance de survenance s'aggraver, au regard du contexte de pandémie. Le paragraphe 2.5 "Dispositif de prévention de la fraude" du présent chapitre décrit les dispositifs mis en place par le Groupe.

#### RISQUES FINANCIERS / RISQUE DE LIQUIDITÉ

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
<p>Les conventions de crédit conclues avec nos partenaires bancaires comprennent des cas de défaut pouvant provoquer le remboursement anticipé des sommes dues. Ainsi, le non-respect des engagements ou obligations auquel Nexity ne pourrait remédier dans les délais impartis, constitue un cas de défaut ayant pour conséquence le remboursement obligatoire des sommes dues par anticipation.</p> <p>En complément, la clause de défaut croisé qui stipule que dans l'hypothèse où un membre du Groupe n'effectue pas à bonne date le paiement de tout montant au titre de toute dette certaine et exigible et dont le paiement est réclamé au-delà d'un certain seuil, pourrait également déclencher le remboursement anticipé des montants empruntés par les autres membres du Groupe.</p> <p>Par le jeu de ces clauses, un montant significatif de la dette du Groupe de l'ordre de 800 millions d'euros serait à rembourser.</p> <p>Le Groupe serait exposé à un risque de liquidité s'il ne disposait pas des ressources financières suffisantes pour faire face à ses engagements contractuels, ses échéances de remboursement de la dette et au financement de son plan de développement. Cela pourrait impacter significativement la continuité des opérations, entraîner des risques de pénalités et affecter l'image de l'entreprise.</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre des opérations en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), la loi impose au promoteur de fournir à l'acquéreur une garantie sous la forme d'une garantie financière d'achèvement (GFA) pour couvrir le risque d'une défaillance de sa part. Ces garanties sont émises dans le cadre d'une ligne d'engagements par signature de 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2020.</p> <p>En cas de survenance d'une crise financière externe, la liquidité du Groupe pourrait être affectée, les encaissements pourraient être réduits et certains crédits devenir exigibles. D'autre part, une partie de l'endettement du Groupe étant souscrite à taux variable, le Groupe risquerait de souffrir de l'impact d'une hausse des taux d'intérêt, résultant en une augmentation des charges financières.</p>	<p>La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la Direction des financements et de la trésorerie.</p> <p>Une baisse prévisible de l'EBITDA en raison de la crise sanitaire due à la Covid-19 faisait peser un risque de non-respect du seuil contractuel du ratio de levier (Obligation contractuelle de maintenir le ratio de levier &lt;3,5 à chaque échéance semestrielle, le ratio de levier est le rapport entre l'endettement net hors dettes projets et l'EBITDA – avant application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location). Le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires et 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.</p> <p>Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2020. Il dispose également de 455 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable sous forme de lignes de crédits corporate confirmées et non affectées.</p> <p>Durant le premier confinement de mars, un pilotage rapproché de la trésorerie Groupe a été mis en place (mise à jour des budgets, suivi des dépenses, mise à jour des estimations, etc.) : quotidien jusqu'en juin puis hebdomadaire. Le rythme de suivi des révisions budgétaires a été renforcé et un plan de réduction des frais généraux a été initié.</p> <p>Au cours de l'exercice 2020, Nexity a été en mesure de maintenir ses encours de titres de créance négociables à court terme (NeuCP) malgré le tarissement des liquidités.</p> <p>En novembre 2020, un programme de titres de créances négociables à moyen terme (<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> – NEU MTN), d'un plafond de 150 millions d'euros, a été mis en place auprès de la Banque de France.</p> <p>Les premières émissions de NEU NTM ont été réalisées début décembre pour un montant de 32,4 millions d'euros à échéance 2 ans. Bien qu'une hausse des taux significative reste hypothétique à ce stade, le Groupe prendrait des mesures pour se prémunir des effets par la mise en place d'instruments de couverture de taux, le cas échéant.</p>

## 2.3 ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION

### Éthique des affaires et relation avec les parties prenantes

L'éthique des affaires est une préoccupation majeure au sein du Groupe. Il s'agit d'un vecteur de confiance primordial dans les relations avec les parties prenantes et d'une source de performance économique essentielle.

Les dirigeants du Groupe attachent une importance particulière au respect des lois, des réglementations, nationales ou internationales, et des règles internes du Groupe. L'adoption par les collaborateurs du Groupe d'une conduite intègre et irréprochable dans l'exercice de leurs missions professionnelles est fondamentale dans cette perspective. (voir paragraphe 2.1.1 « Cadre général et objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne » du présent chapitre).

Le programme de conformité du Groupe se compose de plusieurs dispositifs de prévention et de contrôle dans les domaines suivants : prévention de la corruption et du trafic d'influence, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, activités de représentation d'intérêts, lutte contre l'évasion fiscale, protection des données et achats responsables et relations fournisseurs.

### Prévention de la corruption et du trafic d'influence

La loi 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin II », prévoit la mise en place de plusieurs mesures visant à identifier et traiter les risques de corruption et de trafic d'influence. Au sein du groupe Nexity, ces mesures sont articulées au sein d'un dispositif de conformité spécifique.

#### Code de bonne conduite

Le Code de bonne conduite présente les règles en vigueur et décrit les comportements proscrits par le Groupe. À ce titre, il traite aussi bien des sujets relatifs au fonctionnement interne du Groupe (respect et protection des personnes, des actifs du Groupe, de l'image du Groupe, fiabilité et sincérité des informations, respect de la confidentialité) que des relations avec ses partenaires (gestion des conflits d'intérêts, cadeaux, invitations, actions de mécénat et activités politiques, entre autres).

Chaque collaborateur doit confirmer qu'il a lu le Code de bonne conduite et qu'il s'engage à en respecter les dispositions. En cas de non-respect de ces dernières, le collaborateur s'expose à des sanctions disciplinaires.

Dans le cadre de sa diffusion, le Groupe a mis le Code de bonne conduite à disposition des collaborateurs sur son site intranet, et pour ses partenaires, sur son site internet. Par ailleurs, le Code de bonne conduite a déjà été traduit en anglais, polonais et portugais pour les filiales de droit étranger.

Le Code de bonne conduite a été mis à jour et diffusé en janvier 2018 auprès des collaborateurs.

Edouard Denis a diffusé son propre code de conduite, adopté en 2018, auprès de ses collaborateurs. Tout nouveau collaborateur reconnaît l'avoir reçu et en avoir pris connaissance lorsqu'il signe son contrat de travail. En 2021, l'entrée d'Edouard Denis dans l'UES Nexity Promotion Construction entraînera la substitution de son Code de bonne conduite par celui de Nexity.

Ægide-Domitys a diffusé son propre code de conduite, adopté en 2019, auprès de ses collaborateurs.

#### Formation

Dans le cadre du plan de formation, une nouvelle campagne de sensibilisation a été lancée en 2020. Destinée à tous les collaborateurs du Groupe, elle a été réalisée en distanciel et visait à présenter les enjeux de la prévention de la corruption et du trafic d'influence pour le Groupe au moyen de plusieurs de cas pratiques. Elle était ainsi destinée à éveiller la vigilance de chaque collaborateur, tout en rappelant les mécanismes d'alerte mis à disposition.

La validation de la formation était conditionnée à la réussite d'un quiz d'évaluation sur le périmètre hors Ægide-Domitys représentant 67% de l'effectif total. 69% des collaborateurs ont validé cette formation.

En 2021, les principaux dirigeants du Groupe seront sensibilisés aux mesures du dispositif de prévention de la corruption et du trafic d'influence.

#### Cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence

La cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence a été mise à jour en 2020. Réalisée à partir d'entretiens avec les dirigeants des filiales concernées, la mise à jour de la cartographie a permis d'actualiser la liste des risques de corruption et de trafic d'influence.

#### Procédure d'alerte

La procédure d'alerte a été mise à jour en 2020. Elle prévoit que tout collaborateur ou tout tiers participant, directement ou indirectement, à l'activité du groupe Nexity puisse alerter le Déontologue du Groupe en cas de manquement avéré ou potentiel à la loi, à la réglementation ou aux règles internes du Groupe. La procédure d'alerte a fait l'objet d'une campagne d'information auprès des collaborateurs et elle est disponible sur l'intranet du Groupe.

La procédure d'alerte rappelle les garanties et les droits dont bénéficient les utilisateurs (confidentialité, droits d'accès et de rectification, etc.). Elle précise également que le Groupe s'est engagé à lutter contre les représailles qui cibleraient un utilisateur qui aurait alerté de bonne foi (ex : pratique discriminatoire, mesure disciplinaire).

## 2 GESTION DES RISQUES

Éthique des affaires et conformité avec la réglementation

### Évaluation de l'intégrité des tiers

Le Groupe a initié la démarche d'évaluation des tiers qui repose sur une procédure et des outils spécifiques et un accompagnement des opérationnels dans la compréhension des enjeux et des tâches qui leur sont confiées. Le déploiement progressif qui avait été annoncé pour l'année 2020 a démarré par une phase d'expérimentation à laquelle participent des filiales et des fonctions pilotes chargées de tester la démarche. Le déploiement progressif de la démarche se poursuivra en tenant compte des particularités des activités et des filiales.

### Gestion des conflits d'intérêts

Pour améliorer le dispositif de conformité, la démarche de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts a été revue en 2020. Le rôle des managers auprès de leurs collaborateurs dans la détection et le traitement des conflits d'intérêts est renforcé. La procédure de gestion des conflits d'intérêts, qui a fait l'objet d'une campagne d'information auprès des collaborateurs, est disponible sur l'intranet du Groupe.

Chaque année, la Direction de l'audit interne vérifie que les conditions octroyées dans le cadre des ventes aux collaborateurs ont bien été respectées. En outre, la Direction de l'audit interne peut, à la demande du Déontologue, vérifier la réalité de conflits d'intérêts et évaluer leur niveau de risque.

### Réseau de Référents Risques et Conformité

En 2019, la Direction de la conformité, en étroite collaboration avec la Direction de la gestion des risques et du contrôle interne, a lancé un réseau de Référents Risques et Conformité qui est opérationnel depuis 2020.

Dans le domaine de la conformité, les Référents Risques et Conformité ont des missions de communication (ex : participer à la diffusion des bonnes pratiques), de pilotage (ex : aide à la mise à jour de la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence) et de remontée d'informations (ex : signalement de déficiences dans un *process*).

### Évaluation des mesures de prévention de la corruption et du trafic d'influence

Le dispositif de prévention de la corruption et du trafic d'influence mis en place par Nexity est en amélioration continue. La Direction de l'audit interne peut conduire des missions de vérification de l'effectivité des mesures du dispositif.

### Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme,

le Groupe met à jour ses procédures et renforce ses outils afin de répondre à ses obligations légales. Le Groupe a mis en place un réseau de collaborateurs chargés de déclarer auprès de Tracfin, le Service de renseignement placé sous l'autorité du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, les soupçons qu'éveillent certaines opérations.

### Activités de représentation d'intérêts

Depuis le 10 juillet 2018, le groupe Nexity est inscrit au répertoire des représentants d'intérêts de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP), au titre des actions de représentation d'intérêts réalisées au niveau national ou local en matière de logement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

En 2019, le Groupe a mis à jour la procédure applicable pour toutes les actions de représentation d'intérêts.

### Lutte contre l'évasion fiscale

Le groupe Nexity s'attache dans chaque pays où il est implanté (France, Italie, Pologne, Belgique, Portugal et Suisse) à avoir une conduite exemplaire en matière de fiscalité. Il se soumet de ce fait à ses obligations fiscales, notamment le paiement des impôts et taxes, dans les territoires où se situent ses activités opérationnelles. La procédure d'alerte du Groupe permet aux collaborateurs, en France et à l'étranger, d'alerter face à un manquement aux règles du Code de bonne conduite portant sur les obligations légales ou réglementaires en matière de fiscalité.

### Protection des données

Le Groupe est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de conformité au RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), notamment à travers :

- La désignation d'un *Data Protection Officer* (DPO) et la mise en place d'un réseau de référents par filiale/fonction ;
- La tenue de registres de traitements de données ;
- La sensibilisation des équipes opérationnelles et fonctions support du Groupe ;
- La mise en place de procédures permettant de s'assurer de la conformité des projets du Groupe au RGPD (obligation de *privacy by design*) ; et
- La mise en place de procédures de réponses aux droits des personnes et notification des incidents à la CNIL, partie intégrante de la Procédure de gestion de crises Groupe.

En 2019, un DPO Adjoint a été nommé. Il est chargé de mettre en place le RGPD au sein du Groupe. Le Groupe a fait l'acquisition d'une solution SaaS afin de gérer les actions de conformité RGPD pour toutes les entités.

## Achats responsables et relations fournisseurs

Les exigences de Nexity envers ses fournisseurs en matière sociale et environnementale ainsi que les actions clés relatives aux achats responsables sont présentées dans le paragraphe 3.4.5 « Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs » du présent Document d'enregistrement universel.

## 2.4 DEVOIR DE VIGILANCE

Le Groupe a confié le copilotage du plan de vigilance à la Direction RSE et à la Direction de la conformité, sous la responsabilité du Directeur général délégué mandataire social.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a fait l'objet d'une mise à jour au quatrième trimestre 2020. Dans un souci de continuité, les catégories de facteurs de risques établis dès 2017 ont été conservées.

Le tableau de description des risques ci-après complète la cartographie des risques afin de préciser les actions d'atténuation et de prévention mises en œuvre par le Groupe.

La méthodologie utilisée pour l'évaluation de ces risques est la même que celle développée par la Direction de la gestion et du contrôle des risques (voir paragraphe 2.1.2.2 « Gestion des risques et contrôle interne » du présent chapitre).

Le risque de pandémie n'est pas repris au sein de cette partie. Son impact a cependant été pris en compte dans l'évaluation du niveau de criticité résiduelle des risques du devoir de vigilance ainsi que dans les actions de maîtrise et de contrôle mis en place.

### Principaux risques liés au devoir de vigilance

Catégories	Risque	Impact	Vraisemblance de survenance	Niveau de criticité résiduelle	Niveau de Maîtrise
<b>STRATÉGIE</b>	Risques liés au changement climatique (RSE)	Très Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
<b>RESSOURCES HUMAINES</b>	Risques liés aux conditions de travail des collaborateurs	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant
<b>MÉTIERS</b>	Incidents graves sur les chantiers (G)	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant
<b>RELATION AVEC LES TIERS</b>	Atteintes portées aux droits humains et à la santé-sécurité des résidents	Très significatif	Peu probable	Majeur	Satisfaisant
	Défaut de qualité des produits/services (G)	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
	Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement (RSE)	Significatif	Peu probable	Important	Perfectible

#### Légende

(G) = Risque majeur Groupe.

En 2020, la matrice des risques a été modifiée pour tenir compte de la survenance de la crise de la Covid-19. Ainsi, le niveau de criticité résiduelle des risques liés aux « droits humains & santé-sécurité des résidents », aux « conditions de travail des collaborateurs » et à « l'environnement, santé-sécurité, droits humains sur les chantiers » se trouve réhaussé.

Les activités du Groupe sont essentiellement localisées en France. À l'étranger, les activités des filiales implantées en Belgique, en Italie, en Suisse et en Pologne représentent

moins de 2% de son chiffre d'affaires 2020. Ces pays disposent d'un bon niveau de maturité et d'une réglementation importante en matière de protection de l'environnement, des libertés fondamentales, de la santé et de la sécurité des personnes.

Une présentation détaillée des principaux risques identifiés par le Groupe figure au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre.

## 2 GESTION DES RISQUES

Devoir de vigilance

### Description des risques et des actions de maîtrise et de contrôle mises en place

#### RISQUES STRATÉGIQUES / RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (RSE)

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Nexity est un acteur majeur dans les métiers de la promotion résidentielle et tertiaire et de la régénération urbaine.</p> <p>S'ils ne sont pas conçus dès le départ de manière à réduire au maximum leurs impacts, les projets liés à ces activités peuvent porter atteinte à l'environnement (émission de gaz à effet de serre, artificialisation des sols, etc.) qui elles-mêmes vont avoir un impact sur la santé et la sécurité des individus (changement climatique, perte de biodiversité).</p>	<p>Nexity a développé une stratégie RSE Groupe afin de limiter son impact environnemental, tant carbone qu'énergétique ou biodiversité notamment, dès la conception de ses produits et services (trajectoire carbone certifiée SBT, résilience des constructions, recours à des matériaux biosourcés, aux énergies renouvelables, espaces sains, lutte contre les effets de l'artificialisation, conception favorable à la biodiversité et à la ressource en eau, etc.) (voir paragraphes 3.3.4.2 et 3.3.4.3 de la déclaration de performance extra-financière) dont une gouvernance ad hoc assure le contrôle de la mise en œuvre effective par les filiales (voir paragraphe 3.4.4.1 de la déclaration de performance extra-financière).</p> <p>Ce dispositif est complété par des tableaux de bord de pilotage et de suivi produits en amont des Comités d'engagement d'opérations auxquels est associée la Direction RSE, qui permettent de s'assurer du respect des orientations du Groupe en amont de la validation des projets.</p> <p>Sur les sujets environnementaux majeurs comme le climat et la biodiversité, des démarches de systématisation et de massification des solutions de réduction d'impacts ont été initiées en 2020.</p> <p>À titre d'illustration, pour systématiser la prise en compte de la nature et de la biodiversité locale dans les opérations, des groupes de travail d'une soixantaine de collaborateurs et d'experts externes (Bureau d'étude biodiversité, paysagiste, entreprise d'espaces verts...) se sont réunis en 2020 pour mettre au point une méthode de conception pratique des opérations intégrant davantage la nature, le respect de l'environnement local, par le recours notamment à des espèces végétales locales et des solutions techniques pour limiter les impacts de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Des groupes de travail ont par ailleurs été lancés début 2021 afin d'initier une démarche de transformation de l'entreprise vers la conception de bâtiments et services bas carbone. Un chef de projet dédié à cette transformation a été recruté au sein de la Direction RSE en janvier 2020.</p> <p>Enfin, une politique volontariste de formation visant à favoriser une culture de responsabilité sociétale chez tous les salariés est déployée (voir paragraphe 3.2.3 de la déclaration de performance extra-financière).</p>

## RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / RISQUES LIÉS AUX CONDITIONS DE TRAVAIL DES COLLABORATEURS

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Les conditions de travail des salariés du Groupe comportent des risques quant à leurs droits (discrimination, harcèlement, mauvaise qualité du dialogue social), à leurs conditions de travail (déséquilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle, etc.), à leur santé ainsi qu'à leur sécurité. La crise sanitaire et les mesures qui l'ont entourée, en modifiant en profondeur les conditions de travail des salariés, ont pu faire évoluer ces risques.</p>	<p>Le Groupe est uniquement présent dans des pays ayant ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT.</p>	<p>La représentation des salariés est assurée par de 163 titulaires et suppléants répartis au sein de 12 instances. Plusieurs accords signés en 2020 témoignent de la vitalité du dialogue social dans le Groupe.</p>
	<p>Les risques de discrimination liés au sexe sont circonscrits grâce à la mise en place de mesures visant à promouvoir l'égalité entre les hommes et les femmes et à assurer l'équité salariale (décrites dans le Chapitre 3 du présent Document d'enregistrement universel).</p>	
	<p>Des objectifs chiffrés en lien avec la féminisation des instances dirigeantes ont été établis dans ce cadre. En 2019, une charte « Ensemble pour l'inclusion » a été soumise à la signature des collaborateurs, à la suite d'une enquête à laquelle plus de 1.300 d'entre eux ont répondu. Par ailleurs, Nexity a renforcé son engagement dans la lutte contre toutes les formes de discrimination en signant, en 2020, la charte d'engagement LGBT+<sup>(1)</sup> de l'association l'Autre Cercle, acteur de référence œuvrant pour l'inclusion des personnes LGBT+ dans le monde professionnel.</p>	
	<p>Les dispositions légales relatives au harcèlement moral et au harcèlement sexuel font l'objet d'un affichage au sein des locaux. Par ailleurs, l'interdiction de toute forme de harcèlement est inscrite dans le Code de bonne conduite.</p>	
	<p>Dans le cadre de la crise sanitaire, le risque d'impact sur la santé physique et psychologique des salariés s'est accru. Aussi, afin d'y faire face, de nombreuses mesures ont été prises, telles que :</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'une cellule de crise ;</li> <li>• La mise à jour des DUERP (Documents Uniques d'Évaluation des Risques Professionnels) en prenant en compte la Covid-19 ;</li> <li>• L'établissement d'un schéma organisationnel et de consignes évolutives ;</li> <li>• Le suivi des cas et suspicions ;</li> <li>• La mise à disposition de masques de protection et de gel hydroalcoolique ;</li> <li>• L'adaptation des sites administratifs aux contraintes liées au risque Covid-19 (distanciation, désinfection régulière, etc.) ;</li> <li>• Le recours à un service externe d'accompagnement psychologique ; et</li> <li>• La mise en place de formations à distance liées à la gestion du stress et à la préservation de l'équilibre personnel et professionnel en télétravail (rappel du droit à la déconnexion notamment).</li> </ul>	
	<p>Les salariés des Résidences Services Senior (RSS) se sont vu attribuer tous les équipements de protection individuelle (EPI) nécessaires à la préservation de leur santé et à celle des résidents (masques, charlottes, blouses, surchaussures, lunettes etc.). À titre d'exemple, ce sont plus d'un million de masques qui ont été achetés dans ce cadre. Les mesures prises en lien avec les capacités de test décrites en amont concernant les RSS concernent tout autant la préservation de la santé des résidents que celles des salariés.</p>	

(1) Personnes lesbiennes, gays, bisexuelles et transgenres.

### RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / INCIDENT GRAVE SUR LES CHANTIERS (G)

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Les chantiers constituent une zone de risques majeure avec des impacts potentiels à trois niveaux : environnemental (pollutions et nuisances), santé-sécurité (accidents) et droits humains (travail illégal, dont le travail dissimulé auquel peut être assimilée la fraude au travail détaché, etc.). Le risque d'atteinte à la santé des personnes intervenant sur nos chantiers s'est accru en raison de la crise sanitaire en raison du risque de contamination.</p>	<p>Les actions mises en œuvre par Nexity couvrent les trois niveaux d'impact évoqués.</p> <p>Au niveau de la santé-sécurité, la Direction prévention sécurité agit aussi bien en amont (formations) qu'en aval (visites chantier). Une procédure de gestion de crise « incident grave chantier » est largement diffusée. Un contrat type a aussi été créé pour uniformiser l'encadrement des missions du Coordonnateur Santé et Protection de la Santé (CSPS).</p> <p>Dans le cadre de la crise sanitaire, les missions du CSPS ont été étendues sur le plan du risque Covid-19. Une clarification de la chaîne de décision entre les différents acteurs des chantiers pour la poursuite des opérations pendant la crise sanitaire a été effectuée. Enfin, Nexity a mis en application les préconisations du guide de l'OPPBT (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics). Parmi les actions systématiquement mises en œuvre sur les chantiers pour poursuivre l'activité, figurent notamment : les réunions de chantier en Comité restreint ou en visio-conférence, la désignation de référents Covid-19 pour chacune des entreprises et l'affichage sur le chantier de la liste des personnes désignées, l'organisation des travaux pour limiter la coactivité entre salariés, un affichage renforcé des gestes barrières. Pendant le premier confinement, des formations internes ont été dispensées aux 450 collaborateurs Nexity afin de les accompagner dans une démarche concertée et déclinée sur l'ensemble du territoire (à l'attention des équipes internes et des partenaires externes, maîtres d'œuvre, entreprises, CSPS, etc.). Ces formations ont été conçues conjointement par la DPMC, la Direction juridique, les Directions techniques, la Direction des ressources humaines et la Direction prévention-sécurité. Enfin, la DPMC communique systématiquement aux équipes les mises à jour du guide de prévention de l'OPPBT.</p> <p>Concernant les droits humains, les opérationnels ont été sensibilisés aux obligations de Nexity en lien avec la lutte contre le travail illégal, <i>via</i> des supports mis à disposition sur l'intranet ainsi qu'un <i>e-learning</i> dédié. Afin de s'assurer de la conformité des fournisseurs avec leurs obligations en matière de lutte contre le travail illégal et de fraude au travail détaché, Nexity a souscrit un contrat avec un prestataire qui met à sa disposition une plateforme de collecte en ligne de documents administratifs requis. Sur les chantiers, des affiches, traduites dans plusieurs langues, présentent les textes relatifs aux droits des travailleurs détachés.</p> <p>Pour les activités de promotion, chaque filiale du Groupe agissant en qualité de maître d'ouvrage et/ou de donneur d'ordre veille à ce que la signature des contrats soit précédée des vérifications imposées par le Code du travail en fonction du lieu d'établissement du cocontractant et le cas échéant de son ou ses sous-traitants.</p> <p>Enfin, la charte Chantier Éco-responsable créée depuis plusieurs années afin de mieux maîtriser les impacts environnementaux des chantiers continue d'être implémentée sur les opérations (voir paragraphe 3.3.3.5 de la déclaration de performance extra-financière).</p>	



## RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / ATTEINTES PORTÉES AUX DROITS HUMAINS ET À LA SANTÉ-SÉCURITÉ DES RÉSIDENTS

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Le Groupe exploite des résidences étudiantes et des résidences services senior (RSS) non médicalisées. Chacun de ces publics fait face à des risques spécifiques liés aux droits humains et à la santé tant physique que psychologique. Ceux-ci ont été accentués par la crise sanitaire (risque de contamination, détresse psychologique, etc.).</p>	<p>Au sein des RSS, une démarche qualité ambitieuse a été mise en place afin de faire face à ces risques. Les résidents sont informés de leurs droits et sensibilisés à travers différents canaux tel que le livret d'accueil. Des audits qualité internes et externes sont réalisés. À fin décembre 2020, 86% des résidences Domitys sont certifiées Afnor sur la base d'un référentiel strict reposant sur des engagements tels que « habitat et environnement sécurisé » ou « lien social, rencontre et partage ».</p> <p>Par ailleurs, les attentes des résidents sont remontées grâce à diverses instances. Ainsi, en plus du Conseil des résidents, qui répond à une obligation légale (loi sur l'adaptation de la société au vieillissement), il existe des réunions de résidents, des commissions d'animation ou encore des commissions de restauration. Par ailleurs, plusieurs indicateurs liés à la satisfaction, au sentiment de sécurité ou encore au sentiment d'être « chez soi » des résidents sont remontés au travers des questionnaires annuels.</p> <p>En 2019, une collaboratrice de la Direction de la qualité a été formée à la médiation sociale et familiale pour intervenir lorsque des résidents sont en situation de fragilité, de conflits avec leur famille ou avec des tiers.</p> <p>Les salariés sont formés à la bientraitance et un Observatoire éthique a été créé au sein de la filiale en 2019. Celui-ci a pour mission de suivre les événements indésirables, de définir les actions de prévention destinées aux résidents et aux salariés, de mettre en place les actions de formation et d'amélioration des pratiques professionnelles.</p> <p>Afin de faire face à la crise sanitaire, plusieurs initiatives ont été mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'une cellule de crise ;</li> <li>• La signature d'un partenariat avec un groupe de laboratoires d'analyses biologiques afin de pouvoir décliner rapidement sur toute la France, en cas de besoin, des campagnes d'analyses RT-PCR sur les RSS ;</li> <li>• L'acquisition de tests antigéniques (rapides) pour parer à toute dégradation de la situation et être en capacité d'établir rapidement un diagnostic clair et exhaustif dans les résidences concernées ;</li> <li>• L'adaptation des services aux contraintes de la crise (livraison de repas, livraison de courses et de médicaments, distribution du courrier et prise en charge du courrier à expédier) ;</li> <li>• La mise en place de procédures d'entrée pour les visiteurs ; et</li> <li>• La mise en place d'initiatives destinées à préserver le lien familial (médiation numérique, etc.).</li> </ul> <p>Au sein des résidences Studéa, le bien-être physique et psychologique des résidents est assuré grâce à une offre de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un soutien psychologique et des ateliers thématiques décrits de manière plus complète au sein du paragraphe 3.4.3.4 de la déclaration de performance extra-financière ; et</li> <li>• Une application et des événements favorisant le lien avec les autres résidents et avec le responsable de résidence.</li> </ul> <p>Ces dispositifs, poursuivis pendant la crise sanitaire, ont permis d'offrir un accompagnement psychologique aux étudiants.</p>	

### RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS/SERVICES (G)

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Des manquements quant à la qualité des opérations livrées peuvent porter atteinte à la santé et à la sécurité des personnes ainsi qu'à leurs droits fondamentaux.</p> <p>En tant que plateforme de services intégrée, Nexity peut aussi être amené à gérer et exploiter des actifs immobiliers pour le compte de tiers. Une mauvaise prise en compte des enjeux environnementaux par Nexity dans la gestion de ces immeubles pourrait se traduire par manque d'efficacité énergétique qui impacterait la contribution au réchauffement climatique. Le recours à des fournisseurs pour l'exploitation de ces immeubles comporte aussi des risques quant aux droits humains (travail illégal...).</p>	<p>Afin de maîtriser le risque lié à la qualité des opérations résidentielles livrées, Nexity a mis en place, en 2011, un processus qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers à différentes phases du chantier. Ces missions sont exercées par la Direction Qualité Production Livraison (DQPL). Un Tableau de Bord Qualité partagé avec le Comité de direction permet de suivre mensuellement le nombre de réserves des opérations de chaque filiale. L'objectif de Nexity est de recenser un nombre de réserves par opération inférieur à 3.</p> <p>Concernant les opérations tertiaires, chaque opération fait l'objet de certifications (HQE, BREEAM, certifications sur le bien-être des occupants Well ou Osmoz) permettant, par le biais d'audits à différentes étapes du projet, de garantir la qualité du bâtiment et de prévenir les risques d'atteinte à la santé et à la sécurité des futurs utilisateurs. Nexity Immobilier d'Entreprise associe étroitement ses clients sur l'ensemble du processus au moyen d'échanges réguliers et de comités mensuels afin de s'assurer de la conformité de l'ouvrage avec leurs exigences.</p> <p>La politique qualité des opérations livrées du Groupe est décrite de manière plus détaillée au sein du paragraphe 3.3.1 « Qualité des produits finis » du présent Document d'enregistrement universel.</p> <p>En ce qui concerne l'exploitation, le Groupe déploie au sein de ses filiales des initiatives destinées à promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments. Un Green Deal a ainsi été signé avec le Plan Bâtiment Durable concernant la rénovation énergétique des copropriétés.</p> <p>Les objectifs en matière de rénovation énergétique ont été réhaussés et renouvelés (de 20 projets de rénovation en 2020 à 80 en 2023), avec la volonté de généraliser la formation des gestionnaires de copropriétés à la rénovation énergétique.</p> <p>Nexity Property Management (NPM) a développé une large offre de services destinés à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires en gestion (certifications environnementales, pilotage énergétique, garantie de charges, etc.). En particulier, Nexity a systématisé sur ses dernières réalisations une démarche de <i>commissioning</i> (processus d'assurance qualité dont l'objectif est de garantir la performance durable du bâtiment en exploitation). Ces éléments sont décrits de manière plus détaillée au sein du paragraphe 3.3.4.2 « Notre offre de produits et services bas-carbone au service de la performance environnementale des bâtiments » du présent document d'enregistrement.</p> <p>En tant que plateforme de services, Nexity assure une continuité entre la conception et la gestion des opérations résidentielles neuves. C'est ce qui permet au Groupe d'anticiper et à terme, dans une démarche d'amélioration continue sur toute la chaîne de valeur, de préconiser sur les futures opérations lancées, des pratiques de gestion éco-responsables des espaces végétalisés, telle que la gestion sans produits phytosanitaires. Une bonne gestion de ces espaces, avec le maintien d'une végétation dense et diversifiée par la présence d'arbres notamment, peut aussi contribuer à réduire les risques liés à l'effet d'îlot de chaleur urbain et aux canicules.</p>	

**RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / INCIDENT RSE SUR LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (RSE)**

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>La chaîne d'approvisionnement peut comporter des risques particuliers d'atteinte à l'environnement (prélèvement de ressources, pollutions, etc.), à la santé-sécurité (santé et sécurité des travailleurs, qualité de l'air, etc.) et aux droits humains (droits des travailleurs, droits des communautés locales, etc.).</p>	<p>Nexity a mis en place une démarche achats responsables visant à maîtriser les risques liés à sa chaîne d'approvisionnement. En 2019, la DPMC (Direction de la Production et de la Maîtrise des Coûts), la Direction RSE, ainsi que les filiales de l'immobilier résidentiel, ont travaillé de concert pour améliorer la performance environnementale de l'ensemble des gammes de logement essentiellement composées de produits de second œuvre. Cela a abouti à la mise en place d'une « base obligatoire » de produits éco-responsables dans les logements.</p> <p>Par ailleurs, une attention particulière est portée à l'origine du bois de construction. Les opérations de logements en bois Access Design utilisent 100% de bois labellisé FSC ou PEFC, provenant de forêts durablement gérées, avec la volonté de favoriser le bois d'origine française.</p> <p>Afin de s'assurer que ses fournisseurs sont en conformité avec leurs obligations d'employeurs, notamment en matière de lutte contre le travail dissimulé, plusieurs filiales du Groupe (Nexity Property Management, les réseaux d'agences de SP) recourent à des prestataires chargés de vérifier les documents produits ce qui facilite le suivi des dossiers fournisseurs tout en élevant le niveau de vigilance des collaborateurs. Pour pouvoir être sélectionnés, les fournisseurs doivent soumettre des dossiers conformes.</p> <p>Le Groupe diffuse, depuis 2018, sa Charte Éthique Fournisseurs dans laquelle il rappelle à ses fournisseurs les principes éthiques auxquels il est attaché.</p> <p>Enfin, le Groupe dispose d'une procédure et d'outils d'évaluation des fournisseurs servant à identifier, avant toute contractualisation puis durant toute la relation commerciale, les risques auxquels il peut s'exposer (voir paragraphe 2.3, section « Évaluation de l'intégrité des tiers » du présent chapitre pour une description du déploiement de la démarche).</p>	

## 2 GESTION DES RISQUES

Devoir de vigilance

### 2.4.1 Procédures d'évaluation de la situation des filiales, des sous-traitants et des fournisseurs

#### 2.4.2.1 Évaluation et suivi des filiales du Groupe

##### Environnement

La Direction RSE a mis en place un *reporting* régulier permettant de suivre la performance environnementale des filiales du Groupe et de maîtriser les principaux risques d'atteinte à l'environnement. Le suivi de la réalisation des objectifs portant sur l'empreinte carbone, la rénovation énergétique, ou encore la biodiversité, *via* des indicateurs chiffrés permettant d'évaluer l'efficacité des plans d'actions mis en place et les performances respectives des diverses entités, ainsi que la définition d'actions correctrices ou de soutien si nécessaire.

La mise en place d'un réseau de référents RSE dans chaque filiale, animé par la Direction RSE, en 2021, permettra également de compléter le dispositif avec un *reporting* informel basé sur des échanges de bonnes pratiques et des réflexions croisées, démarche de nature à augmenter l'efficacité du suivi.

##### Santé-sécurité

Plusieurs travaux en interne permettent une évaluation régulière des risques en matière de santé-sécurité au sein du Groupe. Le document unique d'évaluation des risques professionnels doit être mis à jour au moins une fois par an au sein de chaque entité concernée. Par ailleurs, un certain nombre d'indicateurs sociaux communiqués notamment dans le Chapitre 3 – Déclaration des performances extra-financières, retranscrivent l'évolution des enjeux de

santé et de sécurité au sein du Groupe (taux de fréquence et de gravité, nombre d'accidents de travail et de trajet). Enfin, la Direction sécurité-prévention accompagne la Direction générale et le management opérationnel dans l'évaluation des risques que l'activité du Groupe est susceptible de causer sur la santé et la sécurité des collaborateurs.

En outre, plusieurs dispositifs ont été mis en place dans le cadre de la crise sanitaire liée à la Covid-19 en concertation avec les organisations syndicales. Une cellule de crise composée de la Direction des ressources humaines et de la Direction de la gestion et du contrôle des risques est à la disposition des salariés pour répondre à leurs questions.

##### Droits humains

Selon la catégorie de public concerné (salariés, clients, fournisseurs, etc.) et les risques auxquels ils font face (discrimination, harcèlement, abus de faiblesse, maltraitance, travail illégal, etc.), les différentes directions concernées (juridique, ressources humaines, RSE, prévention-sécurité, etc.) ont mis en place des procédures d'évaluation adaptées ainsi que des indicateurs de suivi (ex : taux de satisfaction client, part de femmes au sein du top management, visites chantier, etc.).

#### 2.4.2.2 Évaluation et suivi des fournisseurs

Le Groupe a développé une politique d'achats responsables qui s'appuie à la fois sur le *sourcing* de produits éco-responsables et sur l'évaluation des fournisseurs et des sous-traitants. Cette dernière a pour objectif d'identifier et de maîtriser les risques avant toute contractualisation puis durant toute la relation commerciale. Elle repose sur une procédure et des outils spécifiques, tels que le questionnaire

d'évaluation dans lequel les fournisseurs répondent à des questions sur leurs politiques et leurs actions en matière d'environnement, de santé-sécurité et de droits humains (voir paragraphe 2.3, section « Évaluation de l'intégrité des tiers » du présent chapitre pour une description du déploiement de la démarche).

### 2.4.2 Mécanisme d'alerte

La procédure d'alerte a été mise à jour en 2020 (voir paragraphe 2.3, section « Procédure d'alerte » du présent chapitre pour une description de la procédure d'alerte).

La Charte Éthique Fournisseurs, créée en 2018, sera mise à jour en 2021 afin de refléter les évolutions de la procédure d'alerte dont peuvent profiter les fournisseurs du Groupe.

### 2.4.3 Dispositif de suivi des mesures mises en œuvre

Le suivi des mesures mises en œuvre dans le cadre du plan de vigilance est assuré par les Directions de la conformité et de la RSE lors d'échanges avec les différents correspondants sur les catégories de risques identifiés. Chaque année, les risques font l'objet d'une réévaluation et le cas échéant de modifications. Les actions d'atténuation sont recensées auprès des différentes entités concernées

(Direction prévention sécurité, Direction des ressources humaines, Direction des achats, filiales...) afin de permettre la mise à jour du plan de vigilance au moins une fois par an ou lors de la survenue d'événements identifiés comme pouvant impacter fortement le niveau de criticité d'un ou plusieurs risques.

## 2.5 DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE

Nexity est exposé à des tentatives de fraude, d'escroquerie et de détournement de fonds, externes ou internes, qui pèsent notamment sur ses activités de promotion et de services, lesquelles sont amenées à effectuer un nombre élevé de virements dont les montants peuvent être significatifs.

Quelle que soit la nature, les cas de fraude peuvent viser à causer un préjudice financier direct à Nexity, en impactant les fonds propres de l'entreprise ou les fonds des mandants qui en ont confié la gestion à Nexity. La survenance de ces types de risques pourrait nuire de façon considérable à la réputation du Groupe.

Le dispositif de prévention de la fraude repose sur l'identification et l'évaluation des risques de fraude ainsi qu'une sensibilisation régulière des collaborateurs du Groupe.

Les tentatives et cas de fraude avérés sont systématiquement remontés à la Direction de la gestion et du contrôle des risques, la Direction de l'audit interne, la Direction juridique et selon le cas aux ressources humaines. Ils font l'objet d'une investigation notamment de la part de l'audit interne et sont traités dans le cadre d'une cellule dédiée.

Un Comité de prévention de la fraude regroupant les principaux responsables des fonctions transverses du Groupe (Risques, Finance, Trésorerie, Juridique, Ressources humaines), se réunit trimestriellement afin d'échanger sur les cas de fraudes rencontrés par Nexity, sur les nouveaux modes opératoires développés par les fraudeurs et sur les actions à mener en termes de détection et de réaction.

L'année 2020 a été très marquée par la recrudescence des tentatives de fraude aux fournisseurs et des tentatives de *phishing*, de tentatives de fraude au Président. Le Service gestion des risques et contrôle interne a poursuivi ses actions de sensibilisation et implique activement le réseau des Référents Risques et Conformité.

Des communications ponctuelles sur des thématiques de fraudes diverses (faux fournisseur, changement de RIB, faux Président, etc.) ont été diffusées aux collaborateurs les plus exposés au risque d'escroquerie externe, tels que les comptables, les responsables financiers. Les référents Risques et Conformité sont également systématiquement impliqués dans ces communications et diffusent les informations dans leurs entités. La vidéo de sensibilisation réalisée en partenariat avec la Direction de la communication a de nouveau été partagée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'approche des périodes estivales et une fiche réflexe en cas de tentative de fraude a été construite.

Par ailleurs, un Comité dédié à la cyber surveillance se réunit chaque mois pour traiter les alertes remontées par un organisme de surveillance de la marque sur Internet. Il réunit des représentants de la Direction juridique opérationnelle, de la Direction marketing et digital, de la Direction de la communication, de la marque et de l'engagement, de la Direction des systèmes d'information, notamment le RSSI et l'équipe Risques et Contrôle interne. Les alertes peuvent être de différentes natures : utilisation frauduleuse du nom de Nexity, site internet non autorisé, diffamation. Selon le type d'alerte, le Comité peut décider de la demande de fermeture d'un site, et ainsi limiter les risques de malveillance.

Enfin, la DSIN a mis en place un dispositif de lutte contre les tentatives de phishing, accompagné d'actions de sensibilisations vers l'ensemble des collaborateurs, dans l'objectif de développer les bons réflexes de signalement.

Afin de maîtriser les risques de fraude qui pourraient survenir, le Groupe a également souscrit à une police d'assurance couvrant également les incidents de nature frauduleuse (police combinée *Cyber Risk*/fraude).

En outre, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires, rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables, séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le Groupe s'inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention et de contrôles contre ce type de risque.

En dépit d'actions de prévention et de sensibilisation, ainsi que de la place importante donnée à la lutte anti-fraude, Nexity ne peut pas éliminer totalement le risque de fraude.

### 2.6 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadres, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, justifiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après-vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après-vente, voir paragraphe 2.1.2.3 sections « Politique en matière d'assurances » et « Principaux contrats d'assurance » du présent chapitre).

Le suivi et le *reporting* des litiges et contentieux sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe. Un état de suivi de synthèse est établi régulièrement et au moins une fois par an. La situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue juridique et financier fait l'objet d'une présentation annuelle formalisée à la Direction générale du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance.

Les contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement peu significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise.

Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

### 2.7 PROCÉDURES RELATIVES A L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Dans le cadre de l'élaboration des informations financières communiquées, le Groupe est sensible à la qualité des données comptabilisées, leur correcte consolidation ainsi qu'à la fiabilité des processus budgétaires. Nexity estime ces risques comme étant modérés, compte tenu des processus déjà en place.

La Direction financière du Groupe est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge, en s'appuyant notamment sur la Direction de la consolidation et la Direction du contrôle de gestion :

- De l'établissement, de la validation et de l'analyse des comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du *reporting* prévisionnel (recalage budgétaire et plan d'affaires pluriannuel) ; et
- De la définition et du suivi des principes comptables au sein du Groupe.

## 2.7.1 Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Directions financières de pôles.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque entité opérationnelle.

Ces informations sont d'abord validées au niveau de chaque entité opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées d'un dossier d'analyse et de commentaires.

Les comptes consolidés reflètent le *reporting* opérationnel et intègrent en mode proportionnel les co-entreprises, car cette présentation permet de mieux traduire la mesure de la performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Conformément à la norme IFRS 11 « Partenariats », la Direction de la consolidation retraite ensuite les co-entreprises par mise en équivalence dans les états de synthèse, mais l'information sectorielle présentée dans les comptes consolidés reflète le *reporting* opérationnel.

## 2.7.2 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte trois rendez-vous annuels : budget initial de l'année N+1 en novembre de l'année N, puis deux recalages budgétaires en mai et octobre/novembre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes. Avec les incertitudes liées aux impacts de la crise sanitaire, un recalage mensuel des budgets a été réalisé pendant le 1<sup>er</sup> confinement au printemps 2020.

À l'occasion de l'établissement du budget initial, le Directeur général de chaque activité du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires pluriannuel et le projet de budget annuel avec le dernier budget recalé de l'année en cours.

Le calcul de l'impôt fait l'objet d'une vérification par la Direction fiscale du Groupe. Un suivi détaillé est en place sur les domaines spécifiques suivants : provisions pour risques et charges, impôts différés, engagements hors bilan.

Les comptes consolidés annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les Commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels et émettent un rapport complémentaire pour les comptes de l'exercice au Comité d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de Nexity arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêt des comptes annuels de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

Après approbation par la Direction générale du Groupe, le budget initial, établi par la Direction financière sur la base des budgets présentés par les pôles, est présenté au Conseil d'administration de Nexity. Il se traduit ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des entités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance.

### Reporting financier

Les pôles du Groupe disposent de systèmes de contrôle de gestion adaptés à leur activité.

Le suivi de la réalisation du budget est assuré par un *reporting* effectué sur une base mensuelle ou trimestrielle (suivant les activités) auprès de la Direction générale de chaque pôle, de la Direction financière et de la Direction générale du Groupe.

## 2 GESTION DES RISQUES

Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les points particulièrement significatifs pour chacun des pôles font l'objet d'un suivi spécifique. Il s'agit :

- Pour les activités de promotion immobilière, du suivi de la marge et de l'avancement des projets, de l'activité commerciale de l'immobilier résidentiel (nombre de réservations hebdomadaires), des prises de commandes et des promesses foncières dans l'immobilier d'entreprise ; et
- Pour les Services, du portefeuille de lots et de surfaces tertiaires gérées pour ce qui concerne l'activité d'administrateur de biens, et pour les réseaux de franchises, du nombre d'agences affiliées et de l'activité commerciale, et du taux d'occupation pour les résidences gérées.

Sur la base de ces informations, la Direction du contrôle de gestion établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe.

### Communication des résultats

Le Rapport financier annuel (inclus dans le Document d'enregistrement universel) est élaboré en concertation entre la Direction financière et la Direction juridique, soumis à la Direction générale, puis au Comité d'audit et des comptes, avant d'être validé par le Conseil d'administration.

Les projets de communiqués de presse relatifs aux comptes et à l'activité commerciale de chaque trimestre sont élaborés par la Direction financière, validés par la Direction générale, puis soumis au Comité d'audit et des comptes et enfin validés par le Conseil d'administration.





## 3. Déclaration de Performance extra-financière

### 3.1 LA RSE, PARTIE INTÉGRANTE DE LA STRATÉGIE DU GROUPE NEXITY 128

3.1.1	Faire de l'engagement RSE de l'entreprise une source de performance	128 129 129
3.1.2	Répondre aux attentes des parties prenantes	130
3.1.3	Principaux risques RSE du Groupe et opportunités	132
3.1.4	Bilan des objectifs 2017-2020 et perspectives	139

### 3.2 ENGAGEMENT EN TANT QU'EMPLOYEUR RESPONSABLE 143

3.2.1	Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise	144
3.2.2	Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	154
3.2.3	Promouvoir l'inclusion et garantir l'égalité des chances	157

### 3.3 ENGAGEMENT EN TANT QUE PLATEFORME DE SERVICES 161

3.3.1	Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients	161
3.3.2	S'adapter et anticiper les nouveaux usages	165

3.3.3	Au service des territoires et du développement local	168
3.3.4	Proposer des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat	172

### 3.4 ENGAGEMENT EN TANT QU'ENTREPRISE CITOYENNE 180

3.4.1	L'accès au logement pour tous dans une ville inclusive et solidaire	180
3.4.2	L'action de la Fondation Nexity	181
3.4.3	La sensibilisation aux enjeux environnementaux, de santé et de bien-être	183
3.4.4	La promotion d'une gouvernance ouverte	184
3.4.5	Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs	187
3.4.6	Être exemplaire sur l'empreinte carbone des sites administratifs	188

### 3.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES 190

### 3.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION 192

### 3.7 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI DPEF 195

### 3.8 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS RSE 196

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

### 3.1 LA RSE, PARTIE INTÉGRANTE DE LA STRATÉGIE DU GROUPE NEXITY

Accès au logement, adaptation au changement climatique, préservation de la nature, nouveaux modes de consommation, sont autant de défis auxquels Nexity entend apporter des réponses concrètes. Ainsi, face à ces grands enjeux sociétaux et environnementaux, la stratégie RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) de Nexity a pour ambition d'apporter des solutions, produits et services innovants dans un but commun : mieux vivre-ensemble.

Conscient de l'urgence des évolutions en jeu, en 2020, avec ses différents métiers, de la promotion aux services, Nexity a mené une démarche collégiale pour réhausser l'ambition de sa stratégie RSE.

Ce travail s'est enrichi des constats et enseignements issus de la crise sanitaire liée à la Covid-19, qui ont confirmé ou renforcé des tendances déjà observées dans la société, notamment un besoin accru de maintenir le lien humain malgré la digitalisation des échanges et une aspiration à de nouveaux modes de consommation plus locaux et plus durables.

Dans la continuité de l'engagement de l'entreprise d'être utile à la société à travers ses activités, en contribuant à la résilience climatique, économique et sociale, la stratégie RSE a aussi évolué grâce à l'écoute des attentes des parties prenantes du Groupe (collaborateurs, clients, actionnaires, investisseurs, analystes, collectivités locales, société civile, etc.), notamment à partir d'échanges ayant eu lieu les années précédentes dans le cadre du Comité de parties prenantes. Enfin, l'arrivée à maturité du fonctionnement de l'entreprise en plateforme de services et l'évolution de l'analyse des risques du Groupe ont induit une accélération des plans d'actions concrets nécessaires pour les gérer.

Les orientations résultantes ont été confirmées et affinées par le Comité exécutif, puis affinées à nouveau lors d'un séminaire stratégique du Conseil d'administration, donnant lieu à la « matrice des engagements RSE », qui permet de croiser les différents rôles du Groupe et ses impacts sur la société.

#### 3.1.1 Faire de l'engagement RSE de l'entreprise une source de performance

La stratégie RSE irrigue la création de valeur du Groupe en promouvant de nouvelles solutions, produits ou services innovants, développés avec un écosystème de partenaires très actif (incubateurs, *start-ups*, industriels, associations, etc.). En effet, le Groupe porte la conviction que, face à l'importance des enjeux sociaux et environnementaux actuels, les solutions partenariales sont essentielles à l'accélération de la performance des activités de Nexity pour faire émerger des solutions efficaces. Enfin, dans un souci de cohérence et de mise en perspective globale de son engagement citoyen pour le climat, Nexity a eu à cœur d'inscrire sa stratégie dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

### Les engagements RSE de Nexity

NOS IMPACTS SUR				
	Individus	Communautés	Environnement	
NOS RÔLES EN TANT QUE	EMPLOYEUR	<p>Agir pour la qualité de vie au travail de nos collaborateurs</p> 	<p>Promouvoir une culture de la diversité et de l'inclusion</p> 	<p>Engager nos collaborateurs dans une démarche de responsabilité environnementale</p> 
	PLATEFORME DE SERVICES	<p>Assurer la satisfaction de nos clients et anticiper l'évolution des usages</p> 	<p>Soutenir le développement local avec notre plateforme de services</p> 	<p>Offrir des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat</p> 
	ENTREPRISE CITOYENNE	<p>Favoriser l'accès au logement pour tous</p> 	<p>Cultiver une gouvernance ouverte et responsable pour accélérer le changement sociétal</p> 	<p>Être un acheteur responsable et avoir une utilisation responsable des ressources</p> 

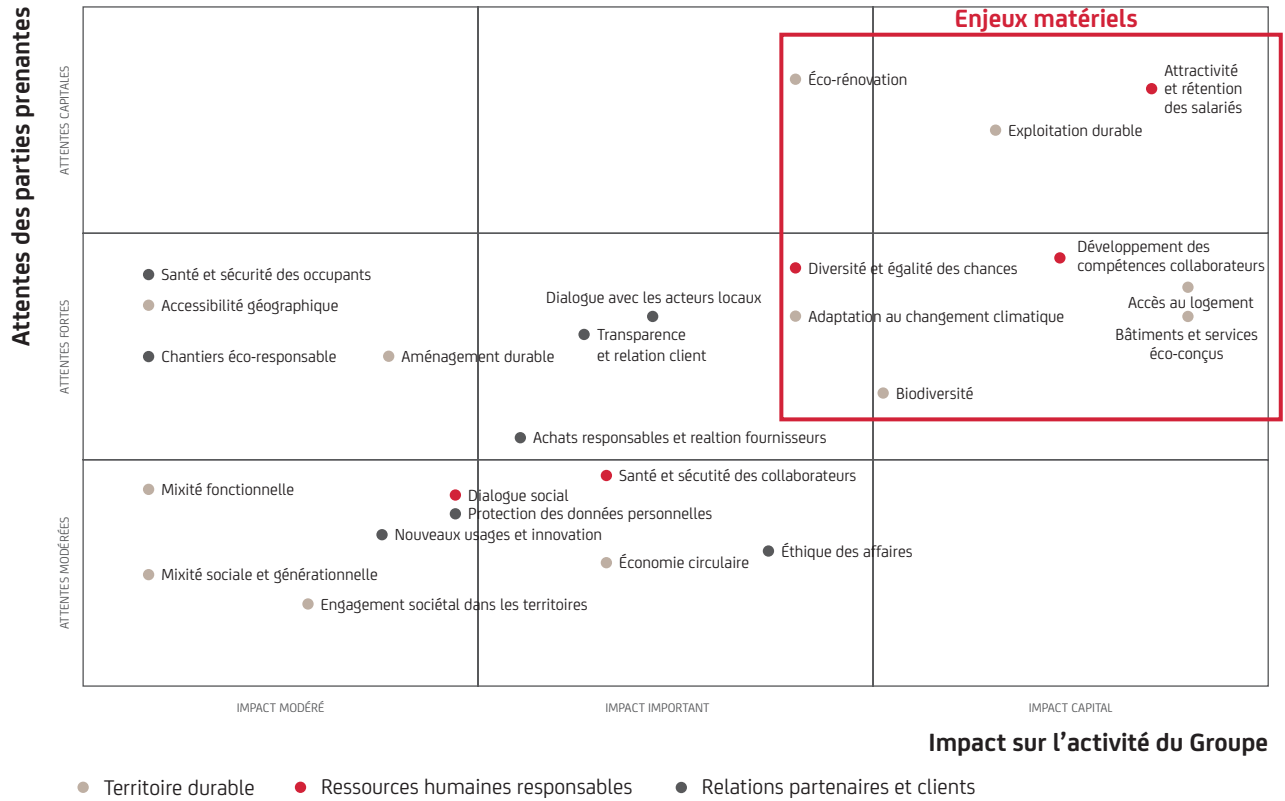
Ces engagements reposent sur des objectifs quantitatifs, suivis annuellement, et correspondant à la création de valeur sociale, environnementale et économique pour chacun des clients du Groupe et pour la société. Les objectifs environnementaux retenus s'inscrivent notamment dans la logique de la stratégie nationale bas carbone française et européenne, mais aussi dans un cadre international avec la certification de la nouvelle trajectoire carbone du groupe obtenue le 26 mars 2021 auprès de l'initiative Science Based Target (SBTi).

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

#### 3.1.2 Répondre aux attentes des parties prenantes

##### 3.1.2.1 Matrice de matérialité



En 2015, Nexity a réalisé sa première matrice de matérialité. Cette cartographie des enjeux RSE permet de les hiérarchiser en croisant les attentes des parties prenantes avec les enjeux ayant le plus fort impact sur l'activité du Groupe. Celle-ci a été mise à jour en 2019 en sollicitant d'une part le Comité des parties prenantes et les salariés pour connaître leur niveau d'attentes sur chaque enjeu, et, d'autre part, la Direction générale, pour connaître l'impact desdits enjeux sur l'activité de Nexity. Plus de 1.500 personnes ont ainsi répondu à ces consultations.

En 2020, cette matrice, ainsi que d'autres éléments, tels que le sondage post-confinement réalisé en mai 2020 par l'ObSoCo (Observatoire Société et Consommation) pour Nexity, ont permis au Groupe de construire sa matrice d'engagements en écho aux attentes de ses parties prenantes.

Principaux enjeux matériels :

NOS IMPACTS SUR				
	Individus	Communautés	Environnement	
NOS RÔLES EN TANT QUE	EMPLOYEUR	<p>Agir pour la qualité de vie au travail de nos collaborateurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractivité et rétention des salariés</li> <li>• Développement des compétences collaborateurs</li> </ul>	<p>Promouvoir une culture de la diversité et de l'inclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversité et égalité des chances</li> </ul>	<p>Engager nos collaborateurs dans une démarche de responsabilité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractivité et rétention des salariés</li> </ul>
	PLATEFORME DE SERVICES	<p>Assurer la satisfaction de nos clients et anticiper l'évolution des usages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation durable</li> <li>• Biodiversité</li> </ul>	<p>Soutenir le développement local avec notre plateforme de services</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation au changement climatique</li> <li>• Bâtiments éco-conçus</li> </ul>	<p>Offrir des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eco-rénovation</li> <li>• Exploitation durable</li> <li>• Adaptation au changement climatique</li> <li>• Biodiversité</li> <li>• Bâtiments et services éco conçus</li> </ul>
	ENTREPRISE CITOYENNE	<p>Favoriser l'accès au logement pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès au logement</li> </ul>	<p>Cultiver une gouvernance ouverte et responsable pour accélérer le changement sociétal</p>	<p>Être un acheteur responsable et avoir une utilisation responsable des ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation au changement climatique</li> </ul>

### 3.1.2.2 Répondre aux attentes des investisseurs et des agences de notations extra-financières

Dans le cadre de l'évaluation de sa performance RSE à la demande des investisseurs socialement responsables (ISR), Nexity a répondu en 2020 à une dizaine de questionnaires émanant d'analystes extra-financiers français ou internationaux, parmi lesquels MSCI, Gaïa Ratings, Vigeo, ISS-Oekom, etc.

#### MSCI

En 2020 la note de Nexity auprès de MSCI augmente et passe de BBB à A permettant au Groupe d'intégrer ainsi le premier quart de son secteur.

#### Gaïa Index

Le Gaïa Index est un indice permettant d'évaluer l'engagement RSE des sociétés françaises cotées (*small & midcaps*). Nexity est présent dans l'indice pour la 10<sup>ème</sup> année consécutive. Signe de la proactivité du Groupe, son classement au sein de l'indice n'a cessé de progresser au cours des dernières années, passant de la 12<sup>ème</sup> place du classement général parmi les 230 entreprises évaluées, en 2018, à la 4<sup>ème</sup> place en 2019, puis à la 3<sup>ème</sup> en 2020.

#### Vigeo Eiris

En 2020, la note ESG de Nexity au questionnaire Vigeo Eiris s'établit à 61/100, soit une progression de 7 points par rapport à 2018.

#### CDP

Nexity a participé en 2020 au questionnaire du CDP, organisation internationale à but non lucratif qui incite les acteurs privés et publics à communiquer sur leur impact environnemental. En janvier 2021, le Groupe a obtenu la note B au questionnaire *Climate change*, pour sa stratégie et son engagement dans la lutte contre le changement climatique. Nexity a également été noté sur le questionnaire CDP *Forests*, et a obtenu la note C.

#### ISS-Oekom

En 2020 Nexity a une note de C- auprès d'ISS-Oekom, ce qui le place dans le premier quart des entreprises de son secteur.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

#### Bloomberg Gender-Equality Index

Pour la deuxième année consécutive, Nexity fait partie de l'indice Bloomberg Gender-Equality (*GEI* – sur l'équité femmes/hommes). L'édition 2021 a sélectionné 380 entreprises mondiales, dont 11 françaises. Cette belle progression, avec un score global de 77,41% (contre 70,3% en 2020), est une reconnaissance des actions entreprises par Nexity comme la signature de la charte « Ensemble pour l'inclusion » par le Comité stratégique et approuvée par 400 managers en septembre 2019, dont les principes fondateurs sont la mixité et la diversité (pour plus de détail, se référer au paragraphe 3.2.2 « Promouvoir la diversité, l'inclusion et l'égalité des chances »).

#### Autres reconnaissances

Durant l'année 2020, la reconnaissance de l'engagement RSE de Nexity s'est matérialisée par divers trophées parmi lesquels :

- La première place dans trois des quatre catégories du **palmarès BBKA 2020 - maîtres d'ouvrage immobiliers bas carbone français**, celle du nombre d'opérations engagées depuis la création du label BBKA en 2016, celle du nombre d'opérations engagées en 2020 et celle du nombre de mètres carrés engagés en 2020, ce qui souligne l'antériorité et l'investissement du Groupe dans la durée ;
- La certification **Great Place to Work** qui constitue le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de l'environnement de travail d'une entreprise. Pour Nexity, la certification attribuée par *Great Place to Work* pour le Groupe en France, est la reconnaissance de la démarche engagée depuis plusieurs années pour faire de l'entreprise « l'employeur de préférence » pour ses collaborateurs (les actions réalisées dans ce cadre sont décrites plus en détail dans le paragraphe 3.2.1.2 « La qualité de vie au travail ») ;

- Le **trophée FIBOIS** « prix régional de la construction bois » dans la catégorie « travailler, accueillir », avec une mention spéciale « belle hauteur », pour l'opération Nice PALAZZO MERIDIA, immeuble de bureau en bois le plus haut de France lors de sa livraison et première opération tertiaire de cette importance en France à obtenir le niveau de performance énergie-carbone E3C2 du label E+C- (label préfigurant la future Réglementation Environnementale « RE2020 ») ;
- Le « **trophée de l'immatériel** », reconnaissant son savoir-faire humain, sa gouvernance et ses engagements, dans la catégorie « Moyenne entreprise » (SBF 250) ;
- Le « **grand prix des trophées du cadre de vie** » au festival FIMBACTE pour les opérations EMBLEMATIK à Aubervilliers (93), conçu comme un village vertical, et LA FABRIQ dans l'éco-quartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93) qui répond à diverses manières d'habiter (modularité constructive permettant de mêler plein pied, duplex, pièces cathédrales et accès à divers espaces extérieurs). Ces opérations sont des réponses concrètes à l'impérieuse nécessité de favoriser le vivre-ensemble avec plus de logements plus abordables en misant sur une intensité urbaine de qualité ; et
- Le prix « **Mécénat et Solidarités dans la ville** » du SIMI Salon de l'Immobilier d'Entreprise pour L'HESTIA, un centre d'hébergement d'urgence de 62 places à Périgueux, construit sous l'impulsion de Nexity Non Profit.

### 3.1.3 Principaux risques RSE du Groupe et opportunités

En 2020, Nexity a mis à jour la cartographie de ses risques RSE avec la Direction de la gestion et du contrôle des risques (voir paragraphe 2.4 « Devoir de vigilance » du présent Document d'enregistrement universel) pour renforcer la cohérence d'ensemble et donc la portée des plans d'action afférents. Ainsi, le risque identifié au niveau Groupe comme « non-respect des exigences en matière de RSE » a été décliné ici en 4 risques : le risque climatique, la maîtrise des enjeux RSE de la chaîne d'approvisionnement, la transparence de la relation client et la difficulté d'accès au logement. En outre, 4 autres risques majeurs identifiés au niveau Groupe (l'obsolescence du modèle économique,

le *turnover*, l'inadéquation des compétences à l'évolution des métiers, et le défaut de conformité) ont fait l'objet d'un éclairage RSE particulier. Le risque d'incident grave sur les chantiers quant à lui est déjà traité en détail au sein des paragraphes 2.1.2.4 "Prévention-sécurité" et 2.4 "Devoir de vigilance" du présent Document d'enregistrement universel. Les impacts de la crise sanitaire ont été pris en considération dans l'évaluation de la criticité de chaque risque et des mesures mises en place en 2020. Enfin, les initiatives mises en place pour maîtriser nos risques RSE, sont autant d'opportunités et leviers de performance qu'il est important de mettre en valeur.

**3.1.3.1 Tableau des principaux risques RSE du Groupe**

CATÉGORIES	RISQUE	IMPACT	VRAISEMBLANCE DE SURVENANCE	NIVEAU DE CRITICITÉ RÉSIDUELLE	NIVEAU DE MAÎTRISE
<b>STRATÉGIE</b>					
	Obsolescence du modèle économique (G)	Très Significatif	Peu Probable	<b>Majeur</b>	Perfectible
	Risques liés au changement climatique	Très Significatif	Probable	<b>Majeur</b>	Satisfaisant
<b>RESSOURCES HUMAINES</b>					
	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe (G)	Significatif	Probable	<b>Majeur</b>	Satisfaisant
	Turnover (G)	Significatif	Exceptionnel	Sensible	Satisfaisant
<b>MÉTIERS</b>					
	Difficulté d'accès au logement	Significatif	Probable	<b>Majeur</b>	Satisfaisant
<b>RELATION AVEC LES TIERS</b>					
	Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement	Significatif	Peu probable	Important	Perfectible
	Dégradation de la relation client	Significatif	Probable	<b>Majeur</b>	Satisfaisant
<b>CONFORMITÉ</b>					
	Défaut de conformité (G)	Significatif	Probable	<b>Majeur</b>	Perfectible

**Légende**

(G) = Risque majeur Groupe.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

#### 3.1.3.2 Transformer les risques en opportunités

##### RISQUES STRATÉGIQUES

##### OBSOLESCENCE DU MODÈLE ÉCONOMIQUE (G)

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Le marché de l'immobilier est soumis à des évolutions rapides : digitalisation, nouvelles attentes des consommateurs, émergence de nouveaux acteurs...</p> <p>En matière de RSE plus particulièrement, une adaptation trop lente ou une mauvaise anticipation des évolutions à venir, ou bouleversements potentiels (évolutions réglementaires – exemple de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, nouveaux acteurs sur le marché, prise de parts de marché par des concurrents en raison de leur positionnement RSE...), pourrait nuire aux résultats financiers du Groupe.</p>	<p>À travers son positionnement de plateforme de services, Nexity diversifie ses activités pour limiter ce risque et ses impacts (voir description détaillée des actions de maîtrise dans le Chapitre 2 – Gestion des risques, dans la description du risque Groupe « Obsolescence du modèle économique » du présent Document d'enregistrement universel).</p> <p>Concernant les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, la prise de conscience croissante des clients, investisseurs et collectivités pousse Nexity à inventer de nouveaux modèles et de nouvelles offres (<i>Access Design</i>, pensions de famille, modularité des lieux de vie et de travail, accompagnement des copropriétés dans les projets de rénovation énergétique...) pour s'adapter aux attentes du marché (voir paragraphes 3.3.2 « S'adapter et anticiper les nouveaux usages » et 3.3.4.2 « Offre de produits et services bas carbone » du présent chapitre).</p> <p>La crise sanitaire liée à la Covid-19 a eu pour effet de confirmer des tendances de fond, auparavant déjà observées : développement de la consommation locale, aspiration à plus de nature, besoin de continuité de service grâce notamment aux solutions digitales, conservation du lien humain, même à distance, ce qui conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques (plateforme de services, digitalisation, stratégie RSE...).</p>
<b>Opportunité : Renforcement de notre positionnement en tant que plateforme de services</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Résilience économique de Nexity face aux bouleversements et crises</li><li>• Hausse de l'attractivité de l'offre de produits/services</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anticipation des attentes du marché pour rester <i>leader</i> du secteur</li></ul>



**RISQUES STRATÉGIQUES**

**RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
<p>Premier secteur en termes d'émissions de gaz à effet de serre de la France, le bâtiment est soumis à de forts enjeux environnementaux. Ainsi, durcissement des exigences réglementaires, évolutions fiscales ou encore nouvelles attentes du marché, pourraient entraîner une surenchère des coûts de construction. De plus, de mauvaises performances en matière de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre pourraient avoir des répercussions sur les activités du Groupe, son image et ses résultats financiers, et déstabiliser sa position de <i>leader</i> sur le marché.</p>	<p>Entre 2017 et 2019, Nexity a posé les bases de sa Stratégie Climat et s'est fixé des objectifs ambitieux de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. En 2020, le Groupe a réhaussé son ambition en s'engageant sur une trajectoire carbone <i>well below 2°C</i>, validée scientifiquement par la Science Base Targets initiative (SBTi), et a conçu une démarche opérationnelle de mise en œuvre de la trajectoire carbone, qui sera menée à bien en 2021 (voir partie 3.3.4.1 « Trajectoire carbone du groupe »).</p>	
<p>Par ailleurs, les aléas climatiques, risques physiques sur les territoires (inondations, canicules...), deviennent plus intenses et plus fréquents, avec une évolution des attentes en matière d'aménagement du territoire, le risque d'occasionner des perturbations dans l'exécution de certains chantiers (coûts, délais, qualité...) et d'entraîner une dépréciation de la valeur des produits/services du Groupe n'ayant pas été conçus pour s'adapter à ces nouvelles conditions.</p>	<p>Pour anticiper l'intensification des aléas climatiques, Nexity a engagé en 2020 une démarche de prise en compte systématique de la nature et de la biodiversité dans la conception des opérations, afin de créer des îlots de fraîcheur ou encore de limiter les impacts de l'imperméabilisation des sols (voir paragraphes 3.3.4.3 « Lutte contre les effets de l'artificialisation des sols et conception favorable à la biodiversité locale » et 3.3.4.4 « Assurer la résilience des bâtiments face au réchauffement climatique » du présent chapitre).</p>	
<p><b>Opportunité : Différenciation par la performance environnementale de l'offre</b></p>		

- Hausse de l'attractivité de l'offre de produits et services sur toute la chaîne de valeur et gains de parts de marché
- Avantage compétitif dans les réponses à appels d'offres

3

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

#### RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES INADÉQUATION DES COMPÉTENCES À L'ÉVOLUTION DES MÉTIERS DU GROUPE (G)

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Dans un contexte mouvant d'évolutions en matière d'exigences environnementales, sociales et sociétales, le Groupe encourt un risque d'inadéquation des compétences des collaborateurs pour répondre à ces enjeux et transitions.</p> <p>Un manque d'adaptation des collaborateurs aux nouveaux services, usages, outils et produits commercialisés pourrait entraîner une baisse de compétitivité de l'entreprise.</p>	<p>Les actions de maîtrise de ce risque au niveau du Groupe sont décrites dans le Chapitre 2 – Gestion des risques, dans la description du risque Groupe « Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe ».</p> <p>Pour accompagner les collaborateurs dans les transformations RSE, le Groupe a accéléré l'intégration des enjeux RSE dans les métiers par la sensibilisation et la formation des collaborateurs (voir paragraphe 3.2.2.3 « Favoriser une culture de la responsabilité sociétale » du présent chapitre).</p> <p>L'impact de la crise sanitaire liée à la Covid-19 se manifeste par la formation massive des collaborateurs aux outils numériques face au déploiement du télétravail intégral pendant les périodes de confinement.</p> <p>La mise en place d'un système de Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, relié à la négociation d'un accord en cours avec les partenaires sociaux, permettra également de mieux adapter les compétences à l'évolution des métiers du Groupe.</p>

#### Opportunité : Renforcement du capital humain

- Développement des compétences des salariés au service de la performance de l'entreprise
- Meilleure maîtrise opérationnelle

#### RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES TURNOVER (G)

Niveau de criticité résiduelle	SENSIBLE
Description du risque	Gestion du risque
<p>Le <i>turnover</i> et la difficulté à garder les talents sont un enjeu partagé par les entreprises du secteur.</p> <p>Un taux de <i>turnover</i> trop élevé pourrait avoir pour conséquence une baisse de la compétitivité de Nexity, par la perte de talents (et leur départ éventuel chez des concurrents) et d'expertises clés.</p>	<p>Les actions de fidélisation des collaborateurs et de rétention des talents, mis en oeuvre par le Groupe pour maîtriser ce risque sont décrites dans le paragraphe 3.2.1 « Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise » du présent chapitre. Il y est notamment question de la rémunération, de la qualité de vie au travail ou encore de l'engagement des salariés.</p>

#### Opportunité : Attraction et rétention des talents

- Attractivité à l'égard des nouveaux talents et fidélisation de ceux présents au sein de l'entreprise
- Amélioration de la marque employeur

**RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS**

**DIFFICULTÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT**

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
La difficulté d'accès au logement se traduit au sein du Groupe par deux enjeux : un enjeu sociétal, de difficulté pour les ménages à se loger, d'accès au logement pour les personnes en situation de précarité, et un enjeu économique pour Nexity, de défaut de solvabilité de ses clients pouvant entraîner une baisse de la demande de logements neufs ou des non-recouvrements des créances, avec pour conséquence possible une fragilisation de la trésorerie de l'entreprise.	L'engagement sociétal historique du groupe Nexity sur l'accès au logement passe aujourd'hui par les activités de son entité Nexity Non Profit et de la Fondation Nexity en faveur du logement pour les personnes en difficulté (voir paragraphes 3.4.1.2 « Le logement des plus démunis avec Nexity Non Profit et 3.4.2 L'action de la Fondation Nexity » du présent chapitre).  Les actions de maîtrise concernant la solvabilité des clients sont décrites dans le Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document d'enregistrement universel, dans la description du risque Groupe « Défaut de solvabilité des clients ».	

3

**Opportunité : Engagement en faveur du logement pour tous**

- Identification de Nexity comme un partenaire majeur engagé en faveur du logement pour tous
- Nouvelles opportunités de projets en partenariat avec les bailleurs et/ou collectivités

**RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS**

**INCIDENT RSE SUR LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT**

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	
Nexity est exposé à des risques d'atteintes à l'environnement, à la santé et la sécurité des personnes ou aux droits humains tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Un incident pourrait avoir pour conséquences une mise en cause de la responsabilité de Nexity et la dégradation de l'image du Groupe.	Afin de limiter les risques d'incident RSE sur sa chaîne d'approvisionnement, Nexity a mis en place une démarche achats responsables (voir paragraphe 3.4.5 « Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs » du présent chapitre). Les actions de maîtrise de ce risque sont décrites dans le paragraphe 2.2.4 – Devoir de vigilance du présent Document d'enregistrement universel.	

**Opportunité : Renforcement des achats responsables et des relations avec les fournisseurs**

- Contribution des *process* achats à la stratégie RSE, à la différenciation auprès des clients et à l'émergence de nouvelles solutions

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

#### RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS DÉGRADATION DE LA RELATION CLIENT

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Nexity fait face à un risque d'insatisfaction client liée à la qualité du produit ou service rendu et/ou au manque de transparence dans la relation client.</p> <p>Les conséquences peuvent être importantes : baisse de réputation et perte d'opportunités de marché par des avis clients défavorables et une image de marque dégradée.</p>	<p>La maîtrise de ce risque s'articule autour de deux leviers : la qualité des produits et services, et l'amélioration de l'expérience client. Ces leviers sont décrits dans le Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document d'enregistrement universel et dans le paragraphe 3.3.1 « Améliorer la satisfaction et l'accompagnement de nos clients » du présent chapitre.</p> <p>La crise sanitaire liée à la Covid-19 a engendré une vigilance accrue sur le besoin de transparence, d'autant plus lorsque les réunions physiques sont proscrites.</p>
<b>Opportunité : Préférence client</b>	

- Gains de parts de marché, notamment en permettant aux clients de devenir ambassadeurs de la plateforme de services

#### RISQUES LIÉS À LA CONFORMITÉ DÉFAUT DE CONFORMITÉ (G)

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
<p>Nexity est confronté au risque de pratiques contraires à l'éthique des affaires et à ses règles internes en matière de lutte contre la corruption, de trafic d'influence, de transparence de la vie publique, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou de lutte contre l'évasion fiscale.</p>	<p>Les actions de maîtrise de ce risque sont décrites dans le paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent Document d'enregistrement universel. Y sont décrites les initiatives mises en place dans le cadre de la prévention de la corruption et du trafic d'influence, de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, des activités de représentation d'intérêts, de la lutte contre l'évasion fiscale, de la protection des données ou encore des achats responsables et de la relations fournisseurs</p>
<b>Opportunité : Maintien de relations de confiance avec les parties prenantes</b>	

- Exemplarité du Groupe dans la conduite de ses affaires avec ses parties prenantes
- Conduite intègre et irréprochable des collaborateurs dans l'exercice de leurs missions professionnelles

### 3.1.3.3 Des engagements en réponse aux risques du Groupe

Principaux enjeux et risques majeurs pour le Groupe :

NOS IMPACTS SUR				
	Individus	Communautés	Environnement	
NOS RÔLES EN TANT QUE	EMPLOYEUR	<p>Agir pour la qualité de vie au travail de nos collaborateurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turnover</li> <li>• Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe</li> </ul>	<p>Promouvoir une culture de la diversité et de l'inclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversité et égalité des chances</li> </ul>	<p>Engager nos collaborateurs dans une démarche de responsabilité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés au changement climatique</li> </ul>
	PLATEFORME DE SERVICES	<p>Assurer la satisfaction de nos clients et anticiper l'évolution des usages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation de la relation client</li> <li>• Bouleversement du modèle économique</li> </ul>	<p>Soutenir le développement local avec notre plateforme de services</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouleversement du modèle économique</li> </ul>	<p>Offrir des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés au changement climatique</li> </ul>
	ENTREPRISE CITOYENNE	<p>Favoriser l'accès au logement pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté d'accès au logement</li> </ul>	<p>Cultiver une gouvernance ouverte et responsable pour accélérer le changement sociétal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés au changement climatique</li> <li>• Défaut de conformité</li> </ul>	<p>Être un acheteur responsable et avoir une utilisation responsable des ressources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement</li> <li>• Défaut de conformité</li> </ul>

3

### 3.1.4 Bilan des objectifs 2017-2020 et perspectives

Sur la base de l'expérience acquise grâce aux résultats déjà obtenus, en relevant l'ambition de sa stratégie RSE, le Groupe s'est fixé de nouvelles perspectives en adaptant un certain nombre d'objectifs qui arrivaient à échéance. Le bilan des objectifs actuels est présenté ci-dessous, avec indication de leur maintien ou de leur modification ; il est suivi de la liste des objectifs modifiés et des nouveaux objectifs.

#### 3.1.4.1 Objectifs RSE en tant qu'employeur

Outre la réaffirmation de l'engagement de l'entreprise dans l'attractivité des talents et leur développement avec notamment l'actionariat salarié et la promotion d'actions pour développer l'implication qui a permis d'être certifié *Great Place to Work*, le Groupe affirme comme une priorité la promotion de l'inclusion et de l'égalité des chances avec un renforcement de l'objectif de féminisation des instances dirigeantes. Un effort particulier sera également effectué à l'avenir sur la mobilisation des salariés sur les sujets RSE pour garantir leur implication au quotidien dans leurs métiers (voir paragraphe 3.2.2.3 « Favoriser une culture de la responsabilité sociétale » du présent chapitre), et une attention nouvelle sera portée pour faciliter l'accès des jeunes à l'emploi.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

	Objectifs	Échéance	Performance 2019	Performance 2020	Atteinte de l'objectif
Client Interne	90% des collaborateurs reçus pour un entretien par leur manager	2020	91%	87%	Non atteint en 2020 (fin du cycle au moment du premier confinement)
	Taux de <i>turnover</i> subi <10% (périmètre Groupe)	2020	9,8%	8,6%	Atteint
	Poursuivre le plan d'amélioration continue (enquête <i>Great Place to Work</i> ®)	2020	Absence d'enquête	Certification obtenue	Atteint
	Au moins 15% du capital appartenant à des salariés et dirigeants	2020	18%	18%	Atteint
	35% de femmes (contre 28% en 2017) au sein du Club 1797 de Nexity	2020	34%	36%	Atteint

Une réflexion a été menée afin de faire évoluer les objectifs, la plupart arrivant à échéance en 2020. Ces nouveaux objectifs concernent :

- La réduction des émissions liées à ses sites administratifs avec un objectif de réduction de 28% des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux scopes 1 et 2 à horizon 2030 par rapport à l'année 2019, conformément à la trajectoire certifiée SBT (voir chapitre 3.3.4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel) ;
- Le maintien de la certification *Great Place to Work* en 2021 ;
- Le développement de l'actionariat salarié, avec au moins 80% des collaborateurs actionnaires ;
- La mixité au sein des instances dirigeantes (au moins 40% de femmes au Comité exécutif et 40% de femmes au Club 1797 à horizon 2023) ; et
- L'embauche de jeunes en alternance à hauteur de 5% de l'effectif, à compter de 2021 et pour les trois années à venir.

#### 3.1.4.2 Objectifs RSE en tant que plateforme de services

En 2017, Nexity a défini sa première feuille de route Climat, et s'est fixé des objectifs chiffrés en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (GES). Afin de renforcer et de structurer son action contre le réchauffement climatique, Nexity s'est engagé en 2019 à se doter d'une trajectoire carbone conforme à l'**Accord de Paris**, qui engage les États signataires à « *contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels* ». Pour ce faire, le Groupe a fait valider sa démarche auprès de la SBTi (Science Based Target Initiative) selon un scénario *well below 2°C*. Le Groupe a obtenu cette certification le 26 mars 2021. Elle reconnaît la validité de ses objectifs reformulés de diminution de son empreinte carbone à horizon 2030, avec une nouvelle année de référence (2019 au lieu de 2015).

Par ailleurs, en cohérence avec ses engagements dans l'initiative « Act4Nature » (entreprises pour la biodiversité), l'ambition a été également relevée en matière de nature et biodiversité avec la systématisation de l'intégration d'espaces verts accessibles et de qualité dans toutes les opérations, logement comme tertiaire, mais aussi un engagement dans la surélévation de bâtiments ou la densification, qui contribuera, entre autres, à la moindre artificialisation des sols.

En matière de services, pour contribuer à la résilience urbaine, les efforts en matière d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés entrepris depuis deux ans sont amplifiés. Par ailleurs, de nouveaux objectifs concernant les activités de services à destination des clients tertiaires ont été définis. Ces objectifs portent sur l'accompagnement des clients entreprises et institutionnels au déploiement de leur stratégie d'immobilier responsable (stratégie ISR, pour Investissement Socialement Responsable), et sur les missions d'exploitation optimisée des bâtiments (missions de *commissioning*, *process* qualité visant à garantir la performance durable du bâtiment, sur le plan du confort, de l'efficacité énergétique et de la maintenance optimale).

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

	Objectifs	Échéance	Performance 2019	Performance 2020	Atteinte de l'objectif
	Réduction de 30% des émissions de CO2 par logement livré (base 2015)	2030	-5,2%	-4,9%	Remplacé à partir de 2021 par un nouvel objectif lié au scope 3 certifié SBT détaillé ci-après
<b>Client Particulier</b>	Doubler (augmenter de 100%) la production de logements en bois et le recours aux autres matériaux bio-sourcés ou bas carbone (base 2015)	2020	+239%	+75%	Objectif atteint (moyenne des dernières années ayant dépassé l'objectif)
	Au moins une opération E+C- lancée par filiale	2020	75%	-	Démarche obsolète
	50% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2020	68%	74%	Atteint
<b>PROMOTION</b>	Réduction de 22% d'émissions de CO <sub>2</sub> par m <sup>2</sup> de surfaces de plancher de bureaux livrés (base 2019)	2030	-5,6%	-10,4%	Remplacé à partir de 2021 par un nouvel objectif lié au scope 3 certifié SBT détaillé ci-après
	50% des opérations lancées avec le label E+C-	2020	29%	31%	label obsolète
<b>Client Entreprise</b>	50% d'opérations bois ayant obtenu le label BBKA (depuis 2015)	2030	32%	36%	En ligne
	33% des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	2030	19%	32%	En ligne
	100% des opérations tertiaires neuves, rénovées/réaménagées intégrant des espaces végétalisés	2020	84%	100%	Atteint
<b>Client Particulier et Entreprise</b>	Définition d'un plan d'action « Zéro artificialisation nette des sols à 2050 »	2020	Signature d'un partenariat avec Humanité & Biodiversité pour la définition du plan	Identification de leviers d'actions prioritaires pour limiter l'impact de l'artificialisation	Atteint
	100% des logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	2024	9%	18%	En ligne
<b>Client Particulier</b>	30 copropriétés rénovées	2020	21	30	Atteint
<b>SERVICES</b>	20 référents Nexity pour la rénovation énergétique	2020	10	23	Atteint
<b>Client Entreprise</b>	Augmentation du nombre d'opérations clés en main utilisateur proposant des solutions pour une garantie de charges	2020	3,4%	4,7%	Atteint

### Lexique:

**BBKA** : Bâtiment Bas Carbone.

**E+C-** : Label bâtiment à Énergie positive et réduction Carbone. Lancé en novembre 2016 par l'État dans le cadre de la loi de transition énergétique, ce label avait pour but de préfigurer la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE 2020) remplaçant la réglementation thermique 2012 (RT 2012) et visant à généraliser la production de bâtiments à énergie positive et bas carbone. Une expérimentation nationale a été lancée en 2016 pour tester les niveaux d'ambition de ce nouveau label et les questions de faisabilité. Suite à l'entrée en vigueur de la RE2020, les objectifs identifiés par le Groupe en lien avec E+C- sont devenus obsolètes.

**SBTi** : L'initiative Science Based Targets, née d'un partenariat entre le Pacte Mondial des Nations Unies, le CDP, le WWF (World Wildlife Fund) et le WRI (World Resources Institute) a pour ambition d'accompagner les entreprises à établir des objectifs de réduction de leur empreinte carbone conformes à un maintien de la hausse de la température moyenne mondiale en dessous de 2°C.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

Les objectifs ont été revus afin de les rationaliser. Nexity réaffirme ainsi ses engagements :

- En matière de lutte contre le changement climatique, en établissant sa trajectoire climat sur une base scientifique (SBT) : le Groupe vise une réduction de 22% de ses émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> livré à horizon 2030 (exprimé en surface de plancher), par rapport à l'année 2019 ;
- Pour le développement de la nature en ville, avec un objectif de 100% des opérations résidentielles et tertiaires livrées bénéficiant d'espaces végétalisés à horizon 2023 ;
- En matière de rénovation, avec des objectifs de 80 copropriétés rénovées en 2023 (l'ancien objectif étant de 30 copropriétés en 2020) et de 100% des gestionnaires formés à la rénovation énergétique en 2022 ; et
- En faveur de la densité urbaine, en visant 5 projets de surélévation ou de densification à horizon 2025.

#### 3.1.4.3 Objectifs RSE en tant qu'entreprise citoyenne

En ligne avec son engagement en faveur de l'accès au logement pour tous, Nexity poursuivra son investissement dans le logement social et les pensions de famille, et pour aller plus loin dans le renforcement de la cohésion sociale, accompagnera localement, grâce à l'action de sa Fondation, des projets spécifiques pour les plus précaires, mais également des initiatives en faveur de l'égalité des chances, destinées plus particulièrement aux femmes et aux jeunes filles.

Deux nouvelles offres de services créées en 2020 par Nexity Property Management se voient aussi accompagnées d'objectifs :

- 340.000 mètres carrés de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'exploitation optimisée en 2023 ; et
- 550.000 mètres carrés de bâtiments couverts par des missions d'accompagnement pour le déploiement d'une démarche d'immobilier responsable en 2023.

Concernant la satisfaction client, Nexity s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de l'indicateur qui le mesure (pour plus de précisions sur l'évaluation de la satisfaction client, se référer au paragraphe 3.3.1.2 "L'expérience client" du présent chapitre.

Par ailleurs, pour soutenir les territoires, Nexity s'engage à contractualiser de manière significative avec les PME dans le cadre de ses opérations de promotion de logement.

Enfin, le Groupe affirme son souhait de progresser de manière continue dans l'exemplarité, d'une part avec son empreinte carbone interne.

	Objectifs	Échéance	Performance obtenue en 2019	Performance obtenue en 2020	Atteinte de l'objectif
Client Particulier	Rester le <i>leader</i> (+ de 20% de part de marché) dans les zones à TVA réduite et rester le premier partenaire des bailleurs sociaux	2020	16,5% <sup>(1)</sup>	11,8%	Non atteint
	Produire 1.000 logements en pensions de famille par an	2021	777 logements étant au moins au stade du comité d'engagement	591 logements étant au moins au stade du comité d'engagement	En ligne avec l'objectif
Client Particulier et Entreprise	30% des achats intégrant au moins une dimension RSE ( <i>sourcing</i> local, insertion sociale, ESAT, certification environnementale...)	2020	-	-	Les achats responsables s'intègrent désormais dans une démarche plus large qui est celle de l'évaluation des tiers (parmi lesquels comptent les fournisseurs)
Client Interne	Réduction de 35% d'émissions de CO <sub>2</sub> par collaborateur (base 2014)	2030	-15%	-37% <sup>(2)</sup>	Remplacé à partir de 2021 par un nouvel objectif lié aux scopes 1 et 2 certifié SBT détaillé ci-après
	2.000 collaborateurs engagés dans la solidarité	2020	515	0 en 2020 (crise sanitaire) 1395 en cumulé depuis 2018	Non atteint (absence de mécénat de compétence en 2020 en raison de la crise sanitaire)

(1) La donnée 2019 a été modifiée suite à une mise à jour des données publiques utilisées pour mesurer cet objectif.

(2) Les mesures prises dans le cadre de la crise sanitaire (périodes de confinement, etc.) ont fortement impacté le bilan carbone des sites administratifs du Groupe.



Les objectifs ont été revus afin de les rationaliser et redéfinir ceux arrivant à échéance, conduisant à la définition de nouveaux objectifs. Le Groupe réaffirme ainsi ses engagements :

- Contre le changement climatique avec un objectif de réduction de 28 % de ses émissions de gaz à effet de serre liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) à horizon 2030 par rapport à l'année 2019 ;
- En faveur du logement social, avec un objectif en 2021 d'avoir au moins 5.000 logements réservés dans le cadre de ventes en bloc aux bailleurs sociaux ; et
- Pour soutenir des actions d'utilité sociale, avec l'accompagnement de 5 projets sur le logement des plus précaires, 10 projets en faveur de l'égalité des chances, et 5 projets à destination des femmes et des jeunes filles.

Le Groupe détermine également de nouveaux engagements à destination du Client Interne, concernant la prévention de la corruption et du trafic d'influence, avec un objectif de 100% des collaborateurs sensibilisés et 100% des mandataires sociaux et du top management du Groupe formés en 2021.

### 3.2 ENGAGEMENT EN TANT QU'EMPLOYEUR RESPONSABLE

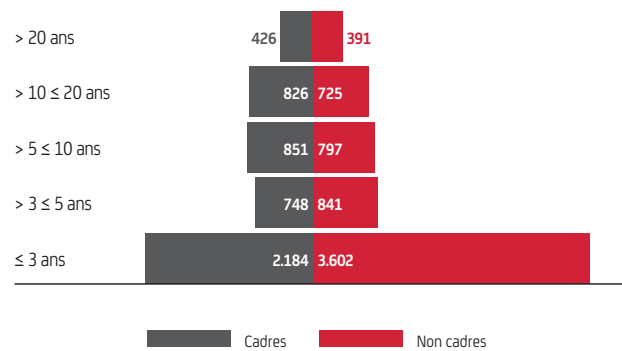
La Direction des ressources humaines est chargée de développer les compétences et moyens humains nécessaires à l'atteinte des objectifs à court, moyen et long termes fixés par la Direction générale du Groupe. Afin de garantir le capital humain indispensable à la mise en œuvre de la stratégie de Nexity, l'un des enjeux forts est de fidéliser les collaborateurs et de développer leur employabilité.

Au 31 décembre 2020, le groupe Nexity compte 11.391 salariés (dont 92% en contrat à durée indéterminée), contre 11.003 à fin 2019 et 10.093 à fin 2018.

Nombre de salariés	2020	2019	2018
<b>Promotion</b>	<b>2.706</b>	<b>2.657</b>	<b>2.521</b>
Immobilier résidentiel	2.592	2.542	2.289
Immobilier d'entreprise	114	115	232
<b>Services</b>	<b>8.057</b>	<b>7.786</b>	<b>7.086</b>
Administration de bien	4.582	4.593	4.328
Services à la personne	2.939	2.683	2.265
Distribution	536	510	493
<b>Autres activités</b>	<b>628</b>	<b>560</b>	<b>486</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>	<b>11.003</b>	<b>10.093</b>

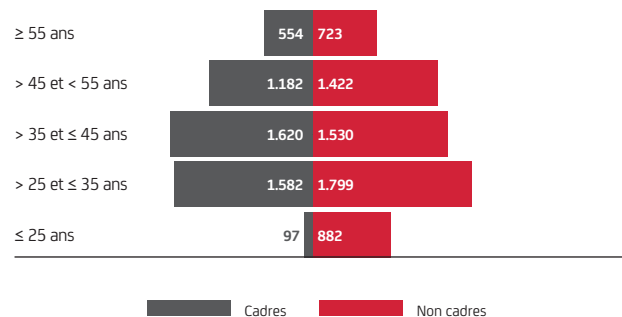
Le Groupe est composé de 67% de femmes et 33% d'hommes.

Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2020



L'ancienneté moyenne est de 6,2 ans (7,1 ans chez les cadres et 5,5 ans chez les non-cadres). La moyenne d'âge des collaborateurs s'élève à 39,9 ans (41 ans pour les cadres et 39 ans pour les non-cadres).

Pyramide des âges au 31 décembre 2020



## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

Ainsi, la nature des contrats, la moyenne d'âge et l'ancienneté illustrent la capacité du Groupe à fidéliser ses collaborateurs. Le taux de *turnover*<sup>1</sup> du Groupe s'élève à 13,1% (Hors *Ægide* : 11,1%). Par ailleurs, le taux de *turnover* subi<sup>2</sup> demeure inférieur à 10% (8,6% y compris *Ægide* et 7,3% hors *Ægide*). Son suivi et sa maîtrise deviennent des éléments clés de la politique de Nexity (voir paragraphe 1.5.1 « Les collaborateurs : levier de croissance future » du présent Document d'enregistrement universel). Compte tenu de la vitesse de l'évolution des métiers et de la transformation des organisations, la rétention des talents et le développement des compétences des collaborateurs restent en 2020 des axes prioritaires.

C'est pourquoi le Groupe a la volonté d'être reconnu comme un « **Employeur de préférence** » auprès de ses collaborateurs, autour des engagements suivants :

**1. Respecter les exigences sociales** grâce à un dialogue social pérenne et constructif. En effet, le groupe Nexity est convaincu de la nécessité du dialogue social et du rôle des Instances Représentatives du Personnel (IRP) dans l'accompagnement et l'information des collaborateurs. Ainsi, il se place en véritable partenaire social auprès des IRP, en se positionnant comme un acteur socialement responsable ;

- 2. Faire de l'inclusion un facteur de performance porté par la Direction générale** en favorisant les valeurs d'équité professionnelle et de mixité auprès de l'ensemble des managers et collaborateurs ;
- 3. Garantir une rétribution équitable de la performance individuelle et collective** tout en préservant la solidarité ;
- 4. Développer les talents** par une offre de formation diversifiée et un accompagnement pour une meilleure employabilité ;
- 5. Favoriser la qualité de vie au travail** en proposant à l'ensemble des collaborateurs des actions concrètes et une gamme complète de dispositifs ; et
- 6. Écouter, échanger** par des points de rencontre et de partage de l'information entre les collaborateurs des différents métiers.

Afin de répondre à ces engagements et de renforcer l'adhésion des collaborateurs, trois enjeux majeurs ont été identifiés et sont détaillés ci-dessous.

### 3.2.1 Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise

Les femmes et les hommes qui composent les équipes de Nexity constitue le « capital humain » du Groupe. Nexity considère ce capital humain comme la principale ressource, la pièce maîtresse de son modèle d'affaires et le risque de perte de compétences est considéré comme un risque significatif par le Groupe (voir paragraphe 2.2.1 « Synthèse des principaux risques de Nexity » du présent Document d'enregistrement universel). Ainsi, afin de maîtriser le taux de rétention (*turnover*), et d'attirer et de fidéliser les talents, le Groupe a choisi de développer deux leviers : la rémunération et la qualité de vie au travail.

#### 3.2.1.1 La rémunération

La rémunération est un facteur primordial d'attractivité comme de rétention des collaborateurs. Aussi, Nexity s'attache à garantir la rétribution de la contribution de ses salariés, en valorisant à la fois la performance individuelle et la performance collective, tout en préservant l'équité et la solidarité.

**Sur le plan individuel**, la performance est reconnue et rétribuée, d'une part, par l'attribution de mesures salariales, et, d'autre part, pour les cadres et les fonctions commerciales, en fonction du poste occupé, par l'allocation d'une rémunération variable individuelle selon la contribution apportée par chacun. Ces mesures sont décidées lors du processus des révisions salariales.

En 2020, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 42.577 euros, soit une baisse de 1,4%<sup>3</sup> par rapport à 2019 qui s'explique par l'activité partielle liée à la crise sanitaire.

#### Révisions salariales : un processus structuré et homogène fondé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance individuelle

La rémunération individuelle fixe des collaborateurs constitue la contrepartie de la bonne tenue de la fonction. La rémunération variable quant à elle permet de rétribuer la contribution individuelle à la performance par l'atteinte d'objectifs spécifiques sur une période donnée.

Les rémunérations sont revues, *a minima* annuellement, au travers d'un processus global structuré commun à l'ensemble des entités du Groupe, ce qui permet d'assurer une application homogène des principes de rétribution.

Afin de garantir l'équité des mesures salariales accordées et des niveaux de rémunération identiques à postes et profils équivalents, le processus de révisions salariales repose sur le principe de non-discrimination, assuré notamment par une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs (par les managers d'une part et par la Direction des ressources humaines d'autre part) permettant une évaluation factuelle et objective.

<sup>1</sup> Nombre de licenciements, de démissions et de ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen CDI – Y compris *Ægide-Domitys*.

<sup>2</sup> Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen CDI – Y compris *Ægide-Domitys* ; le taux de *turnover* subi est depuis 2019 une composante de la rémunération variable des membres du Club 1797 de Nexity.

<sup>3</sup> Y compris *Ægide-Domitys*.

Le Groupe veille également à garantir le principe de solidarité puisqu'une attention spécifique est portée chaque année aux collaborateurs ayant les rémunérations les plus modestes.

Dans le cadre de la campagne de 2020, 62% des collaborateurs éligibles (ayant plus d'un an d'ancienneté) aux révisions salariales ont bénéficié d'une mesure de revalorisation pour un montant global de 9,5 millions d'euros.

**La transparence vis-à-vis des collaborateurs**

Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des différents vecteurs de rétribution, une application sécurisée « Mon espace rémunération » répertoriant l'ensemble des éléments de rémunération perçus sur une année, complété de tous les avantages sociaux individuels et des liens vers les services proposés, a été développée et est mise à la disposition de chaque collaborateur. Cette application permet également aux managers d'avoir une visibilité sur les rémunérations des collaborateurs de son équipe.

**L'équité salariale**

Nexity est attaché au respect de l'équité salariale entre les femmes et les hommes et s'engage à lutter contre tout écart de rémunération ou de traitement injustifié. À ce titre, conformément au décret d'application de la loi avenir professionnel, les entités du Groupe concernées en termes d'effectifs ont mesuré les indicateurs définis par l'index de l'« égalité femmes/hommes » au titre de l'exercice 2020. Ainsi, 99 % des effectifs se situent dans des structures ayant un score > 75 (seuil légal). Par ailleurs, la note moyenne des principales entités qui composent le Groupe s'élève à 84/100.

(/100)	Index égalité 2020
UES PC	86
UES Saggel	80
UES Lamy	84
UES Edouard Denis	82
UES Ægide-Domitys	83
Century 21	74
Iselection	93
Perl	78
Accessite	90
<b>Moyenne</b>	<b>84</b>

Il est à noter que la diversité des métiers du Groupe fait qu'il existe une dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces moyennes ont par conséquent une valeur indicative. En outre, la rémunération des cadres peut être, suivant la nature même de la fonction et le niveau de responsabilité associé, assortie d'une part variable incluse dans ce montant.

Par ailleurs, à titre exceptionnel dans le **contexte particulier de la crise sanitaire** liée à la Covid-19, dans un souci d'équité au sens large, Nexity a eu recours à un dispositif amélioré de chômage partiel de manière très limitée, en le restreignant aux seules fonctions dont l'exercice était impossible compte tenu du confinement. En effet, afin de maintenir au mieux leur niveau de vie, il a été décidé de faire bénéficier aux salariés concernés d'une indemnisation plus favorable que celle prévue par la loi, selon les modalités suivantes : maintien de 100% de la rémunération brute mensuelle des collaborateurs inférieure ou égale à 3 fois le SMIC brut mensuel. Au-dessus de cette tranche, la rémunération brute mensuelle a été maintenue à hauteur de 70%.

**Au niveau collectif**, la performance est mesurée sur la base des résultats économiques atteints par la Société et/ou le Groupe. Les efforts consentis par chaque société du Groupe se concrétisent par le versement éventuel de primes d'intéressement et de participation (dès lors que les effectifs, la maturité économique et les résultats de l'entité le permettent). Plus globalement, le Plan d'Épargne Groupe (PEG) et le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) dont les niveaux d'abondement annuels sont liés aux résultats du Groupe rétribuent la performance collective. Enfin, afin de valoriser l'implication de tous les collaborateurs, une politique d'actionariat est mise en œuvre, permettant ainsi de les associer, en tant qu'actionnaires, à la stratégie de développement et de croissance du Groupe.

**Épargne Salariale : des dispositifs visant à rétribuer la performance collective**

L'épargne salariale de Nexity est le reflet de la contribution des collaborateurs à la réalisation des résultats du Groupe et de ses entités. Ce dispositif est bâti autour de deux axes, l'intéressement et la participation, d'une part, qui sont propres à chaque société éligible, et les Plans d'épargne, d'autre part, qui sont communs à l'ensemble des salariés du Groupe.

**Participation et intéressement**

L'intéressement et la participation sont propres à chaque structure du Groupe éligible afin, d'une part, de refléter la spécificité des différents métiers, et, d'autre part, de récompenser la contribution collective des collaborateurs aux résultats de leur entité. Des accords de participation et d'intéressement sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2020, le Groupe a versé 6,9 millions d'euros de participation et 7,9 millions d'euros d'intéressement à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2019 (données brutes avant CSG/CRDS). Au cours de l'année 2020, 97% des collaborateurs ont bénéficié d'une prime d'intéressement et/ou de participation.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

#### Dispositifs d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place un dispositif d'épargne salariale global, dans la perspective de rétribuer la contribution collective de tous les collaborateurs aux résultats du Groupe.

Composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG), ce dispositif, mis en place en 2015 par des accords collectifs unanimes avec les partenaires sociaux, constitue un levier de motivation et de cohésion puisqu'il présente la particularité innovante de relier le niveau d'abondement au résultat opérationnel du Groupe. Ainsi, plus le résultat du Groupe augmente, plus l'abondement est élevé ; c'est le principe du bénéfice réciproque.

Ce dispositif a évolué en 2020 afin, d'une part, de prendre en compte les dispositions de loi Pacte et, d'autre part, de favoriser encore davantage l'actionnariat salarié. À ce titre, Nexity verse chaque année au mois de janvier un abondement unilatéral, permettant à l'ensemble des collaborateurs d'être actionnaires du Groupe.

#### Le plan d'épargne groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (PEG) est alimenté par différentes sources qui font toutes l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les droits issus du compte épargne-temps et les actions gratuites des salariés. Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi.

Le PEG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : quatre Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi et deux FCPE dédiés, Nexity Actions et Nexity Levier 2017, investi uniquement en actions Nexity.

Afin de favoriser l'épargne salariale et l'actionnariat salarié, deux nouveaux dispositifs ont complété le PEG en 2020 : le bénéfice d'un abondement unilatéral pour tous les salariés sans nécessité d'épargne et le dispositif *boost* favorisant l'abondement en cas d'investissement du collaborateur sur le FCPE Nexity Actions.

Au 31 décembre 2020, les FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 détenaient 1.633.688 actions de la Société, représentant 2,9% du capital de Nexity.

#### Le plan d'épargne pour la retraite collective Groupe

Afin de permettre aux collaborateurs du Groupe de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) a été mis en place.

Comme le PEG, tous les vecteurs d'alimentation du PERCOLG font l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les jours de repos non pris et les droits issus du compte épargne-temps. Ces fonds sont bloqués jusqu'au départ à la retraite, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi. Le PERCOLG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : quatre Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi. Par ailleurs, le PERCOLG prévoit également la possibilité d'opter pour une gestion pilotée des avoirs.

Les Plans d'épargne sont des dispositifs largement utilisés par les collaborateurs du Groupe, puisque 62% d'entre eux ont épargné en 2020 et bénéficié ainsi de l'abondement pour une enveloppe globale d'un montant de près de 1,85 million d'euros.

#### Partage de la valeur ajoutée : attributions gratuites d'actions

Afin d'associer les salariés, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées aux collaborateurs de Nexity (plans collectifs d'attribution gratuite d'actions réguliers et opération d'augmentation de capital réservée aux salariés). Ainsi, le Conseil d'administration, sur proposition du Président-Directeur général, a décidé, le 19 mai 2020, d'une attribution de 35 actions gratuites pour chacun des collaborateurs du Groupe (représentant 222.670 actions attribuées à 6.362 salariés du Groupe).

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

Au 31 décembre 2020, plus de 90% des collaborateurs du Groupe (hors Ægide-Domitys) détiennent des actions Nexity en direct ou via les FCPE du PEG. Le pourcentage de détention du capital de Nexity par les salariés du Groupe, à travers les FCPE ou les attributions d'actions gratuites, représente 3,34% du capital au 31 décembre 2020.

<b>PLANS EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>				
<b>DATE D'ATTRIBUTION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>31/05/2018</b>	<b>31/05/2018</b>	<b>30/10/2018</b>	<b>22/05/2019</b>
	<b>managers</b>	<b>démocratique</b>		<b>(plan 1)</b>
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	31/05/2018	31/05/2018	31/05/2018	22/05/2019
Nombre total d'actions attribuées initialement	284.950	209.070	24.000	10.000
Nombre d'actions acquises	-	420	-	-
Nombre d'actions annulées	20.550	63.480	2.000	-
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	264.400	145.170	22.000	10.000
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	52.000	209.070	24.000	10.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	179	6.969	12	1
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	13	6.969	12	1
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 mai 2021	30 mai 2021	29 octobre 2021	31 mai 2022
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Présence	Performance et présence	Performance et présence
Critères de performance	Pour 51% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80%  <b>Critères :</b> <b>70% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20</b> <b>30% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2020 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2017 sur la durée du plan</b> Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées et à 80% de réalisation des critères de performance pour 80% des actions attribuées.  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018		Pour 70% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 95%  <b>Critères :</b> <b>25% : niveau d'EBITDA* Groupe</b> <b>45% : niveau opérationnel propre à l'activité d'Ægide (15% pour le nombre de logements exploités et 30% pour le nombre de logements occupés)</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018	Pour 100% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 85%  <b>Critères :</b> <b>60% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21</b> <b>20% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2021 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2018 sur la durée du plan</b> <b>10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone</b> <b>10% : niveau d'index d'égalité 2021</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018
% des attributions soumises à seule condition de présence	40%	100%	30%	0%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	51%	0%	70%	100%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	49,80 €	49,80 €	42,10 €	40,46 €

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

PLANS EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2020 DATE D'ATTRIBUTION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	22/05/2019 (plan 2)	24/10/2019 (plan 1)	24/10/2019 (plan 2)	06/04/2020
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	22/05/2019	22/05/2019	22/05/2019	22/05/2019
Nombre total d'actions attribuées initialement	212.700	61.000	174.500	48.000
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	18.250	-	8.500	4.000
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	194.450	61.000	166.000	44.000
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	47.000	61.000	174.500	48.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	175	4	51	12
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	14	4	51	12
Date d'expiration de la période d'acquisition	31 mai 2022	24 octobre 2022	24 octobre 2022	5 avril 2023
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
Critères de performance	Pour 51% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 85%  <b>Critères :</b> <b>31% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21</b> <b>10% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2021</b> en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2018 sur la durée du plan <b>5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone</b> <b>5% : niveau d'index d'égalité 2021</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018	Pour 100% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 85%  <b>Critères :</b> <b>60% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21</b> <b>20% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2021</b> en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2018 sur la durée du plan <b>10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone</b> <b>10% : niveau d'index d'égalité 2021</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018	Pour 51% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 85%  <b>Critères :</b> <b>31% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21</b> <b>10% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2021</b> en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2018 sur la durée du plan <b>5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone</b> <b>5% : niveau d'index d'égalité 2021</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018	Pour 70% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 95%  <b>Critères :</b> <b>25% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe* cumulé 20-21-22</b> <b>45% : niveau opérationnel propre à l'activité d'Ægide (15% pour le nombre de logements exploités et 30% pour le nombre de logements occupés)</b>  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018
% des attributions soumises à seule condition de présence	49%	0%	49%	30%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	51%	100%	51%	70%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	40,46 €	44,96 €	44,96 €	26,26 €

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

<b>PLANS EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2020 DATE D'ATTRIBUTION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>18/05/2020</b>	<b>19/05/2020</b>	<b>19/05/2020 démocratique</b>	<b>28/07/2020 managers</b>
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	22/05/2019	19/05/2020	19/05/2020	19/05/2020
Nombre total d'actions attribuées initialement	48.000	60.000	222,670	122.400
Nombre d'actions acquises	-	-	35	-
Nombre d'actions annulées	-	-	19.670	2.500
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	48.000	60.000	202.965	119.900
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	60.000	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	48.000	60.000	222,670	120.400
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	1	6.362	114
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	1	6.362	109
Date d'expiration de la période d'acquisition	18 mai 2023	18 mai 2023	18 mai 2023	27 juillet 2023
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Présence	Performance et présence
Critères de performance	Pour 100% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80%  <b>Critères :</b> <b>15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 <b>35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 <b>15% : niveau de ratio de levier au titre de 2021 et 2022</b> <b>5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022</b> <b>5% : niveau d'index d'égalité</b> <b>5% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022)</b> 20% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2022	Pour 100% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80%  <b>Critères :</b> <b>15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 <b>35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 <b>15% : niveau de ratio de levier au titre de 2021 et 2022</b> <b>5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022</b> <b>5% : niveau d'index d'égalité</b> <b>5% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022)</b> 20% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2022	Pour 51% des attributions Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80%  <b>Critères :</b> <b>6% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 <b>15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022</b> tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 <b>10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022</b> <b>10% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022)</b>  10% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2022	
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	0%	100%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	100%	0%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	28,12 €	27,84 €	27,84 €	27,62 €

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

PLANS ÉCHUS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 Date d'attribution par le Conseil d'administration	23/01/2017	25/04/2017	01/06/2017 (plan 1)
Nombre total d'actions attribuées initialement	50.000	5.000	279.600
Nombre d'actions acquises	50.000	5.000	239.950
Nombre d'actions annulées	-	-	39.650
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	50.000	5.000	61.350
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	3	1	149
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	3	1	11
Date d'expiration de la période d'acquisition	CA arrêté des comptes 2019	24 avril 2020	31 mai 2020
Période d'inaccessibilité à compter du transfert de propriété des actions	Non	Non	Non
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
Critères de performance	Plan Comité exécutif Critères de performance réalisés à 100%. Voir détail sur l'atteinte des critères en page 241 du présent Document d'enregistrement universel.  <b>Critères :</b> 25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19 25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe 25% : niveau d'endettement net* au 31 décembre 2019 sauf opération exceptionnelle 25% : niveau de <i>backlog</i> * au 31 décembre 2019 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	Plan Comité exécutif Critères de performance réalisés à 100%. Même taux de réalisation que pour le plan du 23/01/2017.  <b>Critères :</b> 70% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19 30% : niveau de <i>backlog</i> * au 31 décembre 2019 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	Pour 51% des attributions Critères de performance réalisés à 100%. Même taux de réalisation que pour le plan 2 du 01/06/2017.  <b>Critères :</b> 70% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19 30% : niveau de <i>backlog</i> * au 31 décembre 2019 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées et à 80% de réalisation des critères de performance pour 80% des actions attribuées  * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	44,90 €	45,10 €	54,50 €



## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

PLANS ÉCHUS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 Date d'attribution par le Conseil d'administration	01/06/2017 (plan 2)	19/12/2017
Nombre total d'actions attribuées initialement	113.000	13.500
Nombre d'actions acquises	113.000	9.000
Nombre d'actions annulées	-	4.500
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	113.000	13.500
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	4	3
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	4	3
Date d'expiration de la période d'acquisition	1 <sup>er</sup> juin 2020	18 décembre 2020
Période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	Non	Non
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence
Critères de performance	Plan Comité exécutif Critères de performance réalisés à 100%. Voir détail sur l'atteinte des critères en page 241 du présent Document d'enregistrement universel.	Critères de performance réalisés à 100%. Même taux de réalisation que pour le plan 2 du 01/06/2017.
	<b>Critères :</b> 25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19 25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe 25% : niveau d'endettement* au 31 décembre 2019, sauf opération exceptionnelle 25% : niveau de <i>backlog</i> * au 31 décembre 2019 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	<b>Critères :</b> 25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19 25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe 25% : niveau d'endettement* au 31 décembre 2019, sauf opération exceptionnelle 25% : niveau de <i>backlog</i> * au 31 décembre 2019 en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	54,50 €	52,00 €

### 3.2.1.2 La qualité de vie au travail

La qualité de vie au travail participe à l'enjeu d'attractivité et de rétention des collaborateurs, puisque les salariés souhaitent travailler au sein d'une entreprise soucieuse de leur santé et de leur bien-être. Nexity propose toute une gamme de dispositifs favorisant le bien-être des salariés, améliorant leurs conditions de travail et facilitant l'équilibre entre leur vie personnelle et leur vie professionnelle. Ces différentes mesures sont destinées à bénéficier au plus grand nombre de collaborateurs quelle que soit leur société d'appartenance (prévention santé, service de télé médecine pour tous, gestion de la parentalité, télétravail...).

Cette démarche participe à la performance économique de l'entreprise, d'une part, en offrant aux salariés des conditions de travail favorisant la concentration et le bien-être, et, d'autre part, en tendant à réduire l'absentéisme. Le taux d'absentéisme<sup>1</sup> sur le périmètre France est de 4,7% en 2020. Il reste nettement inférieur au taux d'absentéisme national de 5,10% (selon le 11<sup>ème</sup> Baromètre de l'absentéisme 2019 réalisé par Ayming). Le nombre de maladies professionnelles déclarées est très faible eu égard à l'activité du Groupe (4 cas de maladies déclarées en 2020). L'augmentation du nombre d'accidents du travail et du taux de fréquence est liée aux activités chez Ægide-Domitys. Néanmoins, le taux de gravité reste faible, comme le montre le tableau ci-dessous :

PÉRIMÈTRE FRANCE	Groupe Nexity		Hors Ægide-Domitys	
	2020	2019	2020	2019
Accidents de travail	244	150	35	52
Accidents de trajet	43	45	33	41
Taux de fréquence <sup>(1)</sup>	12,8	8,3	2,5	3,7
Taux de gravité <sup>(2)</sup>	0,8	0,6	0,3	0,2

(1) Nombre d'accidents du travail avec arrêt sur l'exercice x 1.000.000/nb d'heures travaillées théoriques de l'exercice.

(2) Nombre de jours calendaires perdus consécutifs à un accident du travail avec arrêt sur l'exercice x 1.000/nombre d'heures travaillées de l'exercice.

1 Le taux d'absentéisme est calculé sur la base de jours calendaires. Il correspond aux jours d'arrêts consécutifs aux maladies, maladies professionnelles, accidents de travail et de trajet des collaborateurs en CDI rapporté à l'effectif moyen CDI multiplié par 365 jours. Ce taux s'entend hors filiales étrangères.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

En 2020, 287 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 195 en 2019), dont 244 accidents de travail et 43 accidents de trajet. Cette augmentation est due à l'intégration des structures d'Ægide-Domitys, dont le secteur d'activité est plus sensible aux accidents du travail et dont le nombre de résidences est en croissance. Au sein d'Ægide-Domitys, deux responsables sécurité et risque opérationnel accompagnent les résidences dans la réduction du risque d'accident.

Par ailleurs, plusieurs initiatives ont été déployées sur 2020 :

- Un outil en ligne déployé à l'échelle de l'ensemble des résidences et des sites administratifs. Au niveau de chaque résidence, il permet au binôme de direction de renseigner tout accident de travail ou de trajet et d'en faire un rapport d'analyse comportant notamment une description des causes et des moyens de réduction possibles ;
- Un programme de sensibilisation a été mis en place à destination des Directeurs régionaux ;
- Des communications adaptées aux postes en résidence et un guide de sécurité ont été déployés dans le Groupe ; et
- Un plan de formation a été mis en place à destination des binômes de direction des résidences pour renforcer leurs compétences et les autonomiser dans la rédaction d'un arbre des causes à l'issue de chaque accident donnant lieu à un arrêt de travail.

#### Inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail

Conformément à l'un de ses objectifs fixés en matière de RSE, Nexity a initié depuis 2018 une démarche d'amélioration continue visant à obtenir la certification *Great Place to Work* (GPTW). Ce programme constitue le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de l'environnement de travail d'une entreprise.

Dans ce cadre, en juin 2020, près de 7.000 collaborateurs ont répondu de façon libre et anonyme à l'enquête de *Great Place to Work* France, soit un taux de participation de 67%.

- Pour près de 9 collaborateurs sur 10, Nexity est une entreprise inclusive qui traite équitablement tous ses collaborateurs, quels que soient leur âge, leur sexe, leur handicap, leur origine ethnique ou leur orientation sexuelle ;
- Près de 8 collaborateurs sur 10 expriment leur fierté de travailler chez Nexity. Ils apprécient la contribution citoyenne du Groupe et considèrent que leur activité professionnelle a du sens ; et
- Près de 7 collaborateurs sur 10 considèrent qu'il fait bon travailler chez Nexity.

Les résultats de cette enquête ont permis au Groupe d'obtenir la certification, avec 69% de réponses positives sur l'ensemble des 59 questions du Trust Index®. Il s'agit d'une véritable reconnaissance de la démarche engagée depuis plusieurs années visant à faire de Nexity « l'employeur de préférence » pour ses collaborateurs.

#### Travail nomade : une optimisation de l'organisation du travail

Le Travail nomade a été mis en place depuis 2017 permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, un jour par semaine. Ce dispositif a été progressivement étendu dans le Groupe.

Dans le cadre de la crise sanitaire liée à la Covid-19, ce dispositif a permis aux salariés du Groupe de poursuivre leur activité professionnelle. Ce passage en télétravail total a été facilité par la mise en place du travail nomade dès 2017 et les pratiques adoptées par les collaborateurs depuis. De plus, afin d'améliorer leurs conditions de travail dans le cadre du confinement, un accompagnement spécifique et un rappel des bonnes pratiques du management à distance ont été proposés.

Fort de cette expérience, une négociation a été ouverte avec les partenaires sociaux au niveau du Groupe en vue d'augmenter le nombre de jours de travail nomade et d'élargir son périmètre d'application à d'autres fonctions.

Au 31 décembre 2020, 2.879 collaborateurs du Groupe ont choisi de bénéficier de ce dispositif. L'objectif fixé pour 2022 (2.000 collaborateurs) est d'ores et déjà atteint.

#### Favoriser l'équilibre entre la vie personnelle et la vie professionnelle

La qualité de vie au travail passe par un meilleur équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle, c'est pourquoi le Groupe a choisi de mettre en place des dispositifs destinés à favoriser cet équilibre, en faveur de ses collaborateurs.

La diversité des mesures proposées permet à chaque salarié de bénéficier de cette démarche, quel que soit son profil. On distingue notamment les dispositifs suivants :

##### Droit à la déconnexion

Un dispositif relatif au droit à la déconnexion est mis en place depuis 2017 à l'attention de l'ensemble des collaborateurs du Groupe par accord collectif conclu au sein des UES dans le cadre de la négociation relative à la qualité de vie au travail et dans le cadre de chartes unilatérales au sein des sociétés hors UES.

Ce dispositif est composé de mesures incitatives et pédagogiques visant à promouvoir un usage raisonnable des outils digitaux mis à la disposition des collaborateurs : rappel des plages de déconnexion, diffusion des bonnes pratiques à adopter, mise à disposition d'une boîte à outils destinés à faciliter la déconnexion, sensibilisation.

Un rappel de ce dispositif et des bonnes pratiques liées a été réalisé durant la crise sanitaire liée à la Covid-19, pendant laquelle une grande majorité de collaborateurs du Groupe a été amenée à travailler exclusivement à leur domicile.

##### Accompagnement à la parentalité

Nexity a souhaité proposer aux collaborateurs « parents » le bénéfice de plusieurs services en lien direct avec la garde d'enfants, dispensés par des professionnels reconnus dans le secteur de la petite enfance.

Afin de remédier aux difficultés liées à la recherche de modes de garde, Nexity a signé un partenariat portant sur la réservation de places en crèches et services associés.

À ce titre, 85 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche en 2020, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Ce réseau de crèches offre également des services complémentaires d'urgence aux collaborateurs qui le souhaitent, comme la garde occasionnelle ou la garde à domicile.

### Conciergerie d'entreprise

Afin de faciliter leur quotidien, un service de conciergerie digitale dédié à l'ensemble des collaborateurs de Nexity a été mis en place. Ce service vise à déléguer certaines tâches d'intendance et d'organisation personnelle afin d'être plus serein durant la journée de travail.

En 2020, près de 2.700 collaborateurs sont inscrits afin de pouvoir bénéficier de cette prestation, avec près de 1.000 demandes en moyenne par mois.

### Accompagnement des proches aidants

Dans le cadre de sa politique de prévention, Nexity a souhaité mettre à la disposition de ses collaborateurs en 2019 un service d'aide aux aidants, qu'il s'agisse de personnes issues du cercle familial (ascendant, descendant, conjoint...) ou de proches.

Cette prestation consiste à accompagner les collaborateurs aidants dans toutes leurs démarches, de l'analyse du besoin, à la mise en œuvre de solutions adaptées au proche en situation de perte d'autonomie, en passant par le suivi de l'ensemble des formalités administratives.

Au cours de l'année 2020, huit collaborateurs ont bénéficié d'un accompagnement.

### Prévention santé et des risques psychosociaux

#### Protection sociale

Depuis 2011, Nexity a mis en place un socle commun en matière de protection sociale afin de démontrer son engagement en termes d'équité et sa volonté de construire un dispositif de protection sociale favorable à l'ensemble des collaborateurs.

Dans un contexte d'encadrement des dépenses de santé avec la législation relative au contrat responsable, Nexity a renforcé en 2017 son socle social commun avec une nouvelle protection sociale. Les garanties en vigueur ont encore été améliorées en 2019.

Construit avec les partenaires sociaux qui ont unanimement adhéré à cette évolution, le dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé.

Cette prévention passe par la mise à disposition de services comme la téléconsultation médicale, un service confidentiel d'écoute, une aide au retour à l'emploi ou une assistance Vie Quotidienne.

Ces dispositifs ont été particulièrement utiles et appréciés par les salariés en 2020 durant les périodes de confinement liées à la crise sanitaire.

### Sensibilisation aux risques psychosociaux

Afin de sensibiliser les managers sur les problématiques liées au stress, une formation intitulée « Manager son stress et celui des autres » leur est proposée lors de leur parcours de formation, l'objectif étant de développer les compétences spécifiques nécessaires à la gestion optimale des situations de stress et de tension. En complément, un module de formation « Agir sur le stress » est proposé aux collaborateurs et est ouvert à tous ceux qui souhaiteraient y participer. En 2020, 23 managers et 42 collaborateurs ont participé à ces formations.

Au cours de l'année 2020, Nexity a particulièrement investi ce champ compte tenu de la crise sanitaire liée à la Covid-19, en proposant de nombreux nouveaux formats et modalités sur ce thème, notamment dans le cadre des plans d'urgence formation proposés lors des deux confinements (plans déclenchés une semaine seulement après chaque annonce et détaillé ci-après).

### Protection de la santé des salariés dans le cadre de la crise sanitaire liée à la Covid-19

Afin de préserver la santé des collaborateurs, tant sur le plan physique que psychologique, des dispositifs et aménagements spécifiques ont été mis en place :

- Durant les périodes de confinement, le télétravail à temps plein a été instauré pour l'ensemble des collaborateurs dont les fonctions le permettaient. Dans ce cadre, un accompagnement dédié leur a été proposé via des modules de formation sur les bonnes pratiques à adopter, notamment en termes de management à distance et de préservation de la vie personnelle, ainsi que des groupes de partage. En outre, les dispositifs d'aide et de conciliation entre vie privée et vie professionnelle ont régulièrement été rappelés aux collaborateurs (déconnexion, cellule d'écoute psychologique et téléconsultation médicale) ; et
- Durant les périodes de retour sur site, des consignes et aménagements particuliers ont été adoptés. Une cellule de crise dédiée a été mise en place afin de répondre aux questions des collaborateurs et suivre les cas et suspicions. Par ailleurs, des masques de protection et du gel hydroalcoolique ont été mis à la disposition des collaborateurs. Enfin, les sites de travail ont été aménagés afin d'être adaptés aux contraintes liées au risque de Covid-19 (respect des règles de distanciation, désinfection régulière des locaux...).

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

### 3.2.2 Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs

#### 3.2.2.1 Recrutement

En 2020, Nexity a poursuivi sa dynamique d'acquisition des talents et a recruté 2.293 collaborateurs en CDI, dont 825 cadres. Pour répondre aux enjeux forts de recrutement et palier à des difficultés de *sourcing* sur les métiers dits pénuriques, Nexity a créé en 2020 CapRecrutement, son cabinet de recrutement interne. Il permet d'optimiser l'efficacité et les délais de recrutement, de renforcer l'accompagnement RH de proximité auprès des managers et de contribuer à améliorer l'expérience candidat.

#### 3.2.2.2 Développement des compétences

##### Processus d'intégration

Articulé autour de trois thématiques principales (Découvrir ; Échanger ; Explorer), le parcours d'intégration de Nexity se déploie, en ligne, jusqu'à la journée d'intégration Groupe « physique ». Il s'appuie sur des méthodes pédagogiques et des supports variés et vient compléter les parcours d'intégration spécifiques aux métiers de chaque activité. Cette journée est organisée pour encourager au maximum les interactions avec les dirigeants et entre les collaborateurs présents. Les animations permettent à chacun de poser des questions, de rebondir à la suite des présentations ; elles sont également ponctuées par des temps de sociabilisation pour favoriser la création d'un réseau interne. L'ensemble des contenus et activités du parcours est conçu pour activer la dimension collaborative et la co-construction, en relevant notamment des défis en équipe.

La réussite d'un recrutement se joue à 50% en amont (avant l'arrivée dans l'entreprise) et 50% en aval. Afin d'embarquer et de rassurer les futurs collaborateurs dès leur promesse d'embauche signée, Nexity a mis en place un programme de pré-intégration avec un tout nouveau site accessible en externe depuis juin 2020. Dans le contexte de crise, les journées d'intégration ont été maintenues mais adaptées au format distanciel : durée raccourcie et expérience *via* TEAMS. Au bilan de 2020 : 2 journées d'intégration se sont tenues en présentiel en janvier et février 2020 puis 14 visio-conférences d'intégration ont été organisées de juin à décembre 2020. Une refonte complète de l'expérience d'intégration et du parcours en ligne, avec de nouvelles thématiques a été lancée fin 2020 et verra le jour en 2021. L'ambition : un tout nouvel espace permettant aux collaborateurs dès la signature de leur contrat et, avant leur jour d'arrivée effectif, de suivre leur parcours d'intégration et d'accéder à des contenus facilitant leur intégration.

##### L'offre de formation du Groupe

**Le lancement de La Cité**, en janvier 2020, répond à l'ambition portée par le Président du Conseil d'administration de faire de Nexity « une entreprise où l'on vient pour laisser son empreinte dans la ville, un lieu où l'on vient pour grandir et se développer ». La Cité s'adresse à tous les collaborateurs et futurs collaborateurs de Nexity qui ont envie d'être acteurs de leurs carrières immobilières. C'est une nouvelle entité, nouvelle marque du Groupe, pour le Groupe. Organe hybride au service de la performance humaine et économique de Nexity, La Cité fonctionne grâce à un collectif ouvert d'experts, un

dispositif agile de pédagogie, de développement et de partage de compétences. La Cité intègre également La Fabrique by Nexity, le programme NEXT, le *learning studio*, qui contribuent à la mise en avant des métiers, à l'accompagnement de projets et expertises dans le Groupe comme dans notre écosystème.

**Pour faire face à la crise sanitaire**, deux plans d'urgence formation ont été conçus et déployés pendant les confinements du printemps et de l'automne, adressant les enjeux de maintien de la performance, de l'efficacité professionnelle et d'accompagnement de l'équilibre personnel. 3 temps sont venus ponctuer ces plans d'urgence :

- Temps 1 : Gestion de crise pour limiter ses risques, garantir la continuité ;
- Temps 2 : Travail/Management à distance pour développer ses ressources ; et
- Temps 3 : Anticiper les changements pour mieux les accompagner sur la durée et préparer le retour.

Ces plans d'urgence ont mis l'accent sur 5 compétences clés à développer en temps de crise :

- Gestion du stress ;
- Adaptation au contexte ;
- Coopération à distance ;
- Respect des consignes ; et
- Prise de décision dans l'incertitude.

Suite au premier confinement, un premier plan d'urgence formation composé de 40 nouvelles formations et ressources a été réalisé selon sept modalités distancielles développées pour les circonstances : apprentissage entre pairs, webinaire, apprentissage par l'action, *e-learning*, co-développement/groupes de parole, classe virtuelle et *serious game*. Le bilan de ce plan est très positif avec plus de 3.000 participations.

Autre événement ayant développé les actions d'apprentissage et de développement des compétences en 2020 : l'organisation d'un **e-tour de France de la formation**. Il a pour bilan :

- 10 étapes d'une journée chacune réalisées dans les régions Nexity entre mai et septembre 2020 ;
- 1.227 participants soit environ 11% de la population Nexity ; et
- 127 sessions de formation.

Toujours au sein de La Cité, l'offre du **learning studio**, espace de captation vidéo permettant de filmer les experts pour diffuser les savoirs s'est étendue en 2020 avec 118 vidéos publiées issues de 33 projets partout dans le Groupe, où toutes les DRH ont été impliquées. On compte parmi les points marquants :

- 92 acteurs dont 59 femmes ;
- De nouveaux formats vidéo réalisés ; et
- La valorisation des collaborateurs Nexity avec « Mon job en 2 min ».

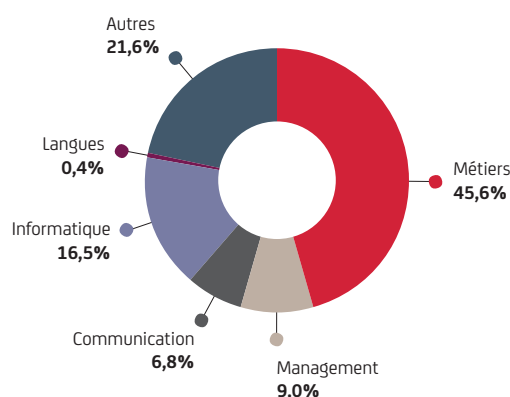
Du côté opérationnel, 2020 a vu l'**enrichissement des parcours métiers** et Académies métiers notamment autour des thématiques de la RSE et de la satisfaction client. Ces parcours ont aussi été renforcés en intégrant les évolutions réglementaires et les opportunités technologiques apportées par le numérique.

En 2020 Nexity a investi 4,9 millions d'euros dans le domaine de la formation soit 101.593 heures dont 39.229 en distanciel, la pandémie de la Covid-19 ayant contraint les équipes formation à privilégier ce nouveau format.

- 4,6 millions d'euros au titre de la formation continue pour l'ensemble de ses salariés ; et
- 0,3 million d'euros dédiés aux divers coûts inhérents de la nouvelle plateforme *e-learning* (CSOD) comprenant la maintenance, l'achat de licences et la création de modules.

Compte tenu de la crise sanitaire, les sessions de formation prévues en présentiel au cours du premier semestre n'ont pu être réalisées. Le passage du format en distanciel a été effectif à la fin du 1<sup>er</sup> semestre ce qui explique la baisse du nombre d'heures de formation effectuées (152.118 heures au titre de 2019).

### Répartition des heures de formation par domaine



Durant l'année 2020, l'ouverture d'un nouvel organisme de formation (OF) « La Cité » a été réalisé, en remplacement de l'Université Nexity qui était rattachée à la Holding. Ce nouvel OF s'est doté d'un outil de gestion de l'administration de la formation qui devrait être mis en place mi 2021. Un projet de lieu dédié à la formation a été mis en suspens du fait de la crise, ne permettant pas la réalisation des formations en présentiel. Le but de ce lieu est d'encourager d'une part une autonomie de gestion et d'autre part des économies de

Pour 2021, la refonte du Centre d'Entraînement Managérial figure dans les priorités de la formation Groupe et ce chantier commencera par la refonte des « Fondamentaux du management ».

### Entretien de Développement et Performance (EDP)

L'EDP (entretien annuel) est un rituel clé dans la relation managériale et la vie du collaborateur afin de renforcer son sentiment d'appartenance ainsi que son engagement en conciliant quête de sens et performance.

L'entretien de développement et performance, mené par le manager avec son collaborateur, permet :

- De faire le bilan de l'année écoulée, en évaluant les objectifs de l'année passée, les compétences et la performance ;
- De se projeter sur la nouvelle année en fixant les objectifs à atteindre et en définissant les besoins d'accompagnement liés au développement professionnel ;
- D'échanger sur le parcours à court et moyen termes et de définir le plan de développement individuel en fonction des aspirations exprimées et des besoins de l'entreprise, ressources et opportunités disponibles ; et
- Au collaborateur de s'exprimer sur ses leviers de motivation, son niveau de satisfaction ou d'insatisfaction pour discuter et définir avec le manager des actions d'amélioration sur les principaux leviers de motivation.

L'entretien de développement et performance donne aussi l'opportunité pour les managers de recevoir de leurs collaborateurs un *feedback* sur leur style de management (l'écoute, la bienveillance, l'accompagnement, la reconnaissance, la communication et la délégation). Le taux d'entretiens réalisés en 2020 s'élève à 87%. Pour 2021, l'objectif est d'atteindre un taux de 90% d'entretiens réalisés.

### Entretien de développement et performance – Point intermédiaire

Au cours de l'année, des événements prévus ou imprévus, professionnels ou personnels, peuvent survenir et impacter les objectifs fixés lors de l'entretien de développement et performance en début d'année qui peuvent ainsi perdre de leur sens. Le point intermédiaire de l'EDP offre la possibilité pour un manager et son collaborateur de faire un point à mi-parcours et de tenir compte des évolutions de situation sur la fixation des objectifs de l'année en cours et ce, sans attendre la prochaine campagne des EDP. C'est également l'occasion de constater l'évolution des motivations du collaborateur et de discuter des actions éventuelles œuvrant en faveur de l'engagement.

### Feedback pairs

Pour encourager l'échange et la transversalité, Nexity a mis à la disposition des collaborateurs un outil en ligne pour demander et recueillir du *feedback* auprès de leurs pairs.

Dans le cadre du développement de la culture du *feedback*, ce dispositif permet de contribuer à l'amélioration continue aussi bien auprès des clients internes qu'externes et d'enrichir les évaluations déjà existantes dans l'EDP.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

#### Mobilité interne

La mobilité constitue un enjeu essentiel pour la transformation de Nexity. C'est pourquoi la mobilité est fortement encouragée au sein du Groupe. Des principes, une politique et une charte de la mobilité ont été définis pour accompagner les collaborateurs dans cette démarche. Ils sont informés des opportunités offertes, accompagnés dans leur changement de poste, dans leurs nouvelles missions et dans leur nouvel environnement de travail. La mobilité a un effet positif sur l'organisation, elle renforce le sentiment d'appartenance et l'engagement des collaborateurs. En 2020, 419 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne (284 en 2019). L'ambition pour 2021 est de renforcer les actions déployées afin de poursuivre l'augmentation du nombre de mobilités.

#### Les Comités de détection

Chaque année ont lieu des Comités de détection qui succèdent à la campagne des Entretiens de Développement et Performance. Ils contribuent aux enjeux de fidélisation des talents.

Ces comités ont pour objectifs de :

- Détecter des collaborateurs en fonction de leur performance et de leur potentiel ;
- Identifier les hauts potentiels qui intégreront le programme Next ;
- Détecter des collaborateurs qui peuvent présenter un risque de départ ;
- Analyser les évolutions envisagées pour les collaborateurs à potentiel ;
- Identifier des successeurs envisagés pour les collaborateurs clés dans l'organisation ; et
- Construire des plans de développement.

Les Comités de détection qui se sont tenus en 2020 ont permis d'identifier les collaborateurs à potentiels : *Potentiels en devenir* (307), *potentiels évolutifs* (150), et *Hauts Potentiels* (172).

#### 3.2.2.3 Favoriser une culture de la responsabilité sociétale

##### Notre Raison d'être, une expression de notre culture RSE

Nexity a choisi de se doter en 2020, d'une raison d'être, la vie ensemble (voir section "La vie ensemble" du présent Document d'enregistrement universel), moteur et facteur de cohérence pour les actions RSE du Groupe. L'offre de solutions, produits et services vise à faciliter ou faire naître cette vie ensemble, aussi bien à l'échelle d'un logement, d'un bureau, d'un immeuble, d'une rue ou d'un quartier. Inscrite dans une démarche de progrès partagé, *la vie ensemble* rassemble les collaborateurs autour d'un projet commun, pour devenir un véritable accélérateur de transformation pour l'ensemble de nos métiers. Elle constitue le socle de nos savoir-faire, de notre culture et de nos valeurs, et inspire notre façon de travailler avec nos clients et partenaires.

##### Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des talents : Next

Sponsorisé par le Président-Directeur général, ce programme a été initié en 2015. Il constitue un dispositif de développement professionnel Groupe individualisé, destiné à des collaborateurs identifiés lors des Comités de détection comme ayant un fort potentiel d'évolution au sein du Groupe. Co-construit par les DRH et la Direction de La Cité, le programme NEXT est un accompagnement complet qui se veut accélérateur de carrière pour ses bénéficiaires. Au-delà de la mise en visibilité dont ils bénéficient, le programme NEXT leur donne les moyens de passer un cap vers des fonctions à plus forte responsabilité, avec des outils indispensables pour progresser et se développer dans le Groupe.

Autour de ses deux thématiques centrales que sont le management et les nouvelles méthodes collaboratives, le programme NEXT sert plusieurs objectifs :

- Développer le réseau : en constituant une communauté de managers et d'agents transformateurs pour gagner en transversalité et en agilité et créer des opportunités *business* ;
- Développer l'agilité : en appréhendant des pratiques managériales innovantes et des méthodes collaboratives ; et
- Développer la transversalité : en développant la vision de Nexity comme plateforme de services. Cela permet de mieux connaître le Groupe et les opportunités d'évolution de carrières possibles tout en créant de nouvelles synergies.

Ces objectifs visent également à placer le Client Interne et externe au cœur des projets conduits dans le cadre du programme.

Pour la promotion 2019-2020, le programme a compté 30 collaborateurs (dont 47% de femmes) qui ont intégré le Centre de Développement. Depuis sa création, ce sont 140 collaborateurs et collaboratrices à fort potentiels qui ont participé au programme au sein de 5 promotions représentant tous les pôles de Nexity (dont 36% de femmes).

##### Réalisations 2020

En 2020 Nexity a élaboré une stratégie plus systématique d'accélération de la prise en compte des enjeux RSE dans ses divers métiers en rendant tous ses salariés acteurs, pour favoriser le passage à une logique de responsabilité partagée, à la fois individuelle et collective. Les diverses actions envisagées sont élaborées en collaboration par la Direction RSE et la Direction des ressources humaines et par les diverses Académies de formation interne pour les différents métiers du Groupe.

Sensibiliser et former à la RSE est une autre façon de donner du sens et de fidéliser.

### Informer et sensibiliser

Entre 2018 et avril 2020, la Direction RSE a animé une web-radio à destination de tous les collaborateurs du Groupe et abordé dans ce cadre des thématiques générales liées à la solidarité, au climat et à la qualité de vie comme par exemple : mobilité, biodiversité, énergie, actions solidaires de la Fondation Nexity, économie circulaire et bien-être.

### Professionaliser : formations et communautés métiers sur des thématiques RSE

- En 2020, Nexity a développé une formation dédiée au sujet de la végétalisation des opérations résidentielles et tertiaires auprès des collaborateurs concernés par la **nature en ville et les impacts sur la biodiversité**. 450 collaborateurs ont été formés dans ce cadre *via* un webinaire. En complément, un espace collaboratif, centre d'échanges d'expériences et de ressources partagées, a été créé en septembre 2020 sur cette thématique pour animer activement une communauté qui compte aujourd'hui plus de 350 membres.
- Sur le sujet de la **conception bas carbone**, les opérationnels sont formés en continu depuis 2018 par la Direction RSE à l'usage de l'outil Carbone Pro, leur permettant de réaliser de manière autonome le bilan de gaz à effet de serre (GES) de leurs opérations immobilières. En 2020, l'accent a été mis sur les seuils de l'expérimentation E+C- lancée en 2016, pour anticiper la mise en œuvre de la future réglementation « RE2020 ».

- Sur le sujet **de la rénovation** :

- en 2020 plus de 500 collaborateurs qui ont été sensibilisés aux enjeux de rénovation énergétique *via* un dispositif digital (quiz et visio-conférence). Plus de 350 collaborateurs (dont une centaine en 2020) ont également participé à des ateliers dédiés au sujet de la rénovation énergétique permettant l'émergence de nouveaux projets,
- 23 Coachs Rénovation ont suivi en 2019 et 2020 un parcours qualifiant de 5 mois en distanciel et présentiel, validé par un diplôme interne, qui leur permet notamment de maîtriser l'approche technique de la rénovation et d'en comprendre les enjeux pour développer leur rôle d'expert auprès des clients.

### Mobiliser sur les objectifs RSE

Afin d'être cohérent avec la stratégie de l'entreprise, il a été décidé que chaque dirigeant soit incité sur les enjeux RSE (RH et environnement) directement sur sa rémunération variable.

### Perspectives 2021 et années suivantes

L'ambition est de toucher 100% des collaborateurs du Groupe en 2021 par au moins une action de sensibilisation, pour favoriser le passage à une logique de responsabilité partagée, à la fois individuelle et collective.

Le plan, qui couvre l'ensemble des salariés, s'inscrit dans la durée, et prévoit aussi de faire bénéficier différentes catégories de publics (managers, communautés métier et salariés) de formations thématiques plus ciblées au service de l'engagement sociétal du Groupe, à des fins de professionnalisation.

Enfin, l'animation de communautés métier particulières est également prévue pour favoriser le partage d'expérience et la co conception de solutions innovantes, mais également la déclinaison pratique (avec outils spécifiques) des objectifs RSE sur le terrain.

## 3.2.3 Promouvoir l'inclusion et garantir l'égalité des chances

Nexity s'attache à veiller au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la durée du contrat de travail.

Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite pour des raisons éthiques et pour la bonne gestion du risque d'image en découlant.

Par ailleurs, le sujet de l'inclusion et de l'égalité des chances est appréhendé comme une opportunité : le Groupe défend la conviction que la performance d'une entreprise passe notamment par la diversité des profils qui y travaillent, c'est pourquoi il souhaite renforcer les actions permettant de promouvoir la diversité et l'inclusion,

sources de richesses et d'engagement, autour de trois principaux axes :

- L'égalité femmes/hommes ;
- L'emploi de personnes en situation de handicap ; et
- La diversité sociale et culturelle.

Afin d'assurer une veille permettant de cibler les bonnes pratiques et de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue, Nexity est adhérent à l'AFMD (Association Française des Managers de la Diversité) ainsi qu'à l'Observatoire de la Mixité et participe aux différents événements organisés (conférences, ateliers de travail, programme de parrainage...).

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

Par ailleurs, à travers un questionnaire, Nexity a recueilli le ressenti et les attentes de l'ensemble de ses collaborateurs quant à l'application au sein du Groupe des principes de diversité et de mixité. Plus de 1.300 collaborateurs y ont répondu. Une charte d'engagements concrets, intitulée « Ensemble pour l'inclusion », a été bâtie à partir des résultats obtenus. Cette dernière a été signée par le Comité exécutif et

approuvée par tous les managers de Nexity. Elle est soumise à l'approbation de l'ensemble des collaborateurs et a été intégrée dans le contrat de travail des nouveaux arrivants.

Par ailleurs, Nexity est désormais signataire de la Charte de l'Autre Cercle, association française qui œuvre pour l'inclusion des personnes LGBT+ dans le monde professionnel.

#### 3.2.3.1 Renforcer les engagements du Groupe en matière d'égalité femmes/hommes

Nexity porte une attention particulière à l'égalité entre les femmes et les hommes. À ce titre, un suivi et une analyse de la structure des effectifs sont régulièrement réalisés.

Ainsi, les effectifs sont composés à 67% de femmes (dont 33% cadres et 67% de non-cadres) et de 33% d'hommes (dont 66% de cadres et 34% de non-cadres).

Parmi les cadres, 50,1% sont des femmes et 49,9% sont des hommes.

Afin de renforcer et de formaliser les engagements pris par le Groupe en matière d'équité femmes/hommes, un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et à la diversité, assorti d'objectifs chiffrés et de mesures spécifiques a été établi en 2017 et validé par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE.

Dans ce cadre, plusieurs actions ayant fait l'objet de négociations avec les partenaires sociaux en 2018 sont déployées pour atteindre les quatre engagements définis dans le cadre du plan d'action qui se sont poursuivis en 2019 et 2020.

##### Assurer l'égalité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

Un audit réalisé fin 2017 a fait apparaître que Nexity respecte l'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Des écarts de rémunération à la marge avaient été identifiés et avaient fait l'objet de mesures correctives lors des révisions salariales en début d'année 2018.

En outre, à l'occasion des révisions salariales 2020, le principe de non-discrimination salariale a été rappelé aux managers concernés, *via* une note de cadrage, rappelant les principes de la politique de rétribution de Nexity, notamment en matière d'équité salariale.

Par ailleurs, conformément au décret d'application de la loi Avenir professionnel, les entités du groupe Nexity concernées en termes d'effectifs ont mesuré les indicateurs définis par l'index de l'égalité femmes/hommes, présenté au paragraphe 3.2.1.1. « La rémunération » du présent chapitre.

##### Augmenter le nombre de femmes dans les instances dirigeantes

Afin d'augmenter le nombre de femmes au sein des instances dirigeantes, 2 objectifs chiffrés ont été fixés à horizon 2020 :

- Atteindre 35% de femmes au sein du Club 1797<sup>1</sup> partant de 23% en 2016 : en 2020, la part des femmes au sein de cette instance s'élève à 36% ; et
- Atteindre 50% de femmes sur l'ensemble des potentiels : en 2020, la part des femmes parmi les potentiels s'élève à 48%.

Pour ce faire, différentes mesures ont été adoptées :

- Un **réseau d'échanges et de travail**, composé de 25 collaboratrices a été mis en place en 2018. Il compte aujourd'hui plus de 70 membres, femmes et hommes, issus de l'ensemble des métiers du Groupe. Son objectif est de promouvoir l'égalité professionnelle femmes/hommes, de contribuer à la mise en œuvre d'actions concrètes et innovantes en la matière et de permettre le partage d'expériences et de bonnes pratiques. Plusieurs communications destinées à connaître ce réseau et les engagements du Groupe en termes d'égalité ont été déployées en 2020 ;
- Pour **accompagner les femmes dans leur évolution de carrière**, une vigilance particulière a été portée à l'identification des potentiels et des candidats au programme de développement des talents et de formation des futurs dirigeants (Next) ; la promotion 2020 était composée de 47% de femmes ;
- Un programme de **mentorat** a été déployé en 2020 au profit de près de 20 collaborateurs (majoritairement des femmes), l'objectif étant de leur faire bénéficier des conseils et de l'expérience de mentors afin notamment de développer leur réseau, de faire le point sur leur parcours professionnel et d'identifier des opportunités ; et
- Dans un souci d'encourager la présence de femmes dans les **recrutements de dirigeants**, une clause est intégrée dans les contrats conclus avec les cabinets de recrutement afin notamment que la sélection de candidats présentés soit proportionnelle aux candidatures féminines reçues et cohérente avec la part de femmes diplômées dans le secteur d'activité concerné.

<sup>1</sup> Ex-Club 100, renommé Club 1797 en 2019.



**Diversifier les recrutements et féminiser certaines filières métiers**

Les engagements pris en matière d'égalité femmes/hommes sont diffusés sur le site de recrutement de Nexity et les différentes actions sont régulièrement relayées sur les réseaux sociaux. Afin de rendre accessibles et attractifs certains métiers du Groupe plus généralement occupés par des hommes, des vidéos sont diffusées, présentant le témoignage de collaboratrices Nexity occupant des postes « terrain ».

**3.2.3.2 Favoriser l'emploi de personnes en situation de handicap**

Le Groupe emploie, au 31 décembre 2020, en France, 224 collaborateurs en situation de handicap soit une progression de 17% en un an. Celle-ci s'explique par les différentes actions de communication et l'accompagnement des collaborateurs par la Mission Handicap.

Par ailleurs, Nexity s'investit en faveur de l'insertion des personnes handicapées. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Les réseaux Élise et Cèdre : collecte et recyclage des déchets ;
- Les Ateliers Denis Cordonnier : numérisation des justificatifs et des notes de frais ;
- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique ; et
- L'entreprise adaptée ANRH : numérisation de documents.

La politique de Nexity en matière de Handicap se traduit par l'activation de 3 principaux leviers :

**La sensibilisation des collaborateurs**

En tant qu'acteur engagé en faveur de l'inclusion, Nexity a lancé, en juin 2020, une campagne de sensibilisation avec le cabinet PiDieM, spécialiste du handicap en entreprise. Cette campagne, accueillie à l'unanimité par l'ensemble des représentants du personnel, avait pour but de sensibiliser les collaborateurs mais aussi de recueillir leur avis et leur ressenti à travers 350 entretiens menés en toute confidentialité de juillet à novembre. Cette action a remporté un vif succès et 87% des collaborateurs se sont mobilisés pour y participer. Les éléments recueillis nous permettront de bâtir et de déployer un plan d'action ciblé, courant 2021, favorisant le recrutement et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap

**3.2.3.3 Développer la diversité sociale et culturelle**

Le Groupe, en lien avec la Fondation Nexity, a pris l'engagement dès 2018 d'ouvrir ses portes aux stagiaires de troisième, en particulier issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre de cette opération, 300 stagiaires de troisième ont pu être accueillis durant l'année scolaire 2019-2020 au sein des différentes implantations du Groupe sur l'ensemble du territoire.

**Sensibiliser les collaborateurs à l'égalité professionnelle et à la diversité**

Plusieurs communications ont été diffusées en 2020 sur le réseau social de Nexity ayant pour objet de sensibiliser les collaborateurs sur la thématique de l'égalité femmes/hommes. En outre, une campagne de communication dédiée à l'inclusion et intégrant notamment un volet égalité femmes/hommes, à destination des collaborateurs, a été déployée en 2020. Elle a pris la forme de communications régulières sur le thème de l'inclusion.

Par ailleurs, des témoignages de collaborateurs, ayant bénéficié de l'accompagnement de la Mission Handicap, sont régulièrement diffusés sur le réseau social Nexity Live afin de partager leur expérience avec l'ensemble des salariés du Groupe.

**L'accompagnement des collaborateurs**

Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs sur tous les sujets liés au Handicap, un Référent Handicap a été nommé en novembre 2017, dont les missions sont les suivantes :

- S'occuper de l'intégration et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap ;
- Les orienter et assurer un rôle de facilitateur dans leurs démarches ; et
- Les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

En 2020, 56 reconnaissances de qualité de travailleur handicapé ont été déclarées et 28 collaborateurs ont bénéficié d'un aménagement de poste, d'un bilan spécifique ou d'une subvention leur permettant de prendre en charge, de manière significative, tout ou partie de leurs frais. Toutes ces actions contribuent à améliorer le quotidien des personnes reconnues en situation de handicap et à favoriser leur bien-être au travail.

De plus, 32 collaborateurs ont pu bénéficier de l'aide financière mise en place par Nexity depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Le recrutement de personnes en situation de handicap**

Nexity a participé en avril 2020 au salon de recrutement virtuel Hello Handicap. Grâce à ce salon, 3 candidats ont pu rejoindre les équipes de Nexity.

Par ailleurs, de nombreux partenariats avec les écoles ou universités clés du secteur de l'immobilier sont mis en place. En plus des actions liées au recrutement (forum, *job dating*), des événements sont organisés : des visites de chantier lorsque le contexte sanitaire le permet (Université de Créteil, Marne-La-Vallée, EIVP...), des cours à distance dans des formations spécialisées dans l'immobilier (ESTP, ESPI, Université de Dauphine, Sorbonne), de l'encadrement de projets dans le cadre de spécialités (notamment l'option « Habitat frugal » de l'ESTP).

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'employeur responsable

Dans le cadre des « Master Class Nexity » instaurées en partenariat avec l'ESTP Paris, six dirigeants du Groupe ont partagé leur expertise et échangé avec les étudiants. Plus d'une quinzaine de Master Class sont planifiées pour l'année scolaire 2020-2021 dans de nombreux établissements à Paris, Lyon et Nantes notamment. En outre, 17 jeunes issus de quartiers défavorisés ont été parrainés en 2020 dans le cadre du partenariat avec l'Institut Télémaque et 16 à travers l'École de la Deuxième Chance.

#### 3.2.3.4 Informations complémentaires

##### Respect des conditions de recours à la sous-traitance

Le Groupe est particulièrement vigilant sur les conditions de recours à la sous-traitance et le respect des dispositions légales tant sur le plan social que sur le plan de la sécurité des personnes. Avant toute signature d'un marché, il est systématiquement vérifié que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales. Il est demandé aux responsables de ces entreprises de signer un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière. Ces mesures sont rappelées dans le Code de bonne conduite, accessible sur le réseau social d'entreprise par tous les collaborateurs du Groupe.

##### Respect de l'organisation et de la durée du travail

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou UES (Unité Économique et Sociale) et définies par accord collectif, notamment selon la nature de leur activité et les dispositions conventionnelles qui leur sont applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

##### Respect des conventions OIT

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables.

De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de stages ou de contrats d'apprentissage.

##### Respect de la législation relative aux IRP

Chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d'un Comité social et économique (CSE) et de Délégués Syndicaux.

Les attributions de chacune de ces instances sont clairement définies et leurs membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

Les différentes actions menées par Nexity ont été saluées par ses collaborateurs qui considèrent, pour 90% d'entre eux, que le Groupe traite équitablement ses collaborateurs quel que soit leur sexe, âge, origine ou orientation sexuelle (Enquête *Great Place to Work*). En outre, les engagements et actions du Groupe en matière d'égalité professionnelle ont été récompensés par l'intégration de Nexity pour la deuxième année consécutive dans l'indice Gender Equality de Bloomberg.

Au total, Nexity compte plus de 163 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 12 instances, présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales et 20 délégués syndicaux :

- L'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés s'effectuent notamment au sein des **Comités sociaux et économiques** (CSE). Le groupe Nexity compte 12 CSE (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Saggel, UES Nexity Lamy, Perl, iSelection, Century 21 France, Naxos, Ægide-Domitys, Service Personnel, Accessite, Etoile Property Management et Moreau Experts). Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2020 s'élève à 2,9 millions d'euros. Le budget de fonctionnement des différents CSE s'élève à 0,9 million d'euros ;
- Trois **Organisations Syndicales** représentatives sont présentes au sein de Nexity ;
- Une Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) a été constituée au sein de 4 CSE (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy, Nexity Saggel Services et Ægide-Domitys) afin d'échanger sur ces thématiques. Il s'agit toutefois d'une émanation du CSE et non d'une instance en elle-même, comme l'était auparavant le Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT) ;
- Sur certaines entités (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy, Nexity Saggel Services et Ægide-Domitys) des représentants de proximité ont également été nommés. Leurs échanges avec la hiérarchie de proximité permettent une prise en compte des problématiques des collaborateurs ; et
- Au niveau du Groupe, un **Comité de Groupe** a été mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008 et a dernièrement fait l'objet d'un renouvellement de ses membres, en juillet 2020. Il s'agit d'une structure d'information et de dialogue destinée à assurer l'échange d'informations entre la Direction du Groupe et les représentants des salariés. À ce titre, le Comité de Groupe reçoit des informations sur l'activité, la situation financière, l'évolution de l'emploi et les perspectives.

Conscient de l'importance de l'intégration de l'ensemble des structures de Nexity, il a été décidé, en avril 2016, d'élargir l'accès à cette instance en mettant en place des sièges d'observateurs pour les sociétés disposant d'un Comité d'entreprise, mais ne comptant pas de membres au sein du Comité de Groupe. La Direction et le Comité de Groupe se rencontrent plus de trois fois par an. Lors du dernier renouvellement en juillet 2020 et afin de tenir compte de la réforme de la représentation du personnel, il a été décidé – en accord avec les partenaires sociaux – de maintenir des sièges d'observateurs pour les sociétés disposant d'un Comité social et économique représentant plus de 90 salariés.

### **Dialogue social**

#### **Socle social commun**

Au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs, composé à ce jour des garanties de protection sociale, des dispositifs d'épargne salariale PEG et PERCOLG et de l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe, a été bâti afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective.

En 2020, des négociations ont été engagées avec les représentants du personnel au niveau du Groupe dans l'objectif d'intégrer le dispositif de Travail Nomade et la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) au sein du « socle social » commun.

#### **Accords collectifs conclus en 2020**

Au cours de l'année 2020, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Négociation sur les salaires ;
- Évolution du périmètre des UES ;
- Dispositifs d'intéressement et de participation ;
- Temps de travail ;
- Égalité professionnelle ; et
- Négociation sur la qualité de vie au travail.

## **3.3 ENGAGEMENT EN TANT QUE PLATEFORME DE SERVICES**

### **3.3.1 Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients**

L'engagement de Nexity d'assurer la satisfaction de ses clients répond au risque d'insatisfaction lié tant à la qualité du produit/service rendu, qu'au manque de transparence dans la relation client. Il présente une opportunité forte d'induire une préférence client durable mais aussi d'être en capacité d'anticiper les évolutions de besoins.

Ainsi, dans son écoute client, Nexity distingue deux approches qui couvrent respectivement des risques à court et moyen terme pour le Groupe :

- La satisfaction liée à la qualité du produit fini ; et
- La satisfaction tenant à l'expérience client, qui touche davantage à la relation entre le client et les différents interlocuteurs du Groupe : qualité des interactions, délais de réponses, et dans le cas des résidences gérées, qualité des animations et de l'accompagnement au quotidien.

#### **3.3.1.1 La qualité des produits finis**

Outre l'amélioration continue des démarches qualité mises en œuvre tout au long de la réalisation des opérations décrites ci-après, Nexity reste en veille sur les innovations ou nouvelles techniques susceptibles d'optimiser et de fiabiliser les procédés constructifs. Ainsi, par exemple, en 2020, Nexity a commencé à déployer dans ses filiales de promotion résidentielle et tertiaire le BIM (*Building Information Modeling*), outil numérique qui garantit

Les interactions avec les clients de nos différents secteurs, l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprise et les résidences gérées, font l'objet de traitements différenciés pour tenir compte de leurs spécificités respectives.

L'année 2020 a été marquée par la Covid-19 avec des dispositions exceptionnelles prises pour accompagner au mieux nos clients, notamment dans le cadre des résidences gérées particulièrement concernées par l'impact de la pandémie : une cellule d'écoute et d'appels a par exemple été mise en place 7 jours sur 7 de 8 h à 19 h auprès des résidents seniors chez Domitys, et le dispositif Apsytude (service de soutien psychologique aux locataires) a été étendu à 100% des résidences étudiantes Studéa.

la traçabilité des informations entre les différents intervenants durant la conception/construction (maître d'œuvre, entreprises de travaux, etc.) ainsi qu'une bonne transmission des immeubles entre promoteurs et exploitants et responsables de maintenance, pour un service client optimisé et augmenté pour les institutionnels et grands gestionnaires notamment.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

#### Promotion résidentielle

Les produits Nexity font l'objet d'une attention particulière depuis de longues années, grâce à la mise en place en 2011, d'un **processus qualité interne** impliquant des contrôles systématiques et réguliers. Dénommé « L-4/L+4 », il couvre toutes les opérations réalisées par l'ensemble des filiales de Nexity Immobilier résidentiel, sur le territoire français. La devise Qualité de Nexity « Assurer, Livrer et Lever » correspond aux trois temps forts du processus : avant la livraison, pendant la livraison et après la livraison.

La mission de contrôle de la production et des livraisons est assurée par la Direction Qualité Production Livraison (DQPL). La DQPL est une entité indépendante et autonome, qui se déplace partout en France, et contrôle les opérations à 3 reprises pour s'assurer à la fois de la qualité des parties privatives et des parties communes du logement, afin de garantir les meilleures conditions de livraison pour satisfaire les attentes des clients :

- 4 mois avant la livraison (L-4) : confirmation d'un avancement cohérent du chantier avec la date de livraison envisagée ;
- 1 mois et demi avant la livraison (L-1,5) : contrôle de l'achèvement de l'opération avant la réalisation des « pré-livraisons » avec les clients ;
- Le jour de la livraison : une troisième visite est effectuée pour constater la bonne mise en place de la procédure livraison et de remise des clés aux clients ; et
- Enfin un bilan qualité 4 mois après la livraison (« L+4 ») est organisé, afin de faire le point avec l'équipe projet sur l'état des réserves restant à lever, l'avancement des passations de dossiers au SAV, la complétude des documents à transmettre au syndic et tout sujet de retour d'expérience à partager.

Le nombre de réserves restantes suite à la livraison est un indicateur clé de performance mesurant la qualité des opérations livrées, gage de la satisfaction client après livraison. C'est pourquoi, un Tableau de Bord Qualité (TBQ) recensant le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale est réalisé mensuellement avec un état du mois terminé ainsi qu'un état en cumulé depuis le début de l'année. Il est partagé avec le Comité de direction et diffusé également aux Directions générales des filiales ainsi qu'aux membres du Club des référents qualité dans lequel toutes les filiales sont représentées (1 référent par filiale).

L'objectif fixé par Nexity est de moins de 3 réserves (à la fois sur les parties privatives et les parties communes). Depuis qu'il en a pris l'engagement en 2017, le Groupe a respecté son objectif de moins de trois réserves.

**Le contexte sanitaire** de cette année 2020 a fortement impacté le *process* qualité. Il a amené la DQPL à réaliser une partie des visites à distance et à anticiper ses calendriers de visite pour contribuer à mieux maîtriser les délais d'opération globaux malgré l'actualité.

Pour faire bénéficier ses clients de la complétude de sa **plateforme de services**, Nexity a renforcé en 2020 la synergie entre les métiers de la promotion et des services.

Pour mémoire, en 2019, Nexity avait commencé à déployer au niveau national le « challenge IR/SIP », une initiative pilotée par la DQPL avec le soutien des délégués régionaux destinée à identifier des leviers d'amélioration du taux de renouvellement des mandats de syndic après la première année d'exercice, sur la base d'un règlement déposé auprès d'un huissier de justice. Des équipes autonomes, composées de 3 personnes (gestionnaire de copropriété, responsable de programme et responsable du service après-vente) se voient ainsi fixer comme objectif le renouvellement du mandat de syndic à l'issue de la première année avec un budget spécifique pour y parvenir, et un prix en cas de succès. L'émulation suscitée par ce challenge profite naturellement à la satisfaction client. En 2019, cette initiative a concerné 5 filiales et 23 en 2020 avec plus de 110 challenges actifs, dans toute la France (95 challenges sont en cours pour le renouvellement du mandat et 17 challenges sont terminés dont 16 victoires).

Aujourd'hui, fort de sa maturité, le processus qualité de Nexity est présenté aux collectivités et aux clients particuliers comme un gage de garantie et de fiabilité, permettant d'apporter pleine satisfaction aux acquéreurs et contribuant également à la notoriété du Groupe.

Cette démarche qualité est en cours de **déclinaison sur le secteur des résidences services seniors** conjointement par la DQPL et les équipes d'Ægide-Domitys pour adapter les étapes clés de contrôles à la spécificité de ces opérations. En 2021, pour chaque étape un *process* sera défini et un outil d'évaluation avec indicateurs élaboré.

#### Promotion tertiaire

Nexity Immobilier d'Entreprise garantit la qualité des immeubles tant sur la parfaite adéquation du bâtiment aux attentes exprimées par le client que sur leurs performances environnementales et techniques. Nexity accompagne ses clients dans la durée, de la conception du projet jusqu'à la livraison et au-delà, pendant les premières années de la vie du bâtiment.

En 2020, Nexity a élargi sa plateforme de services pour mieux **anticiper les besoins de transformation** et d'évolution de ses clients tertiaires en proposant une prestation de conseil amont reliant les choix d'organisation d'une entreprise à la définition de l'organisation de ses locaux, avec notamment une vision prospective sur les usages de demain.

Concernant la phase conception/construction, chaque opération fait l'objet de différentes **certifications environnementales** qui permettent, par le biais d'audits à différentes étapes du projet, de garantir la qualité du bâtiment à l'aune de référentiels locaux, nationaux et internationaux (HQE, Effinergie, BBCA, E+C-, BREEAM, bâtiments durables Méditerranéens, Bureaux Durables Grand Lyon, C2C, etc.). Certains labels portant sur le bien-être des occupants (Well, Osmoz) et la performance des installations (*Wired Score*) sont recherchés, en concertation avec les clients, sur certains programmes.

Nexity Immobilier d'Entreprise **associe étroitement ses clients** sur l'ensemble du processus de construction par le biais d'échanges réguliers. Ces comités, mensuels, se tiennent avec l'investisseur et, le cas échéant, les futurs occupants. Ils donnent systématiquement lieu à des visites et permettent la validation de l'ensemble des matériaux et matériels mis en œuvre sur le projet, des prototypes et des espaces témoins prévus. Les clients, parties prenantes de l'ensemble du processus de construction, sont ainsi assurés d'une parfaite conformité du bâtiment livré avec l'ouvrage décrit dans les notices de vente.

Enfin, **l'accompagnement du client** ne s'arrête pas à la livraison. Les équipes Programmes qui connaissent parfaitement le bâtiment pour en avoir suivi, au jour le jour, la conception et la réalisation, restent mobilisées plusieurs mois après la prise de possession des lieux par

les occupants. Elles sont secondées par une équipe spécialisée dans le suivi des garanties réglementaires pendant plus de deux ans et jusqu'à l'extinction de toutes les réserves, la résolution des désordres relevant du parfait achèvement et la correction des dysfonctionnements des installations.

### Services / Client Entreprise

Par ailleurs, Nexity met à profit l'étendue de sa **plateforme de services** en développant et systématisant sur ses dernières réalisations une démarche de *commissioning* qui mobilise les compétences de ses équipes de *property management* sur le suivi des performances techniques et énergétiques du bâtiment aux étapes clés du chantier. L'exploitation du bâtiment, dès sa livraison, est ainsi pleinement opérationnelle.

### 3.3.1.2 L'expérience client

#### Services / Client Particulier

##### Achat neuf, gestion locative, location, syndic et transaction

**La Direction de la satisfaction client** couvre l'ensemble des métiers de Nexity dédiés au client particulier. Organisation au service de la marque unique, elle s'articule autour de quatre pôles :

- Le pôle Mesures et Études, en charge du déploiement d'un dispositif d'écoute client tout au long des parcours ;
- Le pôle Relation Client, en charge du centre d'appels et de la réception des demandes clients *via* le numéro unique ;
- Le pôle Animation Expérience Client qui fait adhérer, forme et anime tous les collaborateurs à une posture *customer centric*, en s'appuyant notamment sur les référents Expérience Client de chaque filiale ; et
- Le pôle Réclamation et Fidélisation en charge des réclamations et de la modération des réseaux sociaux, développe et anime les Ambassadeurs de la marque.

Cette nouvelle organisation donne lieu à une mobilisation de l'ensemble des Directions générales et Directions régionales des filiales et des agences.

**Les métiers** impliqués dans l'amélioration de la satisfaction client disposent d'outils, de *reporting* et de méthodes de management conçus à cette fin :

- Des référentiels Expérience Client composés d'un module *e-learning* et d'un référentiel de pratiques professionnelles coconstruit avec les métiers, ; et
- Un guide des bonnes pratiques de la relation client.

Pour améliorer **le taux de satisfaction**, des outils de gestion des demandes et réclamations ont été mis en place pour permettre un suivi centralisé à l'échelle du Groupe afin de tracer et piloter l'ensemble en vue d'apporter des réponses toujours plus rapides et efficaces. En 2019, le taux de satisfaction *via* l'outil LOOP était de 71,6% (10.900 répondants) et en 2020, il a atteint 77% (6.933 répondants).

En 2020, Nexity a lancé un nouveau dispositif afin de connaître précisément le niveau de satisfaction des clients particuliers, par métiers, par filiales, et par agences. Il permet à Nexity d'homogénéiser les indicateurs de satisfaction client et d'en augmenter la récurrence de collecte afin d'identifier les éventuelles zones de faiblesse et mettre en place des plans d'actions correctifs aux endroits pertinents. Le dispositif couvre les 5 métiers dédiés aux clients particuliers : immobilier résidentiel, gestion locative, syndic, location et transaction.

En 2020, **le confinement** a accéléré le déploiement de nouveaux outils digitaux pour maintenir la relation client en distanciel. Un dispositif interne a été lancé au pôle Services aux Particuliers (location, transaction, syndic et gérance) afin de maintenir la communication et la transparence auprès des clients. Dans ce cadre, la réalisation des visites location en vidéo (dispositif Clicloc), l'envoi d'emails personnalisés pour tenir les clients informés, la réalisation des Assemblées générales de copropriétés à distance, sont autant de modalités qui ont permis de maintenir le contact avec nos clients dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid-19. De la même manière, toute la relation commerciale a été basculée en *full digital* sur l'immobilier résidentiel : bascule en télétravail des conseillers commerciaux et téléconseillers, rendez-vous distanciels en visio-conférence, contrats et signatures électroniques, recommandés électroniques sont autant de modules qui nous ont permis d'assurer une véritable continuité d'activité.

Au-delà de la mise en place de la mesure permettant **d'ajuster en temps réel notre qualité de service**, Nexity va se doter, dès 2021, d'une plateforme « CRM » étendue à l'ensemble des métiers du Client Particulier. La technologie CRM déployée sera un des outils forts de l'animation de la plateforme de services Nexity au service de la satisfaction client et de la performance commerciale.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

Afin de renforcer la satisfaction de nos clients, les leviers d'ores et déjà identifiés sont :

- Fluidifier et simplifier les parcours clients ;
- Mieux reconnaître nos clients et ce, quel que soit le point de contact ; et
- Capter toutes les satisfactions et insatisfactions exprimées ou non de nos clients.

Concernant le développement de la performance commerciale aux bornes du Groupe, nos axes de travail sont les suivants :

- Mieux anticiper les moments de vérité de nos clients tout au long de leur vie immobilière, à travers des outils prédictifs ;
- Ajuster l'intensité relationnelle au bon niveau pour garder le contact avec nos clients dans le temps ; et
- Faciliter le passage de relais entre nos différents métiers lorsqu'un client le requiert.

#### Résidences gérées

##### Résidences Services Seniors (RSS)

Les résidences Domitys bénéficient aussi d'une culture de la qualité, source de bien-être pour les résidents. Depuis 2012, Domitys s'appuie sur un référentiel de **certification Afnor**, aujourd'hui appliqué dans 86% des résidences. La certification est un gage de qualité et d'engagement dans une démarche d'amélioration continue du service, tout au long du parcours des prospects et résidents, depuis le premier contact avec la résidence services seniors, jusqu'aux différents aspects de la vie au sein de la résidence (hébergement, sécurité, conciergerie, animation, restauration, accompagnement personnalisé...).

La **Direction qualité et services à la personne** est chargée, en partenariat avec l'ensemble des autres services (exploitation, etc.), de mettre en place des procédures spécifiques. Les Directeurs de résidences sont étroitement associés à leur application. En 2019, une collaboratrice de la Direction qualité a été formée à la médiation sociale et familiale pour appuyer les Directeurs de résidences lors de situations complexes : résidents en situation de fragilité, de conflits avec leur famille ou des tiers.

Les attentes des résidents sont remontées grâce à un **dispositif multicanal** qui repose à la fois sur des enquêtes de satisfaction et sur les remontées de différentes instances (Conseil des résidents, réunions de résidents, commissions d'animation, commissions de restauration...) :

- En 2020, l'enquête satisfaction des résidents réalisée par un cabinet indépendant a remonté un taux de satisfaction global de 95% soit une progression d'un point par rapport à l'année précédente ;
- En plus des indicateurs de satisfaction mesurés dans l'enquête annuelle, Ægide-Domitys a défini des indicateurs importants à suivre pour la qualité de vie et le bien-être au sein d'une RSS « La boussole du résident » : le sentiment de sécurité, le sentiment de se sentir chez soi, le sentiment d'être intégré, le bien-être moral, le sentiment d'être respecté (vie privée, droits et liberté) ; et

- Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2019, les avis des résidents sont également recueillis sur une borne de satisfaction disposée à un endroit visible au sein des résidences. Les résidents peuvent ainsi donner leur ressenti général à tout moment. L'ensemble des avis ainsi formulés sont centralisés sur une plateforme en ligne.

**Dans le contexte du confinement** et pour soutenir les résidents dans un vécu difficile de la privation de liberté, plusieurs actions ont été mises en place :

- Réorganisation des instants de partage collectif avec animations au balcon, animation couloir, passage tous les jours des équipes dans les logements, chariot de livres, gazette, jeux... ;
- Les équipes des résidences se sont mobilisées pour maintenir les contacts avec les familles grâce aux outils digitaux. Cette médiation par le digital accompagnée par les équipes fut indispensable pour le maintien du lien social ; et
- Enfin, certains résidents ont eu plus de difficultés à vivre cette période. Aussi, une cellule d'écoute et d'appels a-t-elle été mise en place 7/7 j et de 8 h à 19 h. Près de 500 appels ont ainsi été pris en charge par les équipes qualité pour écouter ou appeler les résidents et lutter contre la solitude. En 2020, Domitys a entamé une **refonte des engagements de service** avec pour enjeu de passer de la mesure de la satisfaction client à une démarche d'expérience client avec une véritable « culture client » intégrée au quotidien. Dans ce cadre, une centaine de tables rondes animées par des psychologues et les équipes Domitys ont été organisées à la sortie du 1<sup>er</sup> confinement mobilisant près de 3.000 résidents. L'objet de ces tables rondes était double : partager les ressentis sur la crise de la Covid-19 et revenir sur les 10 moments-clés du parcours client Domitys afin d'identifier les leviers d'amélioration du service. Ces tables rondes ont été une source de satisfaction importante pour les résidents, une expérience qui pourrait être pérennisée dans les années à venir.

#### Résidences étudiantes

Studéa mesure la satisfaction client au travers de 2 principaux canaux : les avis Google (données à jour au 14 décembre 2020) et l'enquête clients envoyée chaque année à tous les clients présents dans les résidences à fin septembre.

- Concernant les avis Google, la note globale pour 2020 sur la base de 1.080 avis se situe à 3,8, en progression de 0,7 point par rapport à 2018. 56% des avis obtiennent la note maximale de 5/5 contre 33% en 2019. Cette progression de la satisfaction s'explique en grande partie par les notes obtenues sur les résidences récemment livrées et les résidences Friendly Place qui accueillent un programme d'innovation et de rénovation. 70% des clients se déclarent satisfaits de l'offre Studéa ; et
- Concernant l'enquête clients, une dégradation est observée en 2020. Elle s'explique principalement par les décisions de responsabilité que Studéa a dû prendre dans le cadre de la Covid-19, en particulier celles de fermer les espaces communs utilisés par les étudiants et de suspendre l'ensemble des événements et animations habituellement proposées en présentiel.

**Dans le contexte exceptionnel de la crise sanitaire liée à la Covid-19**, afin de maintenir la satisfaction clients et accompagner les étudiants restés dans les résidences durant la crise sanitaire, Studéa a élargi le dispositif Apsytude, service de soutien psychologique aux locataires, à 100% des résidences Studéa et augmenté le nombre de créneaux disponibles avec les psychologues. Des événements et animations en distanciel ont également été organisés et déployés sur l'ensemble des résidences, avec une fréquence accentuée, notamment pour les cours de yoga, sport, maintien en forme qui sont passés à 3 cours par semaine au

lieu de 1 auparavant. Les ateliers initialement prévus en présentiel avec la Macif ont été maintenus en distanciel, de même pour le pot d'accueil de rentrée qui a mobilisé plus de 200 étudiants. D'autres actions ont été menées : redéploiement des *mood party* animées par les Responsables de Résidences, organisation de cours de cuisine à distance et réélection des étudiants Ambassadeurs.

Enfin pour répondre aux besoins des clients de disposer d'une connexion internet de très haut débit notamment en cette période, Studéa a entrepris de doubler le débit Internet dans l'ensemble de ses résidences.

### Services / Client Entreprise

Nexity Solutions Entreprise est la plus large gamme de services immobiliers dédiée au Client Entreprise avec pour ambition de répondre aux enjeux de transformation et d'investissement des clients sur toute la chaîne de valeur immobilière.

Dans une démarche perpétuelle de recherche d'améliorations, NSE a lancé, en octobre 2020, des enquêtes de satisfaction client autour des trois métiers historiques : la gestion (Nexity Property Management), la promotion (Nexity Immobilier d'Entreprise) et l'aménagement d'espace (Nexity Contractant Général).

Ces enquêtes se sont déclinées sous deux formes : l'envoi d'un questionnaire digital de satisfaction, et l'organisation, pour les comptes identifiés comme clés, d'un entretien conduit par l'IPSOS sur la base d'une trame corédigée avec les équipes opérationnelles. Malgré un bon taux de retour

(entre 15% et 20%), le nombre de réponses reste trop faible pour identifier des tendances et des relances vont être effectuées.

Cette démarche de mesure de la satisfaction client se verra renforcée dès l'année 2021 à travers :

- Le partage du questionnaire de satisfaction à une base enrichie de nouveaux clients, avec une amélioration escomptée du taux et du nombre de réponses au questionnaire ; et
- L'établissement d'une feuille de route pour améliorer l'adéquation des services aux attentes et besoins formulés par les clients.

Comme précisé ci-dessus, sans être significatifs, suivant les métiers concernés les résultats 2020 de satisfaction vont de 51% à 95%.

## 3.3.2 S'adapter et anticiper les nouveaux usages

Notre engagement d'anticiper l'évolution des usages, répond à la fois au risque d'insatisfaction lié au potentiel manque de pertinence durable des produits/services rendus, et au risque de bouleversement économique induit par les changements de tendances rapides alors que la construction s'entend sur le long terme. La demande des occupants et des utilisateurs évolue en effet vers une recherche de services et d'usages multiples adossés à l'offre de logements et de bureaux. Si Nexity ne parvenait pas à développer des offres attractives et innovantes, le risque de perte de compétitivité, et de ce fait d'érosion des parts de marché serait réel.

Pour la plateforme de services de Nexity qui adresse toute la chaîne de valeur immobilière, c'est donc une opportunité forte d'installer une préférence client dans le temps mais

aussi une opportunité d'être en capacité de proposer de nouvelles solutions résilientes dans la durée, grâce à la conjugaison de tous ses métiers, à l'adaptabilité, mais aussi à l'anticipation des exigences climat que présentent les réponses que nous proposons.

Par ailleurs, la crise sanitaire et les mesures qui l'ont accompagnée (confinement, distanciation sociale, gestes barrières, etc.) ont renforcé des attentes déjà identifiées par Nexity et ses partenaires au cours des années précédentes. Dans ce cadre, Nexity a présenté en septembre 2020, ses "Propositions pour le bureau et le logement de demain" autour de quatre axes : donner à tous un accès à la nature, développer la modularité des lieux de vie et de travail, favoriser le développement des mobilités douces, et concevoir des espaces sains et intelligents.

### 3.3.2.1 Rendre accessible la nature aux occupants des opérations du Groupe

Selon une **étude** commanditée par Nexity en 2019, 93% des Français estiment important de disposer d'un extérieur (jardin, balcons, terrasse...), et 68% jugent important que leur habitat contienne un parc arboré (source : *Que signifie « Habiter mieux » pour les Français ?* Observatoire de l'Habitat, ObSoCo, Nexity, Somfy, CDC Habitat, 2019). La nature en ville participe au bien-être des habitants et usagers, pour qui elle est donc une attente forte, et aide à prévenir et atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain en créant des îlots de fraîcheur.

Déjà engagé dans la végétalisation des logements et bureaux, Nexity souhaite aujourd'hui **passer à l'échelle** avec un objectif de **rendre accessible la nature à tous les occupants sur l'ensemble des opérations** de promotion du Groupe.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

Pour préparer cette évolution, en 2020, le Groupe a conçu en interne une démarche collaborative opérationnelle (avec paysagiste, entreprise d'espaces verts, bureau d'études biodiversité) pour outiller ses filiales, et introduit une fiche d'engagement par opération vue en comité de lancement pour systématiser cette approche qui concerne des activités couvrant plus de 76% du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Ainsi, l'objectif est que 100% des opérations livrées en 2023 bénéficieront d'un espace végétalisé (ce qui représente une évolution de l'objectif de 50% à 100% pour l'immobilier résidentiel et un maintien de l'objectif de 100% pour l'immobilier d'entreprise).

Dans le cadre de cette démarche de végétalisation, Nexity a ainsi développé une expertise de terrasses végétalisées pour proposer des solutions d'**aménagement de roof top** propres à permettre le développement de la vie ensemble.

Selon l'étude citée plus haut, 65% des Français aimeraient tendre vers l'autonomie alimentaire dans le cadre d'une production à l'échelle de l'habitat. **L'agriculture urbaine**, au-delà de sa dimension productive, présente de nombreux bénéfices : création de lien social, réintroduction de biodiversité et de nature en ville, biophilie et lien à la nature, pédagogie et sensibilisation environnementale...

Ainsi, depuis plus de 10 ans, Nexity intègre l'agriculture urbaine au sein de résidences et de bureaux.

- Avec plus de 3.700 mètres carrés d'espaces verts, les espaces végétalisés de la résidence Eden à Annecy couvrent 60% de la surface totale du terrain. Ce projet, livré en septembre 2019, s'inscrit dans le premier éco-quartier de la ville d'Annecy et intègre des espaces paysagers et arborés. Le toit végétalisé accueille une terrasse, une toiture semi-intensive et une serre potagère partagée. Au sein d'Eden, les espaces végétalisés permettent d'économiser les ressources grâce à un système de récupération des eaux pluviales et la possibilité pour les occupants de composter leurs déchets.
- Nexity IR Alpes-Maritimes a été lauréat d'un concours lancé en juin 2020 à Saint-Laurent-du-Var où en partenariat avec Les Potageurs, structure d'agriculture urbaine, le projet Escal nature présentera une palette végétale principalement comestible. Au sein de ce projet, l'agriculture urbaine s'intègre dans une volonté plus large de prise en compte de la biodiversité et de performance environnementale du bâti : végétalisation adaptée, où la biodiversité est privilégiée, hôtels à insectes et nichoirs, bâtiments en structure bois issu de forêts éco-gérées en grande majorité françaises.

#### 3.3.2.2 Développer la modularité des lieux de vie et de travail

La **résilience des bâtiments** passe par l'adaptation aux évolutions des modes de vie. C'est pourquoi Nexity souhaite développer la modularité des lieux d'habitation et de travail avec d'une part des solutions d'aménagement flexibles et des pièces partagées dans les immeubles résidentiels par exemple, d'autre part avec des offres spécifiques pour les espaces de bureau mais aussi en proposant des lieux intermédiaires entre le bureau et le domicile.

Si cette vision est amenée à influencer plus largement la conception des futures opérations, de nombreux exemples de réalisations ou de projets en cours existent déjà.

- Nexity a en effet conçu des solutions d'aménagements modulaires au sein des **logements**, comme par exemple avec la gamme de résidences Villanova qui évolue depuis plus de 15 ans pour suivre au plus près les attentes des clients et les spécificités des territoires. Ces résidences sont pensées pour disposer d'une pièce supplémentaire grâce au cloisonnement anticipé dès la conception avec l'offre spécifique « sérénité ».
- La modularité peut aussi se jouer à l'échelle de la **copropriété**. Ces mêmes résidences multiplient ainsi les lieux de rencontre entre copropriétaires (forum, terrasses, jardins...) et peuvent offrir un panel de services mutualisés (laverie, bibliothèque, chambre d'hôtes, espace fitness...) permettant ainsi des économies de ressources. Par ailleurs, sur le projet du Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024 (concours remporté par Nexity au sein d'un groupement

avec Eiffage Immobilier, CDC Habitat, EDF et Groupe Groupama), se trouveront, une fois le village devenu quartier au lendemain des jeux, des cuisines partagées et des terrains de basket en toiture par exemple.

- La modularité des **bureaux** est acquise depuis longtemps dans l'offre tertiaire du Groupe. Aussi Nexity a décidé de porter ses recherches d'innovation sur l'amont et les usages. En effet, anticiper les évolutions potentielles suppose une meilleure adéquation et compréhension des besoins d'usages, et la solution a été trouvée par le Groupe dans un partenariat initié en 2020 avec The Bason Project, acteur engagé dans la transformation des organisations, fort de compétences d'analyse, de prospective et de conduite du changement. Et, chez Morning, une offre de postes de bureau à l'usage personnalisable pour les entreprises a été développée. Cette offre de « Corpworking » allie la flexibilité des espaces de *coworking* à la convivialité et au sentiment d'appartenance générés par un format plus classique de bureaux.
- Par ailleurs, la **réversibilité** des bureaux en logements est aussi un sujet majeur sur lequel Nexity développe une expertise. Le groupement Nexity, Engie et Crédit Agricole Immobilier a remporté le concours « *Reinventing Cities – Paris Porte de Montreuil (93)* » lancé par le Cities 40 (C40) et la ville de Paris, avec un projet marqué entre autres, par la réversibilité des bureaux.



Enfin, **la crise sanitaire** a fait émerger un besoin d'espaces intermédiaires entre le bureau et le domicile pour lesquels Nexity a mis en projet plusieurs solutions. Il s'agit notamment de :

- Miniburo : tiers-lieux situés à distance douce du domicile, dans des villes franciliennes de plus de 20.000 habitants ;
- Ticket-bureau : titres fonctionnant sur un modèle très proche de celui des tickets restaurant, permettant aux

salariés de travailler hors de leur bureau, dans des tiers-lieux, pris en charge par l'employeur ;

- Pass multisite : offre permettant de faciliter l'accès à l'ensemble du réseau de tiers-lieux du Groupe (Morning, Anticafé, Hiptown, Cocoon, Miniburo) ; et
- Plateforme de bureaux à l'usage : solution digitale développée chez Morning permettant de faciliter la recherche de bureaux temporaires.

### 3.3.2.3 Favoriser le développement des mobilités douces

Pour mieux inscrire ses opérations dans la vie urbaine et compte tenu de l'importance des transports dans les émissions des gaz à effet de serre, Nexity souhaite accompagner les efforts de réduction de leur empreinte carbone en s'impliquant dans l'accélération des nouveaux usages afférents. Ainsi la mobilité mutualisée et décarbonée fait partie des offres de services que propose Nexity au sein de ses opérations à travers la mise à disposition de garages à vélos désormais équipés de bornes de recharges électriques pour accompagner l'émergence de ce nouveau mode de déplacement, mais aussi avec le

développement de partenariats avec des acteurs du vélopartage, de l'autopartage ou du parking partagé. De plus, une résidence propose un service d'autopartage et 4 résidences étudiantes ainsi qu'un immeuble de bureaux sont dotés de parkings mutualisés. Nexity a par ailleurs construit et commencé à déployer en 2020 une démarche d'équipement des copropriétés de bornes de recharge électrique, en se rapprochant de partenaires spécialisés. Ce partenariat est en cours d'extension à l'immobilier d'entreprise, afin d'accélérer le déploiement des bornes de recharge dans les immeubles de bureaux.

### 3.2.3.4 Concevoir des espaces sains et intelligents

#### La qualité de l'air intérieur, un enjeu majeur pour la santé et la qualité de vie

Chaque individu passe 80 à 90% de son temps dans un espace clos (habitat, établissements scolaires, bureaux...), où l'air intérieur peut être tout autant voire plus pollué que l'air extérieur. Dès lors, la Qualité de l'Air Intérieur est aujourd'hui une préoccupation majeure de santé publique.

En effet, les désagréments liés aux divers facteurs endommageant la qualité de l'air (notamment le non-renouvellement de l'air, les pollutions extérieures ou intérieures liées aux produits de bricolage et d'entretien, aux matériaux de construction, ainsi qu'aux meubles et produits de décoration) peuvent aller de la simple gêne à des pathologies chroniques plus graves (asthme, maladies cardio-vasculaires, cancers...).

Fort de ce constat, Nexity travaille depuis 2015 à l'élaboration d'un protocole de réalisation de ses logements avec un processus de qualité allant de la conception à la livraison jusqu'à l'usage quotidien de l'habitant, grâce au choix de produits et équipements étiquetés A+, à la mise en place de solutions techniques favorables à l'air intérieur lors de la construction, à l'instauration de contrôles sur prélèvement à réception des ouvrages, et à la remise au client d'un guide de bonnes pratiques liées à l'utilisation du logement. À terme, une application permettant de contrôler et de maintenir une bonne qualité de l'air, sur la base d'un équipement en capteurs de qualité de l'air dans les logements et en extérieur, sera proposée.

Étant parvenu à la mise en œuvre d'un protocole de suivi effectif, après plusieurs tests avec audit, Nexity a intégré à partir du second semestre 2020 dans tous les permis de construire déposés concernant des logements, une démarche de « qualité de l'air augmentée », avec cinq

valeurs guides à respecter, sur la base de recommandations de l'ANSES et de l'OMS.

#### Le numérique au service de l'environnement, du bien-être des habitants et du lien social

- Grâce à son application Eugénie, Nexity permet aux habitants de ses logements<sup>1</sup> de piloter leurs équipements connectés pour plus de frugalité et de sécurité (éclairage, alarme, chaudière), indépendamment ou *via* des scénarios correspondant à leur mode de vie, mais aussi d'échanger avec le syndic ou encore de recevoir les actualités de leur résidence ou de leur quartier. Depuis le lancement de la démarche, 2.489 logements ont été livrés équipés d'Eugénie, dont 1.442 en 2020 ; et
- Le bien-être passe aussi par la personnalisation des logements. C'est pourquoi en 2020, Nexity a lancé son configurateur « Inside », en partenariat avec la *start-up* française REALIZ3D. Cette solution permet aux futurs acquéreurs d'effectuer une visite immersive 3D de leur futur logement et de le personnaliser en visualisant le résultat. Nexity a également lancé en 2020 une nouvelle filiale nommée Ateliers NX, proposant des solutions d'architecture d'intérieure personnalisées pour ses clients.

**La crise sanitaire** et les mesures de distanciation sociale et autres gestes barrières qui l'accompagnent ont aussi accéléré l'évolution des modes de consommation, avec notamment l'augmentation des commandes en ligne et des usages numériques. Ainsi, le Groupe, *via* sa filiale dédiée aux résidences étudiantes Studéa, a initié un projet destiné à équiper à terme 1.000 logements de coffres connectés permettant la livraison de colis 7 jours sur 7 et 24 h sur 24. Cette filiale a aussi renforcé la connectivité de ses 115 résidences, désormais toutes raccordées en fibre

<sup>1</sup> La solution Eugénie est installée systématiquement sur les logements classiques c'est-à-dire les logements livrés en 2020 hors Edouard Denis, Ægide-Domitys, PERL, logement intermédiaire et logement social.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

optique dédiée FTTO, bénéficiant ainsi de débits élevés, garantis et évolutifs, ainsi que d'un temps de rétablissement court, idéal pour écarter les frustrations en cas de réseau capricieux auprès d'un public particulièrement exigeant et actif sur internet.

Au sein des résidences services Domitys dédiées aux personnes âgées, le recours aux solutions numériques a aussi permis de maintenir le lien entre les résidents seniors et leurs familles durant le confinement, avec notamment, une aide à la création d'adresses mail, des initiations aux logiciels de communication Skype, WhatsApp, etc. Le recours à l'application Famileo a aussi permis aux familles d'envoyer des nouvelles aux résidents sous la forme d'une gazette familiale, comportant des photos et des messages d'affection, imprimée par la suite en résidence.

### Le numérique au service de la performance environnementale des bureaux et du bien-être des occupants

- Nexity Property Management a mis en place une offre de gestion digitale des bâtiments tertiaires. Celle-ci consiste à collecter, structurer et mettre à disposition des opérationnels et des utilisateurs des immeubles des données d'exploitation. Ces données permettent une optimisation de la performance énergétique, une amélioration du bien-être des occupants et une amélioration de la productivité des opérationnels en facilitant l'accès aux données et en automatisant les *reportings* internes et clients.

- Pour sa part, la solution « Link » de Bureaux A Partager quant à elle est une boîte à outils complète pour aider les *coworkings*, incubateurs, bureaux partagés, à simplifier la gestion de leur espace et faire vivre leur communauté. Concrètement il s'agit de centraliser et automatiser la gestion des contrats, factures et paiements avec les coworkers sur la partie administrative ; apporter des outils d'aide à la communication et à l'animation des espaces pour dynamiser l'interaction entre les occupants.
- Par ailleurs, Nexity est impliqué dans un partenariat avec la *start-up* parisienne Energie IP, spécialisée dans la conception et la réalisation de systèmes de Gestion Technique des Bâtiments (GTB), basés sur le *Power over Ethernet* (PoE).

Enfin la **crise sanitaire** a été l'occasion d'accélérer le développement d'une solution Flex ACCESS avec pour objectif d'autoriser l'accès au bâtiment aux collaborateurs, résidents, locataires et clients de Nexity par l'intermédiaire de contrôleurs connectés. Ceux-ci sont équipés des dernières technologies (NFC notamment), permettant l'accès sans aucun contact physique, etc. Ce service apporte donc une solution dans le cadre des recommandations émises pour prévenir la Covid-19 en réduisant les contacts physiques à l'entrée des bâtiments.

### 3.3.3 Au service des territoires et du développement local

Par la diversité de son offre, du conseil à l'aménagement, la promotion et enfin les services qui assurent une présence locale à long terme, par sa couverture de la totalité du territoire français métropolitain et une présence qui s'accroît en Europe, Nexity, fort de son empreinte majeure sur les territoires, tant géographique que temporelle, s'engage à soutenir leur développement durable et leur résilience.

Conscient des responsabilités que cela implique, particulièrement dans ses activités d'aménageur, le Groupe porte une attention particulière au cadre de vie, en prenant en compte à la fois l'histoire, la géographie, la démographie et les perspectives d'évolution du lieu dans la conception de ses

opérations. Comme promoteur, il veille à réduire les impacts de ses activités sur la biodiversité et les milieux, et est attentif au confort des riverains. Comme acteur économique, au sein des territoires où il intervient, le Groupe participe également à la vitalité de l'économie locale en contractualisant avec un écosystème de fournisseurs et de sous-traitants composé en majeure partie de TPE/PME. Il développe des offres d'accompagnement des collectivités dans la revitalisation de zones défavorisées, et participe à l'accompagnement des plus précaires *via* les heures d'insertion sociale. Enfin, au-delà de l'impact direct de son activité, conformément à sa raison d'être, pour le mieux vivre-ensemble, Nexity accompagne les territoires avec la Fondation Nexity.

#### 3.3.3.1 Aménager dans le respect de la vision et des besoins des territoires

Grâce à sa plateforme de services, Nexity se positionne comme ensemble urbain au service des quartiers, des villes et des agglomérations. Ses divers métiers lui permettent de proposer une vision globale, qui cherche à mettre en valeur la cohérence et la performance d'un territoire pour plus d'attractivité.

Cette démarche repose souvent sur une **approche de co-construction** avec les habitants. Ainsi, à titre d'illustration, le projet Toulouse Jolimont porté par Nexity Villes et Projets (livraison prévue en 2025), situé sur le site de la station de métro Jolimont, l'une des deux stations aériennes du réseau de métro toulousain, vise à créer une

nouvelle centralité au cœur d'un quartier en pleine mutation. À travers l'émergence d'un quartier mixte, avec des logements, une résidence pour jeunes actifs, des espaces de *coworking*, et des locaux commerciaux avec un supermarché coopératif et participatif, le projet répond à l'ambition de réconcilier la station avec ses abords et de l'intégrer à son environnement. Le projet s'appuie sur une démarche exigeante de co-construction des équipements avec les habitants et ouvre ainsi la porte à une réappropriation de l'espace public. Il prévoit l'accueil d'ateliers de co-conception ainsi qu'un espace d'exposition et de sensibilisation aux futures évolutions urbaines.

La plateforme de services du Groupe permet aussi de penser un aménagement au regard de **l'attractivité économique** attendue d'un secteur. Ainsi, avec Nexity Solutions Commerces, le Groupe peut également proposer depuis 2020 une vision globale de la dimension commerciale d'une agglomération (du centre-ville aux centres commerciaux d'entrée de ville) ou d'un quartier. À titre d'illustration, la filiale Accessite a été choisie en 2016 sur appel d'offre en tant qu'opérateur de commerce pour une mission de conseil de longue durée en accompagnement de la Société Villeurbanaise d'Urbanisme (SEM de Villeurbanne) qui détient tous les commerces de son centre-ville, dénommé le quartier Gratte Ciel et une partie des logements, et intervient actuellement dans :

- La programmation de l'ensemble des commerces, services et restaurants afin d'avoir un plateau commerçant dynamique et optimisé ;
- La conception du parcours client dans la Ville (organisation des flux, animations, services) pour créer un quartier animé et vivant selon les moments dans la journée et au cours de l'année ;

### 3.3.3.2 Aider les communes à redynamiser les commerces de centre-ville

Le sujet de la redynamisation des centres-villes est devenu un enjeu majeur pour bon nombre de collectivités. En effet, les centres-villes, en particulier ceux des villes moyennes, connaissent depuis de nombreuses années une lente perte de vitesse qui se traduit par une diminution de la population du centre-ville, une croissance tendancielle de la vacance commerciale, et un transfert progressif des activités tertiaires et de services vers la périphérie de la ville.

Le programme Actions Cœur de ville a marqué, depuis 2018, un retour des financements publics vers les territoires situés hors des métropoles en promouvant le renouveau commercial et les secteurs de la construction. Avec la crise sanitaire, économique et sociale actuelle, les villes moyennes connaissent un regain d'attractivité. Elles offrent, entre autres, la possibilité de concilier qualité de vie, dynamisme économique et culturel, et accès à des services de proximité, tout en permettant à nombre de ménages d'acquiescer un logement plus grand et plus confortable.

### 3.3.3.3 Soutenir le tissu économique local

#### Partenaire des TPE/PME

En 2020, près de 80% des achats de travaux aux entreprises (hors contrats de prestation intellectuelle) réalisés par le pôle promotion résidentielle l'ont été auprès de TPE/PME. Par ce recours majoritaire à des acteurs locaux, le Groupe apporte régulièrement un soutien important au tissu économique des territoires. Ces entreprises constituent un réseau de partenaires essentiel à la production du Groupe tout en assurant le maintien voire la création d'emplois, en fonction de l'activité.

- L'intégration, en amont des projets, des irritants (gestion des déchets, des livraisons...) afin de réduire leurs nuisances sur le quartier tout en assurant leur fonctionnement ; et
- La description technique des locaux commerciaux à intégrer dans le cahier des charges des promoteurs afin d'assurer leur future commercialisation.

L'enjeu est de pouvoir adapter régulièrement, pendant toute la durée du projet urbain, le volet commerce aux évolutions du marché, du projet et des tendances de consommation de manière à ce que le résultat soit en phase avec son époque au moment de son inauguration et non pas déjà obsolète car conçu 5 ans avant. La période actuelle de la crise sanitaire avec ses conséquences, montre l'intérêt de ce type d'approche qui permet d'adapter la stratégie retenue et donne de la résilience au projet initialement esquissé.

La crise sanitaire a en outre accéléré la mutation des habitudes de consommation et, avec elle, l'obligation pour les commerces et les lieux de commerce d'engager une profonde transformation.

C'est dans ce cadre qu'a été développée en 2020 « **ville expérience commerce** », une offre des filiales Accessite, l'expert commerce de Nexity, et Villes & Projets, ensemble urbain au service des collectivités. Cet outil flexible et adaptable à différentes échelles ambitionne de doter la ville d'un projet global de transformation et de dynamisation de l'activité de son centre-ville et de ses quartiers pour permettre de (ré)envisager les espaces, pour les recomposer de manière plus structurée en réponse aux évolutions de consommation de leurs habitants.

Compte tenu des conséquences économiques de la **crise sanitaire**, au début de l'été 2020, Nexity a signé une charte vis-à-vis de ses partenaires TPE/PME pour soutenir durablement la reprise de l'activité, en s'engageant à :

- Donner aux entreprises une profondeur de carnet de commandes leur permettant d'anticiper leur activité ;
- Accompagner les éventuels surcoûts de chantiers directement liés à l'application des nouvelles normes sanitaires imputables à la Covid-19 ;
- Réduire les délais de paiement pour soutenir la trésorerie des TPE/PME ; et
- Accompagner les TPE/PME dans leur croissance par du mentorat et de la formation.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

### Accompagner les promoteurs locaux indépendants

Créée en 2016, Nexity Partners a pour vocation première d'accompagner des promoteurs immobiliers bien implantés localement qui réalisent 150 à 500 logements par an. La filiale propose ainsi différents volets d'accompagnement (financier/technique/juridique ou encore commercial) qui s'appuient sur les savoir-faire et compétences métiers du groupe. Cette offre de service est perçue comme un véritable atout pour ces opérateurs indépendants, car elle constitue un accélérateur de développement leur permettant de se concentrer sur leurs points forts. C'est aussi un levier de croissance pour Nexity, puisque ces partenariats se font sous forme de copromotion.

#### 3.3.3.4 L'insertion sociale comme levier de développement et de création d'emplois

Nexity répond fréquemment à des demandes d'intégration de clauses d'insertion sociale dans la contractualisation avec les entreprises sous-traitantes et en particulier dans le cadre de ses opérations dans les zones bénéficiant d'une TVA réduite.

En 2020, 10% des chantiers lancés ou validés en Comité d'acquisition de terrains étaient concernés par des clauses d'insertion sociale.

#### 3.3.3.5 Maîtriser l'impact des chantiers et développer l'économie circulaire dans les opérations

Les modes constructifs actuels exercent une forte pression sur les ressources naturelles telles que le gypse (utilisé pour le plâtre), le calcaire (entrant dans la composition du ciment et du béton), ou le sable (utilisé dans la fabrication du béton et du verre). À l'échelle européenne, la construction et l'utilisation des bâtiments sont d'ailleurs responsables de 50% des extractions totales de matières premières (source : Commission Européenne). Nexity est conscient que les modes de production strictement linéaires ne sont pas soutenables sur les plans économique et écologique, et entend participer pleinement à l'avènement d'une économie circulaire, réutilisant et mutualisant davantage les ressources, et créatrice de valeur pérenne, pour le Groupe, pour les territoires et pour la société au sens large.

#### Participation aux réflexions sectorielles

En 2020, Nexity a contribué au groupe de Travail Économie Circulaire de l'Afep (Association française des entreprises privées), en participant notamment au suivi des engagements et à l'évaluation des progrès réalisés par les membres. Nexity y contribue avec 4 engagements, portant sur l'amélioration de la gestion des déchets de chantier, la réduction de la dépendance de l'entreprise aux énergies fossiles, la réduction de l'empreinte carbone de l'entreprise et le développement d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche d'économie circulaire.

#### La charte Chantiers Éco-responsables

Maîtriser l'impact des chantiers est donc une exigence tant sur le plan environnemental que pour l'acceptabilité sociale. En effet, une mauvaise gestion de l'impact environnemental des chantiers est potentiellement source de pollutions locales de natures diverses (sols, productions de poussières, etc.), de même que de pollution visuelle ou sonore. C'est aussi une opportunité pour le Groupe d'affirmer sa qualité d'acteur responsable et de promouvoir l'insertion sociale.

Depuis 2014, Nexity s'est doté d'une charte Chantier Éco-responsable commune à toutes ses opérations de construction de logements neufs qui fait la synthèse des meilleures pratiques internes et externes et des exigences des certifications environnementales en matière de chantier vert pour à la fois :

- Protéger l'environnement, *via* la protection des sols, la gestion des déchets, ainsi que la propreté sur les chantiers ;
- Réduire significativement les nuisances ;
- Maîtriser les coûts de gestion du chantier, correspondant aux consommations d'eau et d'électricité, aux coûts d'enlèvement et de stockage des déchets ; et
- Mais aussi améliorer les conditions de travail sur chantier et promouvoir la création d'emplois locaux.

La charte est **contractuelle** et engage l'ensemble des entreprises de travaux sur l'organisation du plan de gestion des déchets, la démarche de Chantier éco-responsable et la prise en compte des clauses d'insertion sociale. En phase travaux, les critères obligatoires portent sur la propreté du chantier, sur le respect des zones de stockage des matériels propres et des déchets, et sur le tri et la valorisation des déchets (avec une exigence d'au minimum 20% de déchets valorisés pour les opérations de logements neufs). Dans les cas d'opération avec démolition préalable, Nexity fait systématiquement réaliser un diagnostic déchets avant démolition, pour quantifier les déchets par catégorie et encourager toute forme de valorisation, en évaluant le potentiel de réemploi des matériaux sur site, ou à défaut, en donnant des indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition.

En 2020 Nexity comptabilise 39 chantiers de l'Immobilier résidentiel (30% des chantiers validés en Comité d'acquisition de terrains) qui ont intégré la charte Chantiers Éco-responsables, et 88 chantiers validés en Comité d'acquisition (68% des chantiers validés) qui étaient engagés dans une démarche de certification environnementale plus globale (NF Habitat, HQE™, Promotelec Habitat Neuf ou autre) comprenant les critères de chantiers éco-responsables.

### **Mise en place de pilotes innovants pour le réemploi et le recyclage des matériaux**

Diverses initiatives consacrées au réemploi des produits, au recyclage des matériaux ou à la mutualisation des ressources ont été conduites par les filiales de Nexity.

- À La Garenne-Colombes, sur le chantier de déconstruction d'un ancien site du groupe PSA destiné à accueillir le futur éco-campus Engie, plusieurs modalités de déconstruction ont été mises en œuvre afin de donner une seconde vie à des objets et matériaux provenant des bâtiments. Parmi ceux-ci, 160 mètres cubes de matériaux et équipements divers ont été récupérés, permettant de réaliser au total 380 heures d'insertion, ainsi que 20.000 mètres carrés de faux plancher technique.

#### **3.3.3.6 Prospective sur la ville intelligente**

Nexity prend part à des réflexions prospectives et des expérimentations portant sur la ville intelligente, en particulier sur le logement de demain. Le Groupe prend notamment part au projet HUT pour *Human at home project*. HUT vise à comprendre les conditions liées au bien-être ou du bien-vivre des habitants dans un logement connecté. Ce projet a permis de réfléchir aux marqueurs de santé et de bien-être dans un appartement connecté, aux services pertinents à apporter aux occupants, à l'intérêt de ces derniers pour les dispositifs connectés et les services afférents, et aux mesures de protection de la vie privée. Ainsi, 13 laboratoires de recherche (sous tutelle du CNRS, de l'Université de Montpellier, de l'Université Paul Valéry, de l'ENSAM et de l'IMT Alès) travaillent en interdisciplinarité et en collaboration avec des collectivités locales et des entreprises, afin d'explorer et d'anticiper les

- Par ailleurs, la filiale Grand Paris Nord engage d'ores et déjà 100% de ses opérations dans une démarche d'économie circulaire et a signé en juin 2019 un partenariat avec Cycle up, une plateforme professionnelle de réemploi des matériaux du bâtiment et de l'immobilier. Cette démarche a été concrétisée la même année sur l'opération Carré Mansart à Gagny (93). Ainsi, des escaliers bois et des volets ont pu être récupérés pour un réemploi sur un autre chantier *via* la plateforme ; des tuiles ont été stockées pour la réalisation d'un terrazzo dans le futur hall des parties communes.
- En 2020, sur l'opération Effervescence, dans le quartier de la Montjoie à Saint-Denis (93), un appel à projets a été lancé conjointement par Nexity et la Ville pour la conception, la fabrication et la mise en œuvre de mobilier pour les toits-terrasses partagés de trois bâtiments au sein de la résidence. Adressé aux acteurs de l'économie sociale et solidaire, cette consultation imposait l'intégration d'une démarche de réemploi des matériaux. L'ensemble de la résidence sera livré au second trimestre 2021.

nouveaux usages et comportements dans l'habitat du futur. Le projet s'appuiera sur une expérimentation dans une résidence étudiante Studea, avec l'installation d'un ensemble de capteurs d'ambiance et de confort dans les studios, et de dispositifs connectés dans les parties communes de la résidence. Le dépôt du permis de construire est prévu avant fin 2021.

Au-delà du recours au digital pour faire évoluer ses solutions, produits et services, afin d'accompagner la transition numérique et d'anticiper ses effets sur la conception/construction des villes de demain, Nexity a piloté en partenariat avec la Poste et la Caisse des dépôts et Consignations l'élaboration d'un livre blanc sur la « ville de demain au service du bien commun » (pour plus de détails, se référer à la partie 3.4.4.3 « Le développement de partenariats »).

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

### 3.3.4 Proposer des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat

#### 3.3.4.1 Trajectoire carbone du Groupe

En 2017, Nexity a défini les bases de sa Stratégie Climat, avec des premiers objectifs chiffrés de réduction d'émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030. À l'époque, il s'agissait de se conformer à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) de 2015, feuille de route de la France en matière de lutte contre le réchauffement climatique, qui alloue à tous les secteurs d'activité économiques des budgets carbone sur la base d'un facteur 4, soit une réduction de 75% de ses émissions GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990. En 2018, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) a été révisée, et ses ambitions rehaussées, pour cibler désormais la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le Groupe a donc décidé de réaffirmer son engagement pour le climat et en rehaussant également ses ambitions à 2030 avec une reconnaissance de cette nouvelle trajectoire carbone de manière scientifique.

#### Émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2020

S'appuyant sur les références sectorielles en matière d'émissions de gaz à effet de serre liées à la production immobilière, une estimation des impacts significatifs de Nexity a été réalisée et constitue une base pour déterminer l'ampleur du défi climatique pour le Groupe. Les références sectorielles retenues (HQE™, CSTB, ADEME) proposent de considérer une émission d'environ 1 tonne équivalent (tonne eq.) CO<sub>2</sub> par mètre carré (environ 1,2 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le logement et environ 0,92 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le tertiaire) en tenant compte des phases de construction et d'exploitation des bâtiments sur une durée de 50 ans.

En 2020, ont été émises :

- 919.421 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'Immobilier résidentiel, soit 91% de l'empreinte carbone de Nexity ;
- Environ 71.108 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'Immobilier d'entreprise soit 7% de l'empreinte carbone du Groupe ; et
- 23.344 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour les sites administratifs, soit 2% de l'empreinte carbone de Nexity.

#### Certification SBT et nouveaux objectifs

Nexity s'est engagé en mai 2019 à établir une trajectoire carbone validée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi). Née d'un partenariat entre le Pacte Mondial des Nations Unies, le CDP, le World Wildlife Fund (WWF) et le World Resources Institute (WRI), dans le sillage de l'Accord de Paris, cette initiative a pour but d'accompagner les entreprises volontaires vers des cibles de réduction de leurs émissions de gaz à effet de serre, cohérentes avec les connaissances scientifiques les plus récentes et compatibles avec un scénario de réchauffement planétaire limité au maximum à +2 °C en 2100.

Les nouveaux objectifs de Nexity en matière de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, tels que validés par la SBTi sont donc :

- Réduire en valeur absolue les émissions liées à sa consommation d'énergie fossile directes (Scope 1) et indirectes (Scope 2) de 28% d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019 ; et
- Pour le scope 3, réduire de 22% par m<sup>2</sup> (exprimé en surface de plancher) les émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux de construction et à la consommation énergétique des bâtiments livrés d'ici 2030 par rapport à 2019.

#### Mise en œuvre opérationnelle

Réduire l'empreinte carbone des activités de promotion nécessite des changements profonds dans l'acte de construire. La décision a donc été prise à la mi-2020 d'initier une véritable démarche de transformation de l'entreprise centrée sur la conception de bâtiments bas carbone. Un chef de projet dédié à cette transformation a été recruté au sein de la Direction RSE en 2020 pour conduire la démarche. Cette dernière implique notamment des travaux d'analyse détaillée des divers éléments constructifs (conception générale, structure, façade, second œuvre, VRD, approvisionnement etc.) afin d'identifier les solutions et produits les moins impactants en empreinte carbone. Les représentants des divers métiers du Groupe, mêlant fonctions support et fonctions opérationnelles unissent leurs expertises dans divers groupes de travail *ad hoc*.

La feuille de route qui en résultera en 2021 permettra aux entités du Groupe d'une part d'anticiper de façon proactive la mise en application de la nouvelle Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), qui s'appliquera en France en 2021, et d'autre part, d'adapter leurs offres aux exigences énergie-carbone de leur périmètre pour atteindre les objectifs fixés.

Enfin, des dispositifs de formation et d'animation des communautés métier concernées ainsi que des indicateurs de pilotage ciblés permettront d'assurer l'amélioration continue des performances dans la durée.

### 3.3.4.2 Offre de produits et services bas carbone

#### Promotion résidentielle et tertiaire

##### Bâtiments économes en énergie et en carbone

Le Groupe a anticipé la nouvelle Réglementation Environnementale RE2020 d'une part, en participant à l'expérimentation nationale du label E+C- (Énergie Positive, Réduction Carbone), et d'autre part, en mettant à disposition de ses opérationnels l'outil Carbone Pro, leur permettant de réaliser de manière autonome le bilan carbone de leurs opérations, et d'en évaluer les performances sur l'échelle de l'expérimentation E+C-.

Pour **concevoir des bâtiments à faible empreinte** carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la démolition, l'ingénierie de Nexity travaille à la combinaison de multiples solutions : optimisation de l'orientation du bâtiment, renforcement de l'isolation et limitation des ponts thermiques, travail sur les vitrages, choix du mode de chauffage, etc. L'ensemble des opérations neuves du Groupe est ainsi conçu pour ne consommer qu'un faible niveau d'énergie pour les postes de chauffage et de refroidissement, d'eau chaude, de ventilation et d'éclairage.

En termes de **performance énergétique**, en 2020, la part de logements dépassant le seuil fixé par la réglementation RT 2012 est de 24% pour les livraisons et de 29% pour les logements soumis au Comité d'acquisition.

En immobilier d'entreprise en 2020, 93% des mètres carrés de bureaux livrés ont atteint une performance RT 2012 -20% et au-delà.

##### Recours aux énergies renouvelables

- Dans le cadre de l'éco-conception des **bâtiments résidentiels**, Nexity étudie systématiquement le recours aux énergies renouvelables telles que les systèmes solaires et les raccordements à des réseaux de chaleur urbains ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60%) pour la production d'eau chaude sanitaire, d'électricité, etc. En 2020, 16% des logements livrés et 13% des logements passés en Comité d'acquisition ont intégré de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques ;
- Le Groupe dispose donc d'une expérience éprouvée en énergies renouvelables comme en attestent également les **opérations tertiaires** avec par exemple :
  - le quartier Bruneseau (Paris 13), où 50% de l'énergie est produite ou récupérée sur site et 65% des besoins en énergie couverts par des ENR, ou encore l'opération,
  - le Campus ENGIE à la Garenne-Colombes, avec la production sur site d'une énergie 100% verte à partir de géothermie, de panneaux photovoltaïques et de chaudières au gaz vert,
  - le Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024, à Saint-Ouen, avec pour la première fois en Europe le stockage par batterie zinc-air de l'énergie solaire produite en toiture ; et

- Les **procédés innovants** irriguent ainsi les réalisations du Groupe partout en France. À Toulouse Jolimont, pour le renouvellement d'un quartier de friches et d'aires de circulations, va être testé un système d'approvisionnement thermique circulaire par pyro-gazéification, permettant de prévoir les consommations énergétiques par intégration des usages.

##### Matériaux bas carbone

**La construction bois** occupe culturellement une place importante chez Nexity qui en a été l'un des pionniers depuis environ 10 ans, tant en immobilier résidentiel qu'en immobilier d'entreprise. En 2020, l'effort général du Groupe sur la construction bois a été récompensé par l'association BBKA, qui a désigné Nexity premier maître d'ouvrage Bas Carbone français en nombre d'opérations et mètres carrés engagés sur 2020 (29 opérations résidentielles et tertiaires) mais aussi en nombre d'opérations engagées depuis 2016.

- Concernant l'immobilier résidentiel, Nexity a livré en 2020 266 logements en bois, un nombre qui sera amené à augmenter sur les années à venir. Parmi les demandes de permis de construire déposés par le Groupe en 2020, 890 concernent le produit **Access Design**. Ce dernier a été développé par Nexity. Il est basé sur un système constructif industrialisé mixte bois/béton, et se caractérise par :
  - une isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RT 2012 (coefficient Bbio 30 à 50% inférieurs aux Bbio max et Cep -10% *a minima*),
  - l'utilisation de bois labellisés FSC ou PEFC à 100%, provenant de forêts durablement gérées, avec la volonté de favoriser le bois d'origine française,
  - un bilan carbone plus performant qu'un bâtiment traditionnel en béton seul,
  - une empreinte environnementale minimisée grâce à la filière sèche et à l'industrialisation, des économies d'eau et d'énergie réalisées en phase travaux,
  - un chantier plus court (8 à 12 mois selon la taille de l'opération), avec moins de déchets générés et des nuisances (sonores, propreté, circulations, sécurité, etc.) très fortement réduites pour le voisinage en privilégiant le recours aux énergies renouvelables.
- Du côté de Nexity Immobilier d'Entreprise, l'aventure bois commence en 2010 avec la création de l'offre interne Ywood et se poursuit en 2014 avec une prise de participation majoritaire dans le capital de la société Térénéo, promoteur de bureaux en structure bois de la région Hauts-de-France.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

En 2020, la part de la construction bois au sein de l'activité Immobilier d'Entreprise de Nexity s'élève à 32% des surfaces livrées. Parmi ses références, on notera le Palazzo Meridia à Nice qui cumule les records et les reconnaissances. Immeuble de bureaux bois le plus haut de France à sa livraison avec ses 35 mètres (R+9), il est aussi le premier bâtiment tertiaire à être labellisé E3C2. Il a également obtenu à date les labels suivants : BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) niveau Argent (pour la conception et la réalisation – le volet exploitation n'a pas encore été évalué), BBCA et BEPOS Effinergie 2017.

Nexity vise un objectif de 33% de bureaux en structure bois d'ici à 2030.

Outre le bois, le Groupe développe le recours aux autres **matériaux biosourcés** comme sur l'opération de la Porte de Montreuil à Paris, où 80% des matériaux utilisés sont issus de filières franciliennes : il s'agit de terre crue, de pierre, de bois et de béton de chanvre. Ce chantier fera d'ailleurs participer des ETI et PME locales pour engager une transition plus large des filières vers la construction bas carbone.

Par ailleurs, Nexity développe des modes constructifs impliquant du **béton bas carbone**, notamment :

- Dans l'opération de la pointe de Trivaux, à Meudon-La-Forêt (92), projet mixte de 48.349 mètres carrés de surface de plancher, répartis en 2 îlots, comprenant un complexe sportif, des logements en accession et locatif intermédiaire, une résidence étudiante, une résidence seniors et des commerces. Dans ce projet, sont mis en œuvre du béton bas carbone en superstructure, et des attiques en bois. Les travaux sont en cours, pour une livraison prévue au second semestre 2023 ; et
- Dans le Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024, à Saint-Ouen (93). Le projet représente 56.000 mètres carrés de surface de plancher dans une programmation mixte de plus de 500 logements, un immeuble de bureaux, une crèche, des locaux d'activités et des commerces, et devrait accueillir un peu plus de 2.500 athlètes et para-athlètes à l'été 2024, et dès 2025, de futurs audoniens, avec un mode constructif innovant mixant bois et béton bas carbone, mis en œuvre par notre partenaire Eiffage Construction, permettant de réduire de 75% l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres.

#### Gamme complète à haute qualité environnementale pour le tertiaire

Nexity Immobilier d'Entreprise a développé une gamme de produits adaptés aux besoins de ses clients, avec un socle commun de standards bas carbone et environnementaux particulièrement exigeants : l'immeuble de bureau en bois, l'immeuble de bureau réhabilité, l'immeuble de bureau réversible et l'immeuble de bureau frugal (voir paragraphe 1.2.3.1 sur « la stratégie de développement » de la promotion tertiaire du présent Document d'enregistrement universel).

#### Labels et certifications environnementales

Le Groupe considère que des labels et certifications bien choisis et employés à bon escient donnent un référentiel commun aux investisseurs, propriétaires, promoteurs constructeurs et occupants pour garantir de la transparence dans les échanges.

Ainsi, dans le cadre de ses activités tertiaires, Nexity s'est engagé très tôt sur les performances énergétiques et environnementales des bâtiments en anticipant les réglementations et en obtenant des labels et certifications : 100% des opérations de bureaux livrées en 2020 en Île-de-France (41.325 mètres carrés) sont certifiées HQE™ niveau excellent et BREEAM® niveau Excellent et ont atteint un niveau de performance RT 2012 -30% a minima.

De même, pour les activités d'Immobilier résidentiel, ce sont 25 opérations (2.554 lots) qui ont obtenu la certification NF Habitat ou NF Habitat HQE™ auprès de Cerqual en 2020. Le référentiel NF Habitat repose sur 4 engagements :

- Le management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ;
- La qualité de vie ;
- Le respect de l'environnement ; et
- La performance économique.

NF Habitat implique ainsi que le promoteur réponde à des exigences en matière de management : amélioration continue, organisation interne, communication avec ses clients. Par ailleurs, la certification NF Habitat HQE™ est la déclinaison environnementale complémentaire à la certification NF Habitat pour valoriser un engagement dans le développement durable. Elle apporte des bénéfices supplémentaires en termes d'économies, de santé, de confort et sur l'environnement. En 2020, toutes les réalisations de la filiale de Nexity Paris Val-de-Seine sont certifiées NF Habitat HQE (maturité 3). Celle-ci a obtenu à nouveau l'attestation du respect du référentiel expérimental de management de la qualité de l'air intérieur délivrée par Cerqual Qualitel, selon le référentiel de février 2019.

#### Financement durable (Green Bond)

Nexity a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE en émettant en 2019 des obligations vertes (« *Green bonds* »).

Les fonds provenant des *Green Bonds* sont alloués au financement et/ou refinancement du développement et de la construction de projets d'Immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères dont notamment les standards européens NZEB (*Nearly Zero-Energy Buildings*).

L'allocation des fonds aux projets éligibles du Groupe fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un *reporting* annuel qui est audité et publié. Le *reporting* 2020 sera disponible sur la page "finance responsable" du Groupe.



Cette émission a été réalisée selon les meilleures pratiques du marché et en conformité avec les Principes applicables aux obligations vertes (*Green Bond Principles*) publiés par l'International Capital Markets Association (ICMA). Voir note 21.1 « Dettes obligataires » des états financiers consolidés du présent Document d'enregistrement universel.

### Services immobiliers aux particuliers et aux entreprises

#### La rénovation énergétique des copropriétés

C'est l'un des leviers les plus efficaces pour limiter les émissions de gaz à effet de serre attribuées au secteur de l'immobilier. En effet, le secteur des copropriétés représente une part significative des logements en France avec plus de 10 millions de logements (sur 37 millions au total – estimation INSEE). Par ailleurs 7,5 millions de logements en France sont considérés comme des passoires énergétiques. Nexity peut jouer un rôle majeur dans la promotion de la rénovation énergétique, puisqu'un tiers des logements que le Groupe gère en copropriété ont été construits sur la période 1949-1974, ce qui représente près de 300.000 logements. À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers (SIP), Nexity s'engage activement depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique des copropriétés synonyme, pour le client, de gain de pouvoir d'achat, d'amélioration du confort de vie, de valorisation du patrimoine.

- En 2015, Nexity a concrétisé cet engagement en signant la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, initiée par le Plan Bâtiment Durable.
- Depuis 2017, un chef de projet rénovation énergétique pilote l'accompagnement des opérations de rénovation énergétique et la montée en compétences des collaborateurs dans ce domaine.
- En 2018, Nexity a signé un Green Deal avec le Plan Bâtiment Durable (contrat d'engagement volontaire cosigné avec l'État) comportant un certain nombre d'objectifs précis. Nexity soutient également les actions nationales en faveur de la rénovation énergétique et a signé en 2018 la charte d'engagement habiter mieux de l'Anah, et en 2019 la charte « Engagé pour FAIRE ».
- Le Groupe favorise les opérations de travaux globales permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 30% à 60%, en systématisant la présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage permettant un accompagnement complet des projets ; technique, social et financier et travaille aujourd'hui à la mise en place de solutions techniques et financières innovantes (contrat de performance énergétique, tiers-financement, surélévation/densification, industrialisation des travaux...). À fin 2020, plus de 30 copropriétés sont rénovées et plus de 200 immeubles sont en cours d'études (sensibilisation, AMO, maîtrise d'œuvre).

- Dans le cadre du renouvellement de ses objectifs RSE arrivant à échéance en 2020, le Groupe a établi 3 nouveaux objectifs :
  - 80 copropriétés rénovées à horizon 2023,
  - 100% des gestionnaires de copropriété formés à la rénovation énergétique à horizon 2022,
  - 5 projets de surélévation et/ou densification finis, en cours ou votés en Assemblée générale des copropriétaires à horizon 2025.

#### Accompagnement des nouvelles mobilités

Pour inscrire ses bâtiments dans leur environnement immédiat et suivre l'évolution des nouveaux usages, Nexity a construit et commencé à déployer en 2020 une démarche d'équipement des copropriétés et des immeubles tertiaires de bornes de recharge électrique, en se rapprochant de partenaires spécialisés (voir aussi les dispositions sur les vélos au paragraphe 3.3.2.3).

#### Les offres de *property management*

Nexity Property Management (NPM) a développé des services destinés à améliorer les performances environnementales des actifs de ses clients tout en maîtrisant l'impact économique induit :

- **Garantie de charges et de performance énergétique**  
 Cette prestation permet de sécuriser sur toute la durée du bail, les consommations d'énergie et de fluides, les services aux occupants (propreté, accueil, courrier, restauration, fitness, etc.), les services à l'immeuble (maintenance, assurance, etc.) et enfin les services de gestion des installations. Et ce, en garantissant le confort des occupants et la pérennité des installations. 55.000 mètres carrés de bureaux sont sous offre de garantie de charges.
- **Commissioning assurant une livraison et exploitation performante des bâtiments**  
 Le *commissioning* est un *process* d'assurance qualité dont l'objectif est de garantir la performance durable par le biais d'une garantie de confort, d'efficacité énergétique et exploitabilité, d'une maintenance optimale des bâtiments.  
 NPM a développé, en partenariat avec les équipes Programmes de l'Immobilier d'Entreprise, une offre d'AMO actuellement en cours de déploiement sur plusieurs actifs développés par le groupe Nexity, « sans couture », de la conception à l'exploitation avec pour objectif d'aligner les intérêts entre le promoteur, l'investisseur et le preneur en sécurisant l'attractivité et la maintenabilité du site jusqu'à 2 années post-livraison. Une partie des prestations répondent aux besoins de *commissioning* pour les certifications, l'autre partie est un complément fortement conseillé afin d'optimiser l'exploitation et la performance environnementale des bâtiments tertiaires dès le premier jour de livraison. NPM s'est fixé comme objectif d'avoir 340.000 mètres carrés de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'exploitation optimisée à horizon 2023.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

- **Réduction des consommations énergétiques et « décret tertiaire »**

Le décret dit « décret tertiaire » précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) qui impose une réduction progressive de la consommation énergétique du parc tertiaire français : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à une année de référence postérieure à 2010. Afin d'assurer le suivi de son application, les consommations énergétiques des bâtiments concernés doivent être envoyées sur une plateforme informatique (OPERAT) gérée par l'ADEME dès 2021. En cas de non-respect de l'obligation, les obligés risquent une amende pouvant aller jusqu'à 7.500 euros et que leur nom soit ajouté sur un site étatique pointant du doigt les mauvais élèves (« Name & Shame ») avec le risque de mécanismes de sanction du marché qui peuvent en découler.

Cette offre permet aux clients de Nexity de respecter l'obligation de suivi et d'optimisation de la performance énergétique mentionnée dans ce texte réglementaire.

- **Audit Énergétique** (obligatoire en France pour les entreprises de plus de 250 salariés et 50 millions d'euros de chiffre d'affaires, soit 5.000 entreprises environ, il doit être renouvelé tous les 4 ans) : Nexity a développé une offre pour accompagner ses clients dans la réalisation des études énergétique, l'identification des gisements d'économie ainsi que la constitution du dossier technique pour répondre aux obligations du décret tertiaire. Ainsi le client dispose de la budgétisation d'un plan pluriannuel d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine en cohérence avec ses objectifs et le respect des obligations du décret.

- **Energy Management**

La gestion de l'exploitation et le pilotage des installations sont au cœur de la démarche d'optimisation énergétique des bâtiments tertiaires. L'Energy Management est une solution sur mesure, de pilotage et de contrôle des consommations énergétiques *via* l'optimisation du pilotage des installations, la gestion des contrats d'exploitation et de la maintenance avec une mise en place d'un engagement de résultat, et la mesure et la vérification en continue de la performance durable du bâtiment et de ces installations.

- **Certification environnementale en exploitation**

NPM peut accompagner ses clients dans la certification de la performance environnementale de leur actif. Cette offre permet un suivi de la performance environnementale *via* le suivi des consommations énergétiques, le suivi de la traçabilité du traitement des déchets, l'utilisation de produit à faible impact environnemental.

- **Suivi de la performance environnementale**

Nexity propose une offre permettant le suivi de l'ensemble des données environnementales imposé par la loi du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement qui oblige locataires et bailleurs à insérer dans leurs baux commerciaux ou professionnels une annexe avec les informations qu'ils se doivent mutuellement sur les caractéristiques et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation d'eau et d'énergie et la quantité des déchets produits (couvrant initialement les baux relatifs aux locaux à usage de bureaux ou de commerces d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, conclus à compter du 1er janvier 2012, cette obligation concerne depuis le 14 juillet 2013, tous les baux en cours, répondant à cette caractéristique). L'offre mise en place par NPM permet le suivi de l'ensemble des données environnementales évoquées par l'annexe environnementale, à savoir :

- suivi des consommations d'énergie et d'eau de ville,
- suivi des traitements et de la valorisation des déchets,
- optimisation de la performance énergétique et environnementale.

- **Définition et déploiement d'une stratégie d'ISR Immobilier**

Le label ISR, créé en janvier 2016 par le Ministère de l'Économie et des Finances, a pour objectif de reconnaître la transparence et la qualité de la gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) des Fonds labellisés. Une version du référentiel du label ISR adaptée à la gestion d'actifs immobiliers a été publiée le 23 juillet 2020 est entrée en vigueur le 23 octobre 2020.

NPM a développé une méthodologie spécifique pour accompagner ses clients investisseurs et *asset managers* à définir et déployer de manière très opérationnelle une stratégie d'ISR Immobilier sur leur patrimoine. Elle permet également de mettre en œuvre l'ensemble des outils et un suivi annuel permettant d'obtenir une labélisation ISR d'un fonds si cet objectif est visé. Cet accompagnement s'articule autour de 4 phases : états de lieux et cadrage ; consolidation des données et formalisation des indicateurs ESG ; Déploiement opérationnel de la stratégie et labélisation ISR ; suivi annuel.

### 3.3.4.3 Lutte contre les effets de l'artificialisation et conception favorable à la biodiversité locale

#### Lutte contre l'artificialisation

Pour réduire l'impact de l'artificialisation des sols, Nexity a mené en 2020 une réflexion approfondie sur le sujet qui a abouti à l'identification d'actions.

La démarche retenue se veut pragmatique et multifactorielle : d'abord en considérant la reconstruction de la ville sur la ville (densification, réhabilitation, aménagement de friches industrielles...) comme une opportunité de réduire les effets du changement climatique notamment par la réintroduction de la nature en ville ; ensuite en limitant les effets induits par l'imperméabilisation dans nos constructions.

#### Régénération urbaine

Au travers de sa filiale Villes & Projets, Nexity est fortement impliqué dans la requalification de friches industrielles et le renouvellement de quartiers constitués. Les friches industrielles sont aujourd'hui vues comme une aubaine pour résoudre à la fois l'équation de la lutte contre l'étalement urbain, et celle de la rareté du foncier en agglomération.

Les exemples suivants sont une illustration du savoir-faire de Nexity en matière de renouvellement urbain :

- À Saint-Priest (69), la requalification d'environ 100 hectares d'une ancienne implantation de Renault Trucks a visé à faire de ce site un élément de liaison entre le cœur de l'agglomération lyonnaise et sa deuxième couronne avec la préservation ou reconstitution de 20 hectares d'espaces verts. La découverte d'espèces protégées sur le site a conduit à traiter cette question en priorité, par la création d'espaces de compensation écologique, entièrement dédiés à la biodiversité, sur site et sur un site voisin (clôture de la ZAC prévue en 2023) ;
- À Asnières-sur-Seine (92), la requalification d'un ancien site PSA en quartier mixte a notamment permis la création d'un parc urbain de 1,5 hectare constitué de plantes indigènes et présentant une gestion écologique « zéro produit phytosanitaire » sur un site initialement entièrement imperméabilisé (livraison de la deuxième phase et extension du parc en 2021 ; dernière phase de la ZAC à développer entre 2021 et 2024) ; et
- À Montreuil (93), la transformation des friches d'anciens réservoirs d'eau potable s'est matérialisée par la création d'un nouvel éco-quartier : un quartier sans voiture, traversé par de nombreuses voies vertes. L'aménagement intègre la gestion des eaux pluviales et le développement de la biodiversité (livraison d'un espace vert et aire de jeux prévue en 2021, et d'un équipement sportif en 2022).

#### La réhabilitation

Les opérations de réhabilitation ou de reconstruction lourde de bâtiments en zone urbaine dense répondent à la fois à des enjeux de résilience urbaine et de limitation des zones imperméabilisées mais aussi à d'autres enjeux environnementaux voire économiques forts.

La réhabilitation consiste en effet à valoriser l'actif immobilier existant *via* son réaménagement et sa restructuration dans une logique de respect de sa valeur architecturale. Une telle opération permet de contenir l'étalement urbain *via* l'augmentation des capacités d'accueil d'un bâtiment et d'en réduire les consommations énergétiques *via* d'importants travaux de rénovation énergétique. L'expertise de Nexity dans ce domaine concerne à la fois le tertiaire et le résidentiel.

Parmi les projets menés par Nexity Immobilier d'Entreprise se trouve celui de la rue Bayard, situé au cœur du Triangle d'Or parisien. Il implique à la fois la conservation de l'ancien bâti et la construction d'un nouvel immeuble en structure bois de 7 étages dont les planchers seront alignés sur les bâtis haussmanniens, un projet inédit à Paris.

Du côté de l'immobilier résidentiel, Nexity a créé en 2017 une filiale spécifique « Patrimoine & Valorisation », dont l'offre s'articule autour de deux axes :

- La valorisation de l'actif existant :
  - transformation de bureaux en logements, en résidences gérées, ou en résidences hôtelières, comme le projet de l'hôtel des lettres à Tours (37), qui prévoit la restauration complète d'un ensemble de bureaux en 26 logements (livraison prévue en 2022),
  - réhabilitation de bâtis remarquables : patrimoine hospitalier, militaire, monuments historiques, classés ou inscrits, etc,
  - réhabilitation et transformation de bâtiments industriels (anciens outils de productions), bâtiments atypiques (halles, hangars...), comme à Paris, avec la transformation d'un parking aérien sur 5 niveaux en 41 logements sociaux. Cette réhabilitation préserve au maximum la structure et les planchers existants (livraison prévue en 2023) ; et
- La surélévation des bâtiments existants, qui permet notamment de créer une mixité d'usage, dans les zones où le contexte urbain peut s'avérer tendu et venir en complément d'un projet de réhabilitation.

#### La densité désirable

Nexity a été lauréat du grand prix des trophées du cadre de vie pour les opérations Emblématik à Aubervilliers et La Fabriq dans l'ensemble des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93) : ces opérations sont des réponses concrètes, dans des secteurs particuliers, à la nécessité de favoriser le vivre-ensemble, en construisant plus de logements plus abordables et en misant sur la densité. La première opération de 88 logements sur 18 étages a été conçue comme un village vertical, la deuxième comporte 123 logements avec une identité respectant l'histoire, une programmation mixte et une attention particulière à la lutte contre le réchauffement climatique. On citera encore le programme Hype Park de Toulouse au sein de la Cartoucherie, qui rompt avec l'épannelage classique du centre-ville toulousain de 5 ou 6 étages avec une skyline hétérogène de 5 à 1 étages en liaison avec l'éco quartier environnant.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant que plateforme de services

#### Solutions au cas par cas

Chaque projet requiert une ingénierie technique particulière pour intégrer des « infrastructures vertes » et limiter les impacts de l'artificialisation. Par opposition aux infrastructures grises, les infrastructures vertes sont des solutions naturelles (préservation de la pleine terre, végétalisation...) à impacts positifs multiples. Parmi les solutions promues en interne *via* un guide de conception dédié à la nature en ville, on peut citer les différentes techniques naturelles d'infiltration des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, etc) qui permettent d'assurer la gestion de l'eau, mais aussi le rechargement des nappes phréatiques, l'arrosage de la végétation, ou encore la création de paysages variés pour les usagers. Nexity distingue les projets disposant d'espaces verts de pleine terre, de ceux qui accueillent une végétalisation sur dalle avec épaisseurs de terre variables, et préconise ainsi des solutions adaptées au cas par cas, telles que les massifs drainants, toitures végétalisées stockantes ou encore la désimperméabilisation. La création et le maintien de continuités végétales se font aussi au cas par cas, avec des solutions de végétalisation en façade et en toiture, la préservation de la végétation en place ou encore une attention portée à la continuité des trames vertes *via* notamment le recours à des revêtements végétalisés perméables en lieu et place de l'enrobé.

- Le projet Instants Nature, à Poissy (78) s'illustre par son ingénierie du paysage, à travers la sanctuarisation d'une zone humide et la remise à jour d'un ru. Cette opération s'inscrit dans la transformation du quartier de La Coudraie, avec la création de près de 1.000 logements dont 450 sont portés par Nexity (livraison 2018-2020).
- Le projet Ville Nature, s'inscrivant dans la ZAC Grand Centre à Cergy (95), tire parti du patrimoine bâti et végétal du site : la butte boisée au nord est préservée, prolongée et aménagée de haies pour jouer un double rôle d'habitat pour les espèces protégées présentes sur site et de barrière acoustique entre le site et l'autoroute A15. Les qualités naturelles du sol ont par ailleurs permis, grâce à une grande part de pleine terre, des noues et des massifs drainants sous voirie, de garantir une gestion des eaux pluviales par infiltration sans aucun rejet au réseau (livraison à partir de 2019).

#### Systématiser l'intégration d'exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés

En cohérence et complémentarité avec les actions précitées de lutte contre l'artificialisation des sols, Nexity souhaite contribuer à protéger et restaurer la biodiversité à la fois en agissant sur la présence de nature en ville mais aussi en étant exigeant sur la qualité des espaces ainsi créés. Engagé dans l'initiative « Act4nature » depuis 2018, le Groupe a souhaité renouveler son engagement en allant plus loin avec :

- La mise en place d'une **gouvernance spécifique** à la biodiversité ;
- des actions de **montée en compétence des collaborateurs** (objectif de former 100% des collaborateurs du Groupe concernés par cette problématique d'ici 2022 soit 1.200 salariés) et d'animation d'un réseau métier dédié ;

- Le **partage avec les parties prenantes** ;
- La **promotion de la biodiversité auprès de nos clients** (voir paragraphe 3.4.3.4 « Co-construire et promouvoir la biodiversité avec nos parties prenantes » du présent Document d'enregistrement universel) ; et
- La systématisation de **l'intégration d'exigences biodiversité** dans la conception des espaces végétalisés. Pour cela, une démarche collaborative opérationnelle (avec le Cerema, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et avec paysagiste, entreprise d'espaces verts et collaborateurs) a été conduite en 2020 pour concevoir un guide technique à destination des métiers du Groupe et une fiche d'engagement par opération, vue en Comité de pilotage en amont desancements, a été introduite pour systématiser cette approche qui concerne des activités couvrant plus de 76% du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Cette approche globale et systématique de conception des espaces végétalisés vise notamment à accueillir la biodiversité (faune, flore) par la continuité et la diversité des strates végétales et le recours à des espèces indigènes. Cette dernière préconisation répond à la Stratégie Nationale relative aux espèces exotiques et envahissantes, tant dans son axe I (prévention de la propagation) que dans les axes III et IV (amélioration des connaissances et communication/sensibilisation).

Ainsi, Nexity s'engage à ce que 100% des opérations livrées en 2023 bénéficient d'un espace végétalisé avec exigences spécifiques de mesure biodiversité.

#### Conception favorable à la biodiversité locale

##### Qualité des sols

Nexity porte une attention particulière à la qualité du sol et procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés, à une étude environnementale de la qualité des sols, des sous-sols, et du passé foncier du site. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre des mesures de dépollution.

Enfin, Villes & Projets accompagne l'optimisation des principes de réhabilitation des sites industriels en matière de dépollution notamment. Ainsi, la gestion innovante de la dépollution du site de la ZAC PSA à Asnières-sur-Seine (92) s'est distinguée par une majorité des traitements réalisés sur site pour éliminer les principaux polluants (métaux lourds, chrome, etc.). Pour aller plus loin, Villes & Projets a participé entre 2012-2014 *via* une participation au groupe de travail sites et sols pollués du Ministère de la transition écologique et solidaire à la finalisation des décrets de la loi ALUR, rendant plus « fluides » les modalités de reconversion et de réhabilitation des sols pollués dans les projets urbains. Ce groupe de travail se poursuit et a été force de proposition pour les adaptations de la procédure du tiers demandeur, dont tout récemment au travers de la loi ASAP (loi d'accélération et de simplification de l'action publique) de décembre 2020.

### Gestion de l'eau

En ce qui concerne la gestion de l'eau, dans toutes les opérations de promotion de Nexity, la préservation de la ressource en eau est considérée tout au long d'un projet. **En phase esquisse**, les écosystèmes remarquables comme les cours d'eau présents sur la parcelle de l'opération sont identifiés en amont afin d'envisager un dossier « loi sur l'eau ». Ce dossier prévoit les mesures nécessaires pour que les aménagements du projet de construction n'affectent pas de façon significative les ressources en eau ou les milieux aquatiques d'un site. Sur ses programmes immobiliers de logements neufs visant la certification NF Habitat, Nexity réalise des analyses de sites qui portent notamment sur l'imperméabilisation des sols. Leurs conclusions permettent d'identifier des solutions à mettre en œuvre pour favoriser l'infiltration de l'eau et ainsi maîtriser le ruissellement des eaux pluviales. **En phase conception**, la gestion de l'eau est traitée selon trois principaux axes : la gestion des eaux pluviales, la maîtrise des consommations d'eau potable ; et la production d'eau chaude sanitaire. **En phase chantier**, sur ses programmes immobiliers de logements neufs, Nexity met en place un suivi régulier des consommations d'eau du chantier en dissociant les chantiers des cantonnements lorsque les dispositions techniques le permettent.

### Mobilisation des collaborateurs

Désormais, Nexity souhaite aller plus loin, en faisant monter en compétences les collaborateurs concernés par la mise en œuvre d'un guide de conception comportant notamment des solutions techniques pour réduire l'imperméabilisation et ses effets.

#### 3.3.4.4 Assurer la résilience des bâtiments face au réchauffement climatique

Le risque climatique qui se traduit notamment par l'augmentation du nombre et de l'intensité des phénomènes climatiques extrêmes, est pris en compte dans la conception des solutions du groupe, pour que notre plateforme de services soit de manière très concrète au service de la résilience des villes.

C'est le cas par exemple dans le projet Place de Montreuil, lauréat du concours *Reinventing Cities*, où, grâce à un système ingénieux pouvant être qualifié de climatiseur urbain *low tech*, il est prévu que l'eau non potable soit utilisée pour arroser la végétation en période de canicule, permettant de baisser la température d'environ 3°C.

### Engagement environnemental des activités d'aménagement et amélioration continue

Les filiales d'aménagement de Nexity sont historiquement les plus impliquées dans la protection de la biodiversité. Lors de la conception des opérations d'aménagement, la filiale Aménagement & terrains à bâtir (Foncier Conseil) assure les continuités écologiques en prenant en compte systématiquement les trames vertes et bleues existantes :

- La continuité de la trame verte est assurée notamment par les haies plantées en clôture, des espaces verts et des techniques alternatives (noues arborées ou engazonnées, bassins paysagers, etc.) ; et
- La continuité de la trame bleue : lorsque cela est possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales reprennent entièrement le chemin naturel de l'eau, élément de composition majeur.

Dans le cadre de sa certification ISO 14001, la filiale Aménagement & terrains à bâtir compte la biodiversité parmi les six thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale, inscrits dans son système de management environnemental. Pour atteindre ces objectifs, toutes les personnes de la filiale en charge des opérations d'aménagement sont informées des procédures à suivre au regard de ce thème. Pour un premier état des lieux, à l'aide d'un outil interne, la sensibilité de la biodiversité existante est évaluée sur chaque site pressenti pour une future opération.

De manière plus générale, l'expertise de Nexity dans l'intégration de la nature en ville joue également un rôle majeur en termes de lutte contre les îlots de chaleur (la stratégie biodiversité du Groupe est décrite dans la partie 3.3.4.3 Lutte contre les effets de l'artificialisation et conception favorable à la biodiversité locale).

L'augmentation des risques d'inondations est aussi prise en considération au sein d'un projet comme celui du secteur E du Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024. La gestion des eaux pluviales est facilitée par une importante part de surfaces de pleine terre (25%). Afin d'assurer l'infiltration de la pluie décennale, des bacs de rétention seront installés en toiture. Des espaces de rétention, noues et bassins d'infiltration viennent compléter ce dispositif.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'entreprise citoyenne

### 3.4 ENGAGEMENT EN TANT QU'ENTREPRISE CITOYENNE

#### 3.4.1 L'accès au logement pour tous dans une ville inclusive et solidaire

##### 3.4.1.1 Favoriser l'accès au logement avec une offre sociale et abordable

L'engagement historique du Groupe pour favoriser le logement pour tous se traduit par :

- L'accompagnement des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) et leur pourtour immédiat. L'application d'une TVA à taux réduit soutient en effet ces projets en favorisant la **fluidité des parcours résidentiels et la solvabilisation des ménages à revenus modestes**. Depuis le lancement du dispositif de TVA réduite en zones ANRU et son extension aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en janvier 2015, Nexity est ainsi le premier acteur privé du renouvellement urbain avec 3.390 logements vendus en secteurs ANRU et QPV soit 16% des réservations de logements neufs du Groupe. Il demeure parmi les *leaders* dans les zones à TVA réduite avec 11,8% de part de marché sur les ventes en accession ;
- Par le développement de programmes de logements sociaux, Nexity est aujourd'hui le premier **partenaire des bailleurs sociaux** en France. En 2020, 20% des logements développés par Nexity ont été réservés par des bailleurs sociaux ; et
- Plus généralement, à travers une offre de logements à prix maîtrisés, le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les **primo-accédants** qui représentent 13% de ses clients en 2020. Ce type de commercialisation demande un savoir-faire commercial et juridique spécifique, spécialité des équipes Nexity.

Suite à la **crise sanitaire** et aux conditions économiques qui ont conduit au durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires aux particuliers, en 2020 Nexity accompagne aussi les primo-accédants salariés du secteur privé dans l'obtention de leur crédit immobilier en lançant la Cagnotte Immobilière leur permettant de réunir plus facilement l'apport essentiel à tout financement de projet immobilier. Cette cagnotte se constitue *via* la sollicitation financière des proches de l'acquéreur, couplée à un abondement de Nexity plafonné selon certaines conditions.

##### 3.4.1.2 Le logement des plus démunis avec Nexity Non Profit

Lancé en 2018 avec un modèle économique financièrement neutre, Nexity Non Profit s'inscrit dans la conviction que porte le Groupe de la nécessité d'un parcours immobilier pour tous, y compris les plus précaires d'entre nous. Elle développe son action avec des partenaires associatifs tels que la Fondation Abbé Pierre, Habitat & Humanisme, le Groupe SOS, Aurore, Emmaüs Solidarités, Cités du Secours Catholique ou encore les restos du cœur, mais aussi des bailleurs et gestionnaires et enfin, des services de l'État et des territoires (Région Île-de-France, Métropole Européenne de Lille, Eurométropole de Strasbourg).

En souscrivant à cette offre, le primo-accédant bénéficie de la garantie revente et de la protection revenu offertes par Nexity. En 2020, plus de 150 réservations ont été réalisées avec la Cagnotte Immobilière et environ 1.000 cagnottes sont ouvertes.

Par ailleurs, la solidarité du Groupe s'est exprimée en réponse aux préoccupations et besoins des professionnels de l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris : ainsi Nexity a développé en 2020 une offre inédite qui leur est dédiée. Cette dernière permet d'obtenir des conditions préférentielles pour l'achat d'un logement neuf Nexity, la location d'un logement géré par le Groupe ou encore pour la location d'un logement dans des résidences services étudiants Nexity.

La solidarité adresse aussi **l'évolution de la démographie** : d'ici à 2030, 20 millions de Français auront plus de 60 ans et nombreux sont les seniors qui revendiquent l'envie de rester le plus longtemps possible chez eux. Il y a donc un véritable enjeu à fournir une offre de logements compatible avec le maintien à domicile. Nexity apporte deux solutions :

- L'hébergement temporaire dans une résidence seniors Domitys, dans le cadre d'un projet d'adaptation des salles de bains et sanitaires. Ce dispositif permet aux seniors le maintien d'un haut niveau de confort au sein d'un environnement adapté pendant la durée des travaux ; et
- Les résidences multigénérationnelles combinant des logements adaptés avec de nombreux espaces de partage et de détente permettant aux seniors d'évoluer dans un espace autonome. Principalement réalisées sous forme locative et en secteur social, elles garantissent un accès au plus grand nombre : aux seniors, mais aussi aux personnes handicapées, aux jeunes actifs, et aux familles.

Au-delà de ces offres, Nexity propose des solutions innovantes de financement de logements comme le prêt social location-accession, l'usufruit locatif social ou encore l'usufruit locatif intermédiaire. Nexity couvre ainsi toute la palette des besoins des acteurs du logement social et du logement intermédiaire.

Plusieurs types d'offres ont été créés dans ce cadre :

- Des **pensions de famille**, en partenariat avec un bailleur social et une association qui en assure la gestion. Une première pension de famille disposant de 18 logements a été livrée à La Ciotat en 2019, une seconde est en cours de construction à Cergy avec une livraison prévue en 2021, les travaux d'une troisième pension seront bientôt lancés à Arles. L'objectif de 1.000 logements par an en régime de croisière équivaut à la moitié des engagements de l'Etat dans ce domaine. Ces pensions de famille ne donnent lieu à aucune génération de profit pour Nexity ;

- Des **centres d'hébergement d'urgence** : en 2020, un premier centre d'hébergement d'urgence de 62 places a été livré à Périgueux, il est destiné à accueillir des sans-abri, des femmes et hommes isolés ou encore des familles de quatre personnes et vient remplacer les bâtiments préexistants, des chalets pouvant accueillir 30 personnes. Ce projet porte aussi une dimension environnementale avec une démarche d'économie circulaire puisqu'il s'agit de constructions modulaires basées sur des containers de chantiers maritimes reconvertis ; et
- De la gestion de logements vacants à travers la mise en place de **baux solidaires** : effectif depuis janvier 2017, le dispositif « Louer abordable » permet aux propriétaires de louer leur logement à des ménages modestes (loyer intermédiaire, social ou très social).

### 3.4.1.3 Le logement en faveur du handicap

Nexity conçoit des résidences seniors sociales et Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY adaptées aux seniors et personnes en situation de handicap, mène des opérations élaborées avec des associations intervenant en faveur du handicap, et s'assure de la conformité des logements à la réglementation en vigueur.

- Construction d'un nouveau foyer destiné à l'association pour sourds et aveugles (APSA) à Saint Benoît (86) (livré en janvier 2021) en partenariat avec le bailleur Habitat de la Vienne : l'établissement composé de 30 logements dédiés aux personnes en situation de handicap est accessible aux personnes à mobilité réduite et aux déficients sensoriels. Il intègre différents dispositifs : mains courantes, contrastes de couleur afin de distinguer plus facilement les portes, les poignées, attention particulière au sens d'ouverture, sonnettes également visuelles avec un système « flash », volets roulants motorisés... Le travail d'équipe a placé l'humain au cœur du projet avec une approche différente du bâtiment qui enrichit de nouveau le savoir-faire des équipes Nexity.

### 3.4.2 L'action de la Fondation Nexity

La Fondation Nexity, créée en 2017, porte la raison d'être du groupe, « la vie ensemble », et incarne l'engagement citoyen et sociétal du Groupe. Son administration est indépendante et composée de membres représentants des fondateurs, de représentants des salariés, de personnalités externes qualifiées et d'une déléguée générale.

Ses missions permettent d'impulser et d'organiser des dynamiques collectives de solidarité au cœur des villes, pour des personnes fragilisées en accompagnant les acteurs locaux dans le montage, le financement et la réalisation de projets solidaires articulés autour de trois axes prioritaires :

Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire doit signer une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Le rôle de Nexity dans ce cadre est de s'appuyer sur son activité de gestion locative pour identifier les logements vacants depuis plus de 3 à 4 mois dans le parc géré et d'engager une démarche pédagogique pour convaincre ses clients, propriétaires bailleurs privés, de les remettre sur le marché, *via* une association. Celle-ci assure la liaison avec les occupants, garantit le paiement du loyer, et veille à ce que le logement soit remis en état lorsque la location se termine. En 2020, 28 baux ont été signés dans ce cadre.

Nexity Non Profit travaille à développer de nouveaux champs d'action tels que le logement des travailleurs saisonniers dans les zones touristiques.

- Conception d'un îlot intergénérationnel, sur l'axe majeur du cœur de ville de Saint Saturnin (72) (livraison prévue en septembre 2021) avec le bailleur F2M : la résidence se compose de 39 logements destinés en priorité aux seniors grâce à des aménagements adaptés. 9 logements de la résidence sont accessibles aux personnes en situation de grand handicap physique, avec une circulation facilitée par de larges portes coulissantes pour l'accès des fauteuils roulants (ou matériel spécialisé), des salles de bains sécurisées équipées de douches à l'italienne, de barres de maintien et de système de harnais, ainsi que l'automatisation de l'éclairage, des volets, un bouton d'appel d'urgence... Un espace commun au rez-de-chaussée de la résidence, ouvert aux associations, permettra aux jeunes générations, aux familles, aux personnes en situation de handicap, aux seniors de se côtoyer.

Au-delà, le Groupe fait du handicap un axe de réflexion dans la conception d'espaces publics ou partagés. Le futur Village des Athlètes pour les Jeux olympiques de 2024 à Saint-Ouen intègre par exemple un paysage sensoriel pour les personnes en situation de handicap. À travers ce projet, Nexity va au-delà de la norme pour adopter une logique d'usage et de confort pour tous les usagers et promouvoir ainsi le vivre-ensemble.

### L'insertion sociale par le logement

La Fondation Nexity croit en un cadre dans lequel chacun puisse se projeter, vivre et agir. En aide aux territoires et avec des partenaires associatifs, elle œuvre sur des projets d'accompagnement social et d'innovation sociale à destination des personnes les plus précaires.

L'année 2020, marquée par la crise sanitaire, lui permet de renforcer ses actions vers le sans-abrisme, en situation aggravée par le confinement. Ainsi, 13 projets d'accompagnement vers une solution de logement pérenne sont développés auprès d'associations spécialisées partout en France.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'entreprise citoyenne

Lors du confinement de mars à mai 2020, un fonds d'aide d'urgence a permis, sous forme d'aides alimentaires, d'offrir un total de 12.440 repas en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, mais également des bons alimentaires et d'hygiène pour 500 personnes.

#### L'insertion sociale par l'éducation, la formation et l'emploi

La Fondation Nexity œuvre pour une ville plus inclusive qui donne à chacun le moyen de s'accomplir. Les projets qui en résultent sont centrés sur l'accompagnement dans leur orientation scolaire et dans leur parcours de réussite des jeunes de 14 à 26 ans issus de milieux modestes et/ou des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Positionnée comme une fondation d'entreprise opératrice, elle développe, en partenariat avec des associations ou directement, une quinzaine de programmes visant à accompagner les jeunes dans leur parcours scolaire. En 2020, les projets se concentrent autour du décrochage scolaire pour répondre notamment au besoin accru des élèves qui ont suivi leurs cours à distance.

Sur 2020, ce sont plus de 20 associations qui ont été accompagnées par la Fondation Nexity.

L'appel à projets 2020 a d'ailleurs été dédié au thème de « l'égalité des chances » avec 7 associations récompensées sous forme d'aides financières.

#### L'engagement solidaire des collaborateurs Nexity

La Fondation Nexity s'appuie sur le dynamisme, l'engagement sociétal et le savoir-faire des collaborateurs du Groupe. Trois modèles d'actions sont proposés :

- Le mécénat de compétences permettant aux collaborateurs, le temps d'une journée, d'aider les associations partenaires. Lancée en 2017, cette initiative avait, entre autres, pour objectif de cumuler 2.000 collaborateurs en 2020. Entre 2017 et 2019, 1.395 collaborateurs cumulés ont participé à une journée solidaire. Les conditions sanitaires ont imposé l'annulation de cette opération en 2020 qui a été remplacée par le don de jours de congé. Les jours donnés par les collaborateurs représentent 199 000 euros et permettent de financer un deuxième fonds d'aide d'urgence ; et
- Des collectes sont organisées au profit d'associations partenaires. Du 5 au 16 octobre 2020, une collecte a permis de collecter plus de 240 kg de produits d'hygiène au profit de 12 associations dans 12 villes, en partenariat avec Dons Solidaires.

#### Des contributions engagées en situation de crise sanitaire

La crise sanitaire accentue les besoins et la Fondation Nexity y répond en faisant évoluer ses contributions en 2020.

Dans ce cadre d'urgence absolue, Nexity joue son rôle citoyen et débloque 3 millions d'euros permettant à la Fondation Nexity de soutenir :

- Les hôpitaux d'Île-de-France les plus touchés et la Fondation Hôpitaux de Paris – Hôpitaux de France pour les hôpitaux de l'est de la France ;
- Les associations luttant contre la grande précarité, avec des dotations au Samu Social de Paris et au Secours populaire ; et
- Les structures de soutien aux femmes victimes de violence ou de pauvreté, auprès de trois associations : Agir pour la santé des femmes, la Fondation des Femmes, et la Fédération Nationale Solidarité Femmes.

#### Des objectifs chiffrés pour 2021

La Fondation Nexity se fixe des objectifs sur toutes les régions françaises métropolitaines en 2021 pour intervenir dans :

- L'accompagnement de cinq projets spécifiques sur le logement des plus précaires ;
- L'accompagnement de dix projets en faveur de l'égalité des chances ; et
- L'accompagnement de cinq projets spécifiques à destination des femmes ou des jeunes filles.

De plus amples informations sont disponibles sur le site de la Fondation Nexity (<http://www.fondationnexity.org/>).



### 3.4.3 La sensibilisation aux enjeux environnementaux, de santé et de bien-être

#### 3.4.3.1 Entreprise apprenante et partenariat avec les écoles

À l'échelle du Groupe, dans une démarche de transformation en entreprise apprenante et de renforcement de nos partenariats avec les écoles, nous avons lancé en 2020 deux projets phares avec l'ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières) :

- Dans le cadre du projet interne « Learn'immo by La Cité », Nexity et l'ESPI ont co-construit une formation adaptée tant aux besoins opérationnels des collaborateurs du Groupe que des étudiants, avec prise en compte dans le nouveau cursus de Mastère « MIDI » (Manager en Immobilier Durable et Innovant) ; et

- Un pilote de formation a également été créé, « construire en bois », qui répond à un enjeu RSE stratégique pour Nexity. Ce module est actuellement en cours de conception et sera diffusé et mis à disposition, lors du premier semestre 2021 en interne à tous les collaborateurs du Groupe, en externe à plus de 2.000 étudiants des Mastères MIDI de l'ESPI à partir de septembre 2021 à Paris, Lyon et Nantes et inclus dans le programme pédagogique du nouveau Mastère MIDI pour 30 étudiants sur l'année scolaire 2021-2022.

#### 3.4.3.2 Un programme pilote d'accompagnement en zone ANRU

Concevoir des logements écologiques et sains passe non seulement par la conception des bâtiments (choix des matériaux, système de ventilation...), leur exploitation (gestion du chauffage collectif, entretien des parties communes...), mais aussi par les usages au sein du logement (aération du logement, consommations d'énergie et d'eau...).

En 2020, Nexity a donc lancé un projet pilote pour sensibiliser les résidents de deux opérations situées en zone ANRU, à Lille et à Marseille, sur le bon usage de leur logement. L'accompagnement avait pour principaux enjeux :

- Un objectif de confort : sensibiliser sur les gestes pour une meilleure qualité de vie dans le logement (qualité de l'air intérieur, chauffage, confort d'été...) ;
- Un objectif économique : transmettre les usages ayant le potentiel de réduire les dépenses liées à l'eau et à l'énergie (« énergies et fluides » étant le poste de dépenses le plus important dans les charges liées au logement) ; et

- Un objectif écologique : favoriser les bonnes pratiques environnementales (tri, réduction des consommations, utilisation de produits écologiques...).

Pour mener à bien cette expérimentation, le Groupe s'est associé à France Médiation, un réseau d'acteurs de la médiation sociale. Fondée en 2008, cette association anime une communauté de plus de 70 adhérents qui emploient environ 2.000 médiateurs sociaux intervenant dans différents champs d'activité (accès aux droits et aux services, participation des habitants...).

Dans le cadre de la phase pilote du programme, deux médiateurs sociaux ont assuré un accompagnement individualisé de ménages.

Le bilan de cette expérimentation sera réalisé en 2021.

#### 3.4.3.3 Un guide des éco-gestes

Depuis septembre 2019, Nexity fournit à ses clients particuliers un éco-guide au moment de la remise des clefs. L'éco-guide est un manuel ludique et pédagogique qui explique une série d'astuces écologiques pour son logement.

#### 3.4.3.4 Co-construire et promouvoir la biodiversité avec nos parties prenantes

Dans le cadre de son premier engagement dans l'initiative « Act4nature » qui comprenait un plan d'action 2018-2020, Nexity a mené une politique volontariste d'échanges avec des partenaires qui a conduit à l'association de cinq d'entre eux à nos projets. Sur le projet de la Porte de Montreuil par exemple, le concours du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) a soutenu une forte ambition en matière de biodiversité : le projet préserve et réintroduit la biodiversité locale, par la préservation de pleine terre, la conservation d'une partie des arbres existants et la plantation de 300 arbres supplémentaires et un travail sur le choix des essences locales. Une attention particulière a été portée à la création d'îlots de fraîcheur afin d'abaisser la température localement en cas de canicule.

En 2020, 380 clients et prospects ont été interrogés sur leurs attentes en matière de nature au sein de leur résidence. Cela a permis de mieux cibler les exigences à intégrer en matière de conception des espaces végétalisés.

Dans le cadre de la demande de renouvellement de cet engagement Act4nature pour la période 2021-2024, le Groupe souhaite à la fois vérifier que les actions entreprises répondent bien aux attentes et s'inscrire résolument dans une démarche d'amélioration continue par une approche basée sur la co-construction avec ses parties prenantes mais aussi mener des actions de sensibilisation à la biodiversité auprès de ses clients sur les opérations livrées (mise en avant d'espèces locales, plan paysager avec essences, etc.), ce qui répond à l'axe 5 (connaître éduquer, former) du Plan biodiversité national.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'entreprise citoyenne

### 3.4.3.5 Des services innovants pour le bien-être et la santé des étudiants

Les résidences Studéa ont mis en place des partenariats innovants afin d'accompagner les étudiants accueillis sur des enjeux de bien-être et de santé.

Un partenariat avec la MACIF a permis la réalisation de 10 ateliers en 2019 et 10 autres en 2020 de prévention sur la gestion budgétaire, la mobilité et la nutrition accessibles à distance cette année auprès des 15.000 résidents de Studéa.

Un partenariat avec l'association Apsytude, lancé en 2018 et renouvelé en 2019, a quant à lui permis d'offrir un service de soutien psychologique aux locataires de près de 13 sites pilotes. Plus de 220 consultations ont été réalisées au profit de bénéficiaires pour des sujets liés au stress, à l'anxiété ou encore à la confiance en soi. En 2020, le dispositif a été élargi aux 120 résidences pour 245 consultations réalisées sur les quatre premiers mois de l'année.

La crise sanitaire a aussi accéléré la mise en place de consignes connectées sur cinq résidences pour permettre à 1.000 clients de réceptionner leurs colis sans se déplacer, un dispositif qui sera étendu en 2021.

Studéa a également signé un partenariat avec Nomad Education pour faire bénéficier dans un premier temps à 500 clients d'abonnements gratuits visant à leur offrir un accompagnement personnalisé dans leurs études et leurs orientations professionnelles.

Enfin, un test est également en cours sur Nantes et Lyon avec la *start-up* Melkior pour proposer dans les résidences une offre alimentaire équilibrée, saine et préparée localement.

### 3.4.3.6 Un accompagnement ciblé sur le bien- vieillir des résidents seniors

En 2020, deux résidences (Calais et Blois) ont été équipées d'une cabine de **télé-médecine** pour faciliter l'accès aux soins. La période de la Covid-19 et le confinement ont contribué à montrer l'intérêt de cette expérimentation.

En 2010, Domitys a développé avec Marie de Hennezel, auteure, psychologue clinicienne, spécialiste du vieillissement, le **parcours** « L'aventure de vieillir ». L'objectif est d'apprendre à vieillir heureux.

Le parcours se décline en plusieurs étapes :

- Une conférence de présentation par une psychologue (aujourd'hui 12 psychologues formées par Marie de Hennezel interviennent dans les résidences Domitys) ; et
- 6 ateliers avec les résidents pour aborder les sujets qu'ils souhaitent : comment développer une vie intérieure, la mort, les relations apaisées...

La Covid-19 a entraîné une interruption temporaire de ce programme en 2020 en raison des différentes restrictions mises en place (confinement, fermeture des ERP et interdiction de se réunir à plus de six).

## 3.4.4 La promotion d'une gouvernance ouverte

La stratégie RSE est portée par une gouvernance et une stratégie de ressources humaines responsables qui garantissent à la fois l'écoute des parties prenantes, mais aussi l'engagement de tous les collaborateurs et l'alignement progressif des fournisseurs pour accélérer les évolutions en faveur de la responsabilité sociétale de l'entreprise.

### 3.4.4.1 Gouvernance de la RSE

La Direction RSE est composée de six personnes au 31 décembre 2020. Sa directrice est membre du Comité exécutif et répond directement au Président-Directeur Général.

La stratégie RSE est ainsi au cœur des débats du Comité exécutif.

Les missions de la Direction RSE sont :

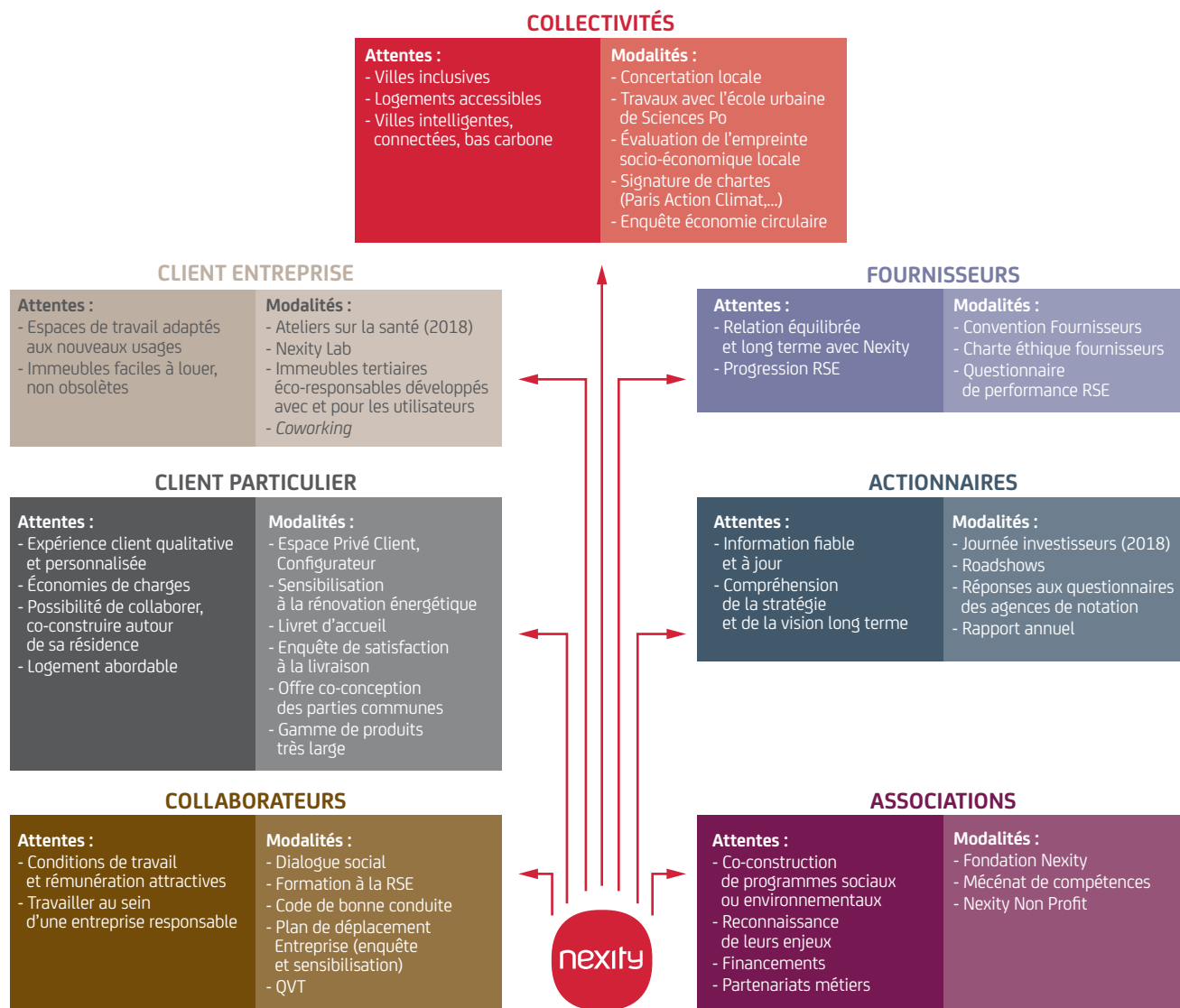
- La proposition et l'aide à la mise en œuvre concrète de la stratégie RSE du groupe ;
- Le pilotage et la consolidation des performances ;
- L'animation et l'accompagnement des filiales dans l'intégration opérationnelle de la RSE dans les métiers ;

- Le dialogue avec les parties prenantes ;
- La sensibilisation et la formation des collaborateurs pour faire de la RSE un levier de performance ; et
- La veille.

Ces missions se traduisent par une offre de services à disposition de toutes les entités du Groupe. De plus, afin d'irriguer au quotidien les métiers du Groupe dans une dynamique collective, un réseau de référents RSE (membres du Comité de direction de chaque filiale), et animé par la Direction RSE vient d'être créé.

### 3.4.4.2 Dialogue avec les parties prenantes

#### Les divers canaux d'échanges entre Nexity et ses parties prenantes



Dans un contexte de grandes transitions (environnementale, sociétale, numérique), où les usages se transforment, Nexity souhaite plus que jamais être à l'écoute de ses parties prenantes et considère qu'il en va de sa responsabilité sociétale d'entreprise de prendre sa part au-delà de ce que produit son activité économique et de prouver son utilité. C'est pourquoi le Groupe a décidé d'intégrer l'écosystème de ses parties prenantes externes dans sa réflexion stratégique de développement.

Si le Groupe interagit avec cet écosystème *via* de nombreux canaux, un cadre spécifique a été créé en 2018 avec le Comité de parties prenantes, instance consultative et de proposition, dans un dialogue à la fois constructif et contradictoire.

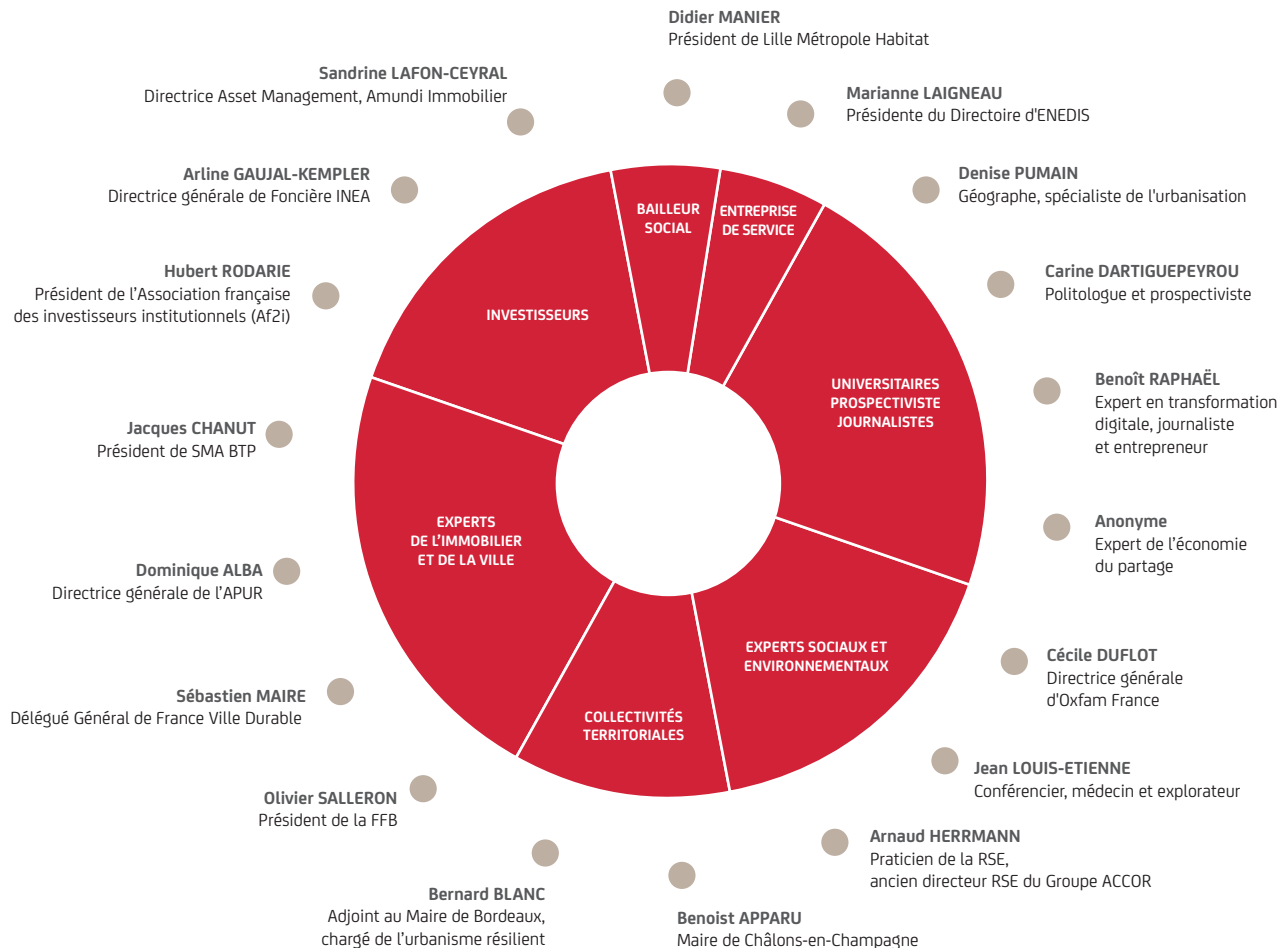
L'ambition de la démarche est de nourrir les orientations stratégiques et les plans d'actions de Nexity dans trois dimensions :

- Cerner les débats et controverses qui interpellent l'activité immobilière en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale ;
- Préciser les évolutions dans les usages et les attentes de la part des acteurs et utilisateurs ; et
- Anticiper les tendances de fond qui s'expriment dans la Société.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'entreprise citoyenne

Composé d'une trentaine de personnes, à la fois issues de l'entreprise et de parties prenantes externes, le Comité de parties prenantes se réunit régulièrement autour de temps forts de rencontre et d'échange. Les personnalités extérieures ont été choisies en fonction de leurs profils et horizons divers et de leurs points de vue qui peuvent apporter une vision différente de celle de Nexity.



Les réunions du Comité de parties prenantes ont un objectif opérationnel, au-delà de leur apport aux réflexions prospectives et stratégiques portées par les dirigeants de Nexity. Les deux premières réunions ont porté sur les thématiques de l'immobilier flexible et de l'immobilier bas carbone. Le cycle de réunions reprendra en 2021.



### 3.4.4.3 Le développement de partenariats

Pour enrichir son action et accélérer ses transitions, Nexity développe des partenariats avec de grands clients, mais aussi pour optimiser ses achats, élargir sa plateforme de services notamment avec des acteurs qui partagent ses engagements en faveur de l'accès au logement, ou encore pour accélérer la performance environnementale du bâti ou pour plus de proximité au service des territoires.

Ainsi, en 2020, à titre d'illustration :

- Nexity a des partenariats majeurs, tel celui signé avec Gecina pour développer 4.000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises, en privilégiant la construction bas carbone et l'économie circulaire, ou encore celui avec Action logement pour l'accompagnement des primo-accédants, salariés du secteur privé, dans le financement de leur résidence principale (important dans le contexte de resserrement des conditions de l'accès au financement) mais aussi pour faciliter l'adaptation du logement au vieillissement et promouvoir le maintien chez-soi des seniors ;

Sur cet axe, le Groupe s'est engagé à accompagner ses clients (seniors ou leurs proches) dans le cadre des projets d'adaptation des salles de bains et sanitaires, pour lesquels Action Logement propose une subvention de 5.000 euros : test de l'éligibilité à la subvention, constitution du dossier auprès d'Action Logement, réalisation des travaux avec Dom&Vie (spécialiste de l'aménagement du domicile des personnes dépendantes), et proposition d'hébergement temporaire chez Domitys, filiale de Nexity *leader* des résidences services seniors, durant l'indisponibilité des pièces adaptées. Ce dispositif « clé en main » permet ainsi de soulager les seniors de toutes les démarches administratives relatives aux critères d'octroi de la subvention. Il leur garantit aussi à la fois un prestataire de confiance certifié pour la réalisation des travaux et le maintien d'un haut niveau de confort au sein d'un environnement adapté (résidence senior) pendant l'immobilisation de leur salle de bains ; et

- Nexity et la Poste ont signé pour 3 ans un partenariat avec l'ambition de préparer la ville de demain. Il s'agit d'étudier les pistes de collaboration autour du déploiement de solutions et services de proximité à destination des jeunes, des seniors et des clients du réseau d'agences Nexity, visant à améliorer la qualité de vie, faciliter le quotidien et créer du lien social, de l'organisation d'offres et de services de logistique urbaine accompagnant la mutation des entrées de ville et la revitalisation des cœurs de ville dans une optique qui contribuera à la réduction des impacts environnementaux des transports, et enfin du développement de services numériques à destination des collectivités territoriales, afin de faciliter leur gouvernance et les interactions avec les usagers.

Ainsi Nexity, la Poste et sa maison-mère la Caisse des Dépôts et Consignations, ont piloté ensemble l'élaboration en 2020 d'un livre blanc sur « La ville de demain au service du bien commun ». En amont de ce livrable un site internet, Cimcity.org a été créé pour initier une démarche participative et collaborative avec des responsables publics locaux. Il a vocation à mettre en avant les réflexions sur la ville de demain et d'expliquer en quoi la ville intelligente peut aider à répondre aux besoins identifiés avec la présentation d'une maquette numérique d'une ville (représentation concrète de la ville de demain).

Une enquête a également été mise en place pour permettre de recenser et d'échanger sur des thématiques identifiées comme prioritaires.

Cette réflexion a donné lieu à 693 sessions et 434 participations avec 50 EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) et 91 communes ayant fourni au moins une réponse.

### 3.4.5 Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs

Les achats regroupent plusieurs types de risques pour un acteur de l'immobilier comme Nexity :

- Risque lié à la mauvaise qualité/performance (environnementale, sanitaire, etc.) des produits livrés et installés par les fournisseurs sur les bâtiments vendus par le Groupe. Ce risque peut cependant être retourné à l'avantage de l'entreprise, en faisant le choix de produits dotés d'une bonne « performance RSE », qui peuvent apporter une réelle plus-value au produit fini, en termes de performance énergétique, faible empreinte carbone, qualité de l'air, etc. ; et
- Risque d'image. Nexity pouvant être impacté par la mauvaise réputation (en matière de RSE) d'un de ses fournisseurs.

Pour de plus amples informations sur les risques relatifs aux achats responsables et aux relations avec les fournisseurs, se référer au paragraphe 2.4 « Devoir de Vigilance » du présent Document d'enregistrement universel.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Engagement en tant qu'entreprise citoyenne

#### 3.4.5.1 Engagement et évaluation des fournisseurs

Pour limiter ces risques, Nexity dispose d'une politique d'achats responsables et, depuis mars 2018, d'une charte éthique fournisseurs, afin de rappeler les attentes du Groupe à l'égard de ses fournisseurs et leurs sous-traitants en matière de protection de l'environnement, de santé-sécurité des personnes, et de droits humains et libertés fondamentales.

En 2020, le Groupe a commencé à déployer progressivement sa démarche d'évaluation des fournisseurs et des sous-traitants. Cette démarche a pour objectif d'identifier et de maîtriser les risques avant toute contractualisation puis durant toute la relation commerciale. Initiée il y a plusieurs années, la démarche d'évaluation s'inscrit dans une logique d'amélioration continue. Elle repose sur une procédure et des outils

spécifiques, tels que le questionnaire d'évaluation des fournisseurs et sous-traitants, qui aborde les risques de corruption et de trafic d'influence (Sapin 2) et ceux liés à l'environnement, à la santé-sécurité et aux droits humains (Devoir de vigilance).

À fin 2020, la démarche d'évaluation couvre les fournisseurs des achats hors-production (achats répondant à un besoin interne des collaborateurs et non à une prestation proposée au client), ainsi que les fournisseurs référencés par la direction des achats de l'Immobilier Résidentiel. Ainsi, l'exercice de référencement couvre 30% des achats relatifs aux travaux de construction de l'Immobilier résidentiel. Le déploiement de la démarche d'évaluation se poursuivra en 2021.

#### 3.4.5.2 Sourcing éco-responsable

En 2019, Nexity a mis en place des groupes de travail internes réunissant des représentants de la DPMC (Direction de la production et de la maîtrise des coûts), la Direction RSE, ainsi que les filiales de l'immobilier résidentiel pour faire évoluer les performances environnementales de l'ensemble des gammes de logement. En complément du travail effectué sur les performances carbone et énergétiques qui concernent essentiellement les matériaux de construction et les vecteurs énergétiques, il s'agit ici de cibler les éléments de

second œuvre pouvant permettre des économies d'eau ou d'énergie, une meilleure qualité de l'air ou encore une réduction des déchets. Cette réflexion a abouti à la mise en place d'un socle minimum de produits éco-responsables considérés comme « base obligatoire » dans les logements.

Une réflexion est en cours pour élargir ce socle de produits éco-responsables commun à l'ensemble des gammes de logement. Des groupes de travail ont déjà été lancés en 2020 à cet effet.

### 3.4.6 Être exemplaire sur l'empreinte carbone des sites administratifs

Tout comme il veille à accompagner ses clients à avoir une empreinte carbone réduite, le groupe Nexity mesure les émissions de gaz à effet de serre liées à ses sites administratifs chaque année depuis 2009, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, et met en place des actions de réduction.

#### Périmètre et objet de l'évaluation

La quantité de GES émise par Nexity est évaluée sur l'ensemble des sites administratifs du Groupe ouverts en France au 1<sup>er</sup> janvier de la période de *reporting*.

En raison d'un changement de méthodologie les émissions de gaz à effet de serre de l'année 2019 ont été recalculées.

Plus d'informations sur ces changements méthodologiques sont données au sein de la note méthodologique (voir paragraphe 3.5 "Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales" du présent chapitre).

**Tableau récapitulatif des émissions de GES 2020 des sites administratifs**

POSTES D'ÉMISSION	Émissions de CO <sub>2</sub> (tonnes eq. CO <sub>2</sub> )	
	2020	2019
<b>Émissions directes de GES</b>	<b>3.609</b>	<b>4.539</b>
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	14	5
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	3.442	4.521
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes – Climatisation)	153	13
<b>Émissions indirectes de GES</b>	<b>630</b>	<b>605</b>
Consommation d'électricité	451	436
Consommation de vapeur	179	168
<b>Autres émissions indirectes, dont :</b>	<b>19.106</b>	<b>24.977</b>
Papier et consommables bureautiques	979	1.153
Déchets recyclés	11	16
Déplacements professionnels	279	5.272
Déplacements domicile – travail	5.546	8.605
Autres postes d'émission	12.291	9.931
<b>TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES</b>	<b>23.344 (2,1/ETP)</b>	<b>30.188 (2,9/ETP)</b>
<b>Nombre d'ETP</b>	<b>11.045</b>	<b>10.097</b>

**Actions de réduction**

Depuis plusieurs années, Nexity a mis en place des initiatives contribuant à la réduction de l'empreinte carbone de ses sites administratifs, qu'il s'agisse du déploiement du télétravail et des équipements le rendant possible ou d'une politique voyages interdisant notamment le recours à l'avion pour un trajet réalisable en moins de 3 heures en train.

En 2020, le Groupe a mené à terme ou initié de nouveaux projets à cet effet :

- Mise en place d'une carte logée permettant de centraliser l'ensemble des dépenses et d'analyser plus finement les dépenses de voyages ;
- Intégration de données sur l'impact carbone des déplacements dans l'outil de déplacement (comparatif entre les différents moyens de transport et leur impact environnemental) ; et
- Signature d'un contrat de fourniture d'électricité avec une PME proposant une alternative marché innovante en énergie renouvelable : en 2020, ce sont 413,351 MWh, soit près de 37% de la facture d'électricité qui sont concernés un contrat de fourniture d'électricité verte.

**Récapitulatif de l'empreinte carbone de Nexity**

	Scope 1 <sup>(1)</sup>	Scope 2 <sup>(2)</sup>	Scope 3 <sup>(3)</sup>
Tonnes eq. CO <sub>2</sub>	3.609	630	1.009.635
Part dans les émissions totales (%)	0,36%	0,06%	99,58%

(1) Émissions directes provenant des installations fixes ou mobiles situées à l'intérieur du périmètre organisationnel (ex : consommation de gaz).

(2) Émissions indirectes associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée pour les activités du Groupe.

(3) Autres émissions indirectement produites par les activités du Groupe qui ne sont pas comptabilisées au sein du Scope 2 (non liées à l'électricité, la chaleur ou la vapeur) mais qui sont liées à la chaîne de valeur complète (ex : émissions liées aux programmes d'e-promotion immobilière).

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales

## 3.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

Les informations sociales, environnementales et sociétales sont élaborées sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) et Ressources Humaines. Différents indicateurs ont été définis, en tenant compte de la spécificité des activités du Groupe, afin de mesurer de manière

### Période couverte

Les indicateurs présentés au titre des informations sociales, environnementales et sociétales dans le Document d'enregistrement universel 2020, concernent l'exercice 2020. La période de *reporting* retenue est l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre) sauf indications contraires précisées dans le texte.

### Périmètre

Les indicateurs sont présentés pour l'ensemble des sociétés du Groupe consolidées en intégration globale. Compte tenu du faible poids des activités à l'international, la collecte des indicateurs relatifs à l'environnement ainsi qu'à certaines informations sociétales s'effectue uniquement sur l'activité réalisée en France. Compte tenu de ses activités, le Groupe

### Indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux sont produits par la Direction des ressources humaines du Groupe. Les informations proviennent majoritairement du système centralisé de gestion du personnel qui couvre 64% de l'effectif. Les 36% restant proviennent d'une consolidation réalisée sur la base d'informations fournies par les sociétés gérées dans leur propre système, à savoir les filiales à l'international ainsi que le groupe Edouard Denis, Ægide-Domitys, et les sociétés Accessite, Bureaux à Partager et Lespace.

Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2020. Les effectifs n'incluent pas les mandataires sociaux et les stagiaires.

L'indicateur relatif au travail nomade couvre uniquement les périmètres pour lesquels le dispositif est en place et faisant l'objet d'un accord collectif. Sont donc exclus du périmètre de consolidation le groupe Ægide-Domitys, le groupe Edouard Denis ainsi que les acquisitions récentes (Accessite, Bureaux à Partager, Lespace, Service Personnel et Hiptown).

Les indicateurs relatifs à l'absentéisme n'incluent pas les données de Bureaux à Partager et Lespace. Le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur est calculé d'après le rapport nombre d'heures de formation/nombre de personnes formées.

pertinente les principaux impacts liés à la responsabilité sociale, sociétale et environnementale de Nexity. Engagé dans un processus d'amélioration continue, Nexity complète progressivement la liste de ses indicateurs pour tenir compte des évolutions du Groupe et des réglementations.

considère non pertinent le *reporting* sur les indicateurs suivants :

- La lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- La lutte contre la précarité alimentaire ; et
- Le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable.

### Définition et modalités de collecte des indicateurs

Les indicateurs du *reporting* social, sociétal et environnemental sont issus de plusieurs systèmes d'information au sein du Groupe. Leur production s'effectue sous la responsabilité de chaque service où l'information est produite.

La définition des accidents de travail diverge selon les pays.

Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail sur le territoire français. En cas de chevauchement de l'arrêt sur deux exercices, l'accident de travail est comptabilisé sur l'exercice pendant lequel est intervenu l'arrêt de travail initial. En application des dispositions réglementaires, le taux de fréquence des accidents de travail pour un exercice est égal au nombre d'accidents avec arrêt de travail, rattachés à l'exercice, multiplié par un million et divisé par le nombre d'heures théoriquement travaillées.

Pour la pyramide des âges, Nexity retient les tranches d'âges suivantes : ≤ 25 ans, > 25 ans et ≤ 35 ans, > 35 ans et ≤ 45 ans, > 45 ans et < 55 ans, et ≥ 55 ans. La répartition s'effectue en centième. Pour le calcul du taux de turnover, le Groupe applique le calcul suivant : somme des démissions, licenciements et ruptures conventionnelles CDI survenues au cours de la période considérée (du 31/12/N-1 au 30/12/N) divisée par l'effectif moyen CDI de cette même période.



## Indicateurs environnementaux et sociétaux

Les données environnementales et sociétales sont consolidées par la Direction RSE sur la base des informations fournies par différents services selon les modalités de collecte et les principales hypothèses qui sont présentées ci-dessous :

- Le nombre de logements vendus par le Groupe en zone ANRU est déterminé par la Direction RSE à partir de bases de données internes ;
- La part de marché dans les zones à TVA réduite est un indicateur basé sur les ventes aux particuliers. Il est calculé de la façon suivante : ventes accédants en TVA réduite/marché accédants TVA réduite (hors ventes en bloc), d'après les données de la FPI ;
- Les logements dits « classiques » au sens de l'objectif « 100% de logements classiques avec des services intégrés » s'entendent comme les logements livrés en 2020 hors Edouard Denis, Ægide-Domitys, PERL, logement intermédiaire et logement social ;
- Le pourcentage de collaborateurs sensibilisés dans le cadre de la formation à la prévention de la corruption et du trafic d'influence est calculé sur la base du nombre des collaborateurs ayant validé le quiz d'évaluation ramené au nombre de collaborateurs du Groupe hors Ægide-Domitys ;
- Le pourcentage de logements en bois livrés (Immobilier résidentiel) est calculé sur la base des logements livrés en 2020 ;
- Le pourcentage des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois (Immobilier Entreprise) est calculé sur la base des bureaux livrés en 2020 ;
- Le nombre de copropriétés rénovées et de « référents rénovation » formés s'entend comme le nombre réalisé depuis 2018 en cumulé ;
- Les bilans d'émissions de gaz à effet de serre des programmes immobiliers de logements neufs sont étudiés par le pôle Immobilier résidentiel et la Direction RSE, à l'aide d'un outil dédié. Ces données sont reportées dans la plateforme de Gestion des Programmes Immobiliers (GPI) du Groupe pour une gestion centralisée et consolidée permettant d'améliorer la qualité de *reporting* ;

- Les opérations tertiaires neuves certifiées NF HQE™ Bâtiments Tertiaires dans le neuf en Île-de-France exclut les opérations en bois (Ywood, Térénéo), principalement en régions ; et
- Les émissions de gaz à effet de serre des sites administratifs du Groupe, ouverts en France au 1<sup>er</sup> janvier, sont évaluées par la Direction RSE en s'appuyant sur la méthodologie Bilan Carbone® et en utilisant les facteurs d'émission de l'Ademe. Pour effectuer le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe a utilisé le tableur Bilan carbone® (version 8.5 – 2020) et a fait appel à un cabinet de conseil externe spécialisé dans la réalisation de bilans carbone.

Les données relatives aux agences franchisées ne sont pas incluses dans le périmètre de calcul des émissions de gaz à effet de serre. En effet, Nexity est soit bailleur de ces espaces, soit n'inclut pas les collaborateurs dans ses effectifs.

L'ensemble des postes d'émissions du Bilan Carbone® a été pris en compte dans la réalisation du bilan d'émissions de GES, à l'exception de quelques postes du scope 3 jugés non significatifs à l'activité de Nexity, pour lesquelles les données n'étaient pas disponibles pour l'exercice 2020, à savoir : le mobilier de bureau (rentrant dans le poste « immobilisations»), les déplacements de visiteurs (rentrant dans le poste « Déplacements ») et les repas servis au restaurant d'entreprise (rentrant dans le poste « Intrants » et « Déchets »).

Pour certains indicateurs, le principe d'extrapolation n'a pas été retenu car les données collectées ne sont pas suffisamment représentatives. C'est notamment le cas pour les émissions de GES relatives à la consommation de gaz naturel, de vapeur, de fioul et aux déchets papier/cartons recyclés. Concernant les consommations de gaz naturel et de fioul, aucun recensement exhaustif des sites consommateurs n'a été réalisé. L'absence de consommation de fioul sur les sites de référence n'est pas synonyme d'absence de consommation au niveau du Groupe.

Suite à une révision de certains aspects de la méthodologie de calcul du bilan carbone ayant affecté notamment le mode de calcul des déplacements aériens (qualification des vols en long, court ou moyen-courrier), le niveau des émissions de l'année 2019 a été recalculé. Cette donnée recalculée apparaît au niveau du « Tableau récapitulatif des émissions de GES 2020 des sites administratifs ».

## Contrôles

### Contrôle interne

La Direction RSE et la Direction des ressources humaines en charge de la collecte des données, sont responsables des indicateurs fournis. Le contrôle s'effectue lors de la consolidation (revue des variations, comparaison inter-entités, etc.).

### Contrôle externe

Le Groupe a désigné comme Organisme Tiers Indépendant l'un de ses Commissaires aux comptes pour effectuer des travaux de vérification sur les informations extra-financières publiées dans son rapport de gestion.

La nature des travaux réalisés et les conclusions de ces travaux sont présentées au paragraphe 3.6 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion » du présent chapitre.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

### 3.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Nexity, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion, en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ; et
- La sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

#### Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés,
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Pour la majorité des risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour le risque « Perte d'opportunités du fait des exigences bas carbone des parties prenantes externes », des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités,
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 27 et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests,
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre février et mars 2021 sur une durée totale d'intervention de 5 semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction RSE, Direction des ressources humaines, Direction qualité et SAP, Direction des solutions et innovations numériques, Direction satisfaction client, Direction de la cité et Direction conformité.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

L'organisme tiers indépendant,  
Mazars SAS  
Paris La Défense, le 6 avril 2021  
Edwige REY  
Associée RSE & Développement Durable

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

#### **Annexe : Informations considérées comme les plus importantes**

##### **Informations qualitatives (actions et résultats) relatives aux principaux risques**

- Politique permettant de couvrir le risque de défaut de conformité

##### **Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clés de performance**

- Effectif total (nombre et ETP)
- Turnover (sorties CDI)
- Turnover subi (sorties CDI)
- Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur
- Émissions de gaz à effet de serre par ETP – déplacements
- Émissions de gaz à effet de serre par ETP – consommations d'énergie
- Pourcentage de logements vendus en zones à TVA réduite
- Part de marché dans les zones à TVA réduite
- Résidences classiques livrés équipés de services intégrés (solution Eugénie)
- Taux de satisfaction des résidents Domitys
- Résultats du questionnaire satisfaction client à l'issue des interactions sur l'outil LOOP
- Personnes sensibilisées à la prévention de la corruption et du trafic d'influence

### 3.7 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI DPEF

Thèmes DPEF		Paragraphe	
Modèle d'affaires		1.1.1	
Risques extra-financiers liés à l'activité du Groupe	Politiques mises en œuvre pour identifier et atténuer ces risques	Résultats des politiques mises en œuvre et indicateurs de performance	
Bouleversement du modèle économique	S'adapter et anticiper les nouveaux usages	Rendre accessible la nature aux occupants de nos opérations	3.3.2.1
		Développer la modularité des lieux de vie et de travail	3.3.2.2
		Favoriser le développement des mobilités douces	3.3.2.3
		Concevoir des espaces sains et intelligents	3.3.2.4
Risques liés au changement climatique	Proposer des produits et services à haute qualité environnementale pour le climat	Trajectoire carbone du Groupe	3.3.4.1
		Notre offre de produits et services bas-carbone	3.3.4.2
		Lutte contre les effets de l'artificialisation et conception favorable à la biodiversité locale	3.3.4.3
Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du groupe	Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	Recrutement	3.2.2.1
		Développement des compétences	3.2.2.2
		Favoriser une culture de la responsabilité sociétale	3.2.2.3
Turnover	Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise	Rémunération	3.2.1.1
		Qualité de vie au travail	3.2.1.2
Difficulté d'accès au logement	L'accès au logement pour tous dans une ville inclusive et solidaire	Favoriser l'accès au logement avec une offre sociale et abordable	3.4.1.1
		Le logement des plus démunis avec Nexity Non Profit	3.4.1.2
		Le logement en faveur des personnes en situation de handicap	3.4.1.3
Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement	Renforcer les achats responsables et la relation fournisseurs	Engagement et évaluation des fournisseurs	3.4.5.1
		Sourcing écoresponsable	3.4.5.2
Dégradation de la relation client	Améliorer la satisfaction et l'accompagnement de nos clients	La qualité des produits finis	3.3.1.1
		L'expérience client	3.3.1.2
Défaut de conformité	Ethique des affaires et conformité avec la réglementation	Prévention de la corruption et du trafic d'influence	2.3
		Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	
<b>Lutte contre l'évasion fiscale</b>		<b>2.3</b>	
<b>Droits de l'Homme</b>		<b>Prévention des atteintes aux droits humains et aux libertés fondamentales dans le cadre du devoir de vigilance</b>	<b>2.4</b>

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

## 3.8 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS RSE

Les indicateurs présentés ci-dessous sont basés sur les données du périmètre Groupe sauf mention contraire.

1/Données sociales	2020		2019
<b>a) Emploi</b>	<b>§ 3.2</b>		
Définition de l'effectif : nombre de collaborateurs présents au 31 décembre, hors stagiaires et mandataires sociaux			
<b>Répartition des salariés par sexe</b>			
<b>Nombre de femmes</b>	<b>7.602</b>	<b>67%</b>	<b>7.288</b>
Cadres	2.524		2.279
Non cadres	5.078		5.009
<b>Nombre d'hommes</b>	<b>3.789</b>	<b>33%</b>	<b>3.715</b>
Cadres	2.511		2.226
Non cadres	1.278		1.489
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>
<b>Répartition des effectifs par type de contrat</b>			
Contrat à durée indéterminée	10.507		10.065
Contrat à durée déterminée et alternance	884		938
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>
<b>Répartition des salariés par âge</b>			
<b>Cadres</b>	<b>5.035</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>4.505</b>
	97	≤ 25 ans	172
	1.582	> 25 et ≤ 35	1.459
	1.620	> 35 et ≤ 45	1.429
	1.182	> 45 et < 55	921
	554	≥ 55	524
<b>Non Cadres</b>	<b>6.356</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>6.498</b>
	882	≤ 25 ans	1.009
	1.799	> 25 et ≤ 35	1.897
	1.530	> 35 et ≤ 45	1.553
	1.422	> 45 et < 55	1.308
	723	≥ 55	731
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>
<b>Répartition des salariés par ancienneté</b>			
<b>Cadres</b>	<b>5.035</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>4.505</b>
	2.184	≤ 3 ans	2.249
	748	> 3 et ≤ 5	449
	851	> 5 et ≤ 10	709
	826	> 10 et < 20	726
	426	≥ 20	372
<b>Non Cadres</b>	<b>6.356</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>6.498</b>
	3.602	≤ 3 ans	3.989
	841	> 3 et ≤ 5	704
	797	> 5 et ≤ 10	787
	725	> 10 et < 20	675
	391	≥ 20	343
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>
<b>Répartition par Unité Économique et Sociale</b>			
UES Nexity Promotion Construction	2.535	22,30%	2.473
UES Nexity Saggel Services	570	5%	599
UES Nexity Lamy	3.539	31,10%	3.565
UES Ægide-Domitys	3.170	27,80%	2.900
UES Edouard Denis	464	4,10%	439
Sociétés hors UES	1.113	9,80%	1.027
<b>TOTAL</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

1/Données sociales	2020		2019
<b>Répartition des salariés par zone géographique</b>			
<b>France/Étranger</b>	<b>11.391</b>		<b>11.003</b>
France	11.183	98,20%	10.806
Europe (hors France)	208	1,80%	197
<b>En France</b>	<b>11.183</b>		<b>10.806</b>
Île-de-France	4.051	36%	3.992
Lyon et Grand Lyon	824	7%	816
Lille	565	5%	514
Bordeaux	375	3%	382
Marseille	375	3%	366
Toulouse	252	2%	259
Nantes	232	2%	221
Strasbourg	177	2%	174
Besançon	120	1%	123
Autres villes	4.212	38%	3.959
<b>Embauches (y compris Ægide-Domitys)</b>			
CDI	2.293	dont 36 % de cadres	
CDD	6.761	dont 1,3 % de cadres	
<b>Embauches (hors Ægide-Domitys)</b>	<b>2.069</b>		<b>2 565</b>
CDI	1.145	dont 61 % de cadres	1 547
CDD	924	dont 8% de cadres	1 018
<b>Mobilités (hors Ægide-Domitys)</b>	<b>143</b>		<b>101</b>
Vers un autre pôle métier	56		32
Au sein du même pôle dans une autre société	87		69
<b>Intégration des jeunes (hors Ægide-Domitys)</b>	<b>567</b>		<b>585</b>
Alternants	340		321
Stagiaires	227		289
<b>Main-d'œuvre extérieure au Groupe (périmètre France hors Ægide-Domitys)</b>			
<b>Sorties (hors Ægide-Domitys)</b>			
dont licenciements	158		162
fins de périodes d'essai	237		296
fins de CDD	805		839
<b>Taux de rotation (y compris Ægide-Domitys)</b>			
Taux de turnover	13,10%		
Taux de turnover subi	8,60%		
<b>Taux de rotation (hors Ægide-Domitys)</b>			
Taux de turnover	11,10%		13,30%
Taux de turnover subi	7,30%		9,80%
<b>Les rémunérations et leur évolution</b>	<b>§ 3.2.1.1</b>		
Montant annuel moyen (hors Ægide-Domitys)	48.688 €		48.808 €
Montant annuel moyen	42.577 €		43.171 €
<b>b) Organisation du travail</b>			
<b>Organisation du temps de travail</b>	<b>§ 3.2.3.4</b>		
Nombre de collaborateurs à temps complet	10.151		9.900
Nombre de collaborateurs à temps partiel	1.240	10,9% de l'effectif total	1.103
<b>Absentéisme</b>	<b>§ 3.2.1.2</b>		
Définition de l'absentéisme : nombre de jours calendaires CDI/somme des jours calendaires de l'exercice x effectif moyen CDI			
Taux d'absentéisme (hors Ægide-Domitys)	4,70%		3,60%
<b>c) Relations Sociales (hors Ægide-Domitys)</b>			
<b>Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci</b>	<b>§ 3.2.3.4</b>		
Représentants du personnel titulaires & suppléants	144		196
Bilan des accords collectifs conclus en 2020	§ 3.2.3.4		§ 3.2.3.4

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

1/Données sociales	2020	2019
<b>d) Santé et sécurité (hors Ægide-Domitys)</b>		
Conditions de santé et de sécurité au travail	§ 3.2.3.4	
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	§ 3.2.3.4	
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	§ 3.2.1.2	
Nombre d'accidents du travail	244	150
Nombre d'accidents de trajet	43	45
Taux de fréquence	13	8,3
Taux de gravité	1	0,6
Nombre de maladies professionnelles	4	3
<b>e) Formation</b>		
Politiques mises en œuvre en matière de formation	§ 3.2.2.2	
Nombre total d'heures de formation	101.593	152.118
Nombre d'heures de formation moyen par collaborateur	11,5	19,7
<b>f) Diversité et égalité des chances/Égalité de traitement</b>		
Mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§ 3.2.3.1	
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		
Nombre de travailleurs handicapés	224	192
Politique de lutte contre les discriminations	§ 3.2.3	
<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT</b>		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	§ 3.2.3.4	§ 3.2.3.4
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§ 3.2.3.4	§ 3.2.3.4
À l'élimination du travail forcé obligatoire	§ 3.2.3.4	§ 3.2.3.4
À l'abolition effective du travail des enfants	§ 3.2.3.4	§ 3.2.3.4



## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

2/Données environnementales et sociétales	2020	2019
<b>a) Produits et services à haute qualité environnementale pour le climat</b>	<b>§ 3.3.4</b>	
Nombre de référents Nexity pour la rénovation énergétique	23	10
Part des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	32%	19%
Augmentation de la production de logements en bois par rapport à 2015	+ 75%	+ 239%
Part d'opérations clés en main utilisateur proposant des garanties de charges	4,70%	3,40%
Évolution des émissions de GES par logement livré par rapport à 2015	- 4,9%	- 5,2%
Évolution des émissions de GES par m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux livrées par rapport à 2015	- 10,4%	- 5,6%
Évolution des émissions de GES par collaborateur par rapport à 2014	- 37%	- 15%
Part des logements passés en CA (Comité d'acquisition) intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	13%	13%
Part des logements livrés intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	16%	15%
<b>Consommation énergétique et d'eau :</b>		
Électricité (kWh)	11.157.922	13.009.650
Vapeur (kWh)	1.038.585	974.444
Gaz naturel (kWhPCS)	80.403	27.669
Eau (m <sup>3</sup> )	40.206	46.982

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

<b>2/Données environnementales et sociétales</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Nature en ville et biodiversité</b>	<b>§ 3.3.4.3</b>	
Part d'opérations résidentielles comportant des espaces végétalisés	74%	68%
Part d'opérations tertiaires comportant des espaces végétalisés	100%	84%
<b>b) Impact des chantiers</b>	<b>§ 3.3.3.5</b>	
Part des chantiers validés en Comité d'acquisition intégrant la charte Chantiers Éco-responsables Nexity	30%	18%
Part des chantiers validés en Comité d'acquisition engagés dans une démarche de certification comprenant des critères de chantiers éco-responsables (NF Habitat, HQE™, Promotelec Habitat Neuf, etc.)	68%	27%
<b>Insertion sociale :</b>		
Nombre d'heures d'insertion sociale	29.004	51.830
Part des chantiers comportant des heures d'insertion sociale (lancés ou en comité d'acquisition)	10%	11%
<b>c) Accès au logement</b>	<b>§ 3.4.1</b>	
Logements vendus en secteur ANRU et QPV	3.390	4.189
Nombre de logements en pension de famille étant au moins au stade du comité d'engagement	591	777
<b>d) Nouveaux usages</b>	<b>§ 3.3.2</b>	
Résidences ou bureaux dotés de parkings mutualisés	5	5
Résidences proposant des services d'autopartage	1	2
Part des logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	18%	9%
<b>e) Satisfaction clients</b>	<b>§ 3.3.1</b>	
Taux de satisfaction des clients de l'Immobilier résidentiel via l'outil LOOP	77%	72%
Taux de satisfaction global des résidents des résidences services seniors Ægide-Domitys	95%	94%
Part des achats de travaux de construction de l'Immobilier résidentiel intégrant un contrat de référencement avec questionnaire RSE	30%	27%



## 4. Rapport sur le Gouvernement d'entreprise

<b>4.1</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>202</b>	<b>4.8</b>	<b>OPÉRATIONS SUR TITRES</b>	<b>266</b>
4.1.1	Conseil d'administration	203	4.8.1	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	266
4.1.2	Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2020	205	4.8.2	Opérations sur titres réalisées par les actionnaires détenant plus de 5% du capital social	266
4.1.3	Censeurs	214	<b>4.9</b>	<b>STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>266</b>
4.1.4	Les instances de Direction de Nexity	215	4.9.1	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	266
4.1.5	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	221	4.9.2	Attribution gratuite d'actions	267
4.1.6	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction	221	<b>4.10</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>267</b>
<b>4.2</b>	<b>CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>222</b>	4.10.1	Répartition du capital au 31 décembre 2020	267
4.2.1	Organisation des travaux du Conseil d'administration	222	4.10.2	Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années	268
4.2.2	Mode d'exercice de la Direction générale	224	4.10.3	Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers	268
4.2.3	Vice-Président – Administrateur Référent	224	4.10.4	Pacte et convention d'actionnaires	268
4.2.4	Mixité et diversité du Conseil d'administration, du Comité exécutif, du Comité de Direction générale opérationnelle et du Club 1797	225	4.10.5	Contrôle de la Société	268
4.2.5	Modifications de la composition du Conseil, des comités et du Comité exécutif	226	4.10.6	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	268
4.2.6	Administrateurs indépendants	226	<b>4.11</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL</b>	<b>269</b>
4.2.7	Les comités spécialisés du Conseil d'administration	227	4.11.1	Capital social	269
4.2.8	Les censeurs	231	4.11.2	Titres non représentatifs du capital	269
4.2.9	Évaluation du fonctionnement du Conseil	231	4.11.3	Titres auto-détenus	269
4.2.10	Conformité au Code Afep-Medef	232	4.11.4	État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	271
<b>4.3</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS</b>	<b>232</b>	4.11.5	Autres titres donnant accès au capital	273
4.3.1	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	232	4.11.6	Impact potentiel des titres donnant accès au capital	273
4.3.2	Charte interne au groupe Nexity sur les conventions réglementées et courantes	235	4.11.7	Nantissements d'actions	273
<b>4.4</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>237</b>	4.11.8	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	274
4.4.1	Rémunération des mandataires sociaux de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2020	238	4.11.9	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	274
4.4.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux de Nexity pour l'exercice 2021	250	<b>4.12</b>	<b>DISPOSITIONS STATUTAIRES</b>	<b>275</b>
<b>4.5</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES AUTRES DIRIGEANTS NON MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>263</b>	4.12.1	Objet social	275
<b>4.6</b>	<b>RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES</b>	<b>264</b>	4.12.2	Exercice social	275
<b>4.7</b>	<b>INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>265</b>	4.12.3	Répartition statutaire des bénéfices	275
			4.12.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	275
			4.12.5	Assemblées générales	276
			4.12.6	Franchissements de seuils	277
			4.12.7	Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)	278
			4.12.8	Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)	279

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui est joint au rapport de gestion, regroupant les informations relatives à la gouvernance, à la rémunération et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

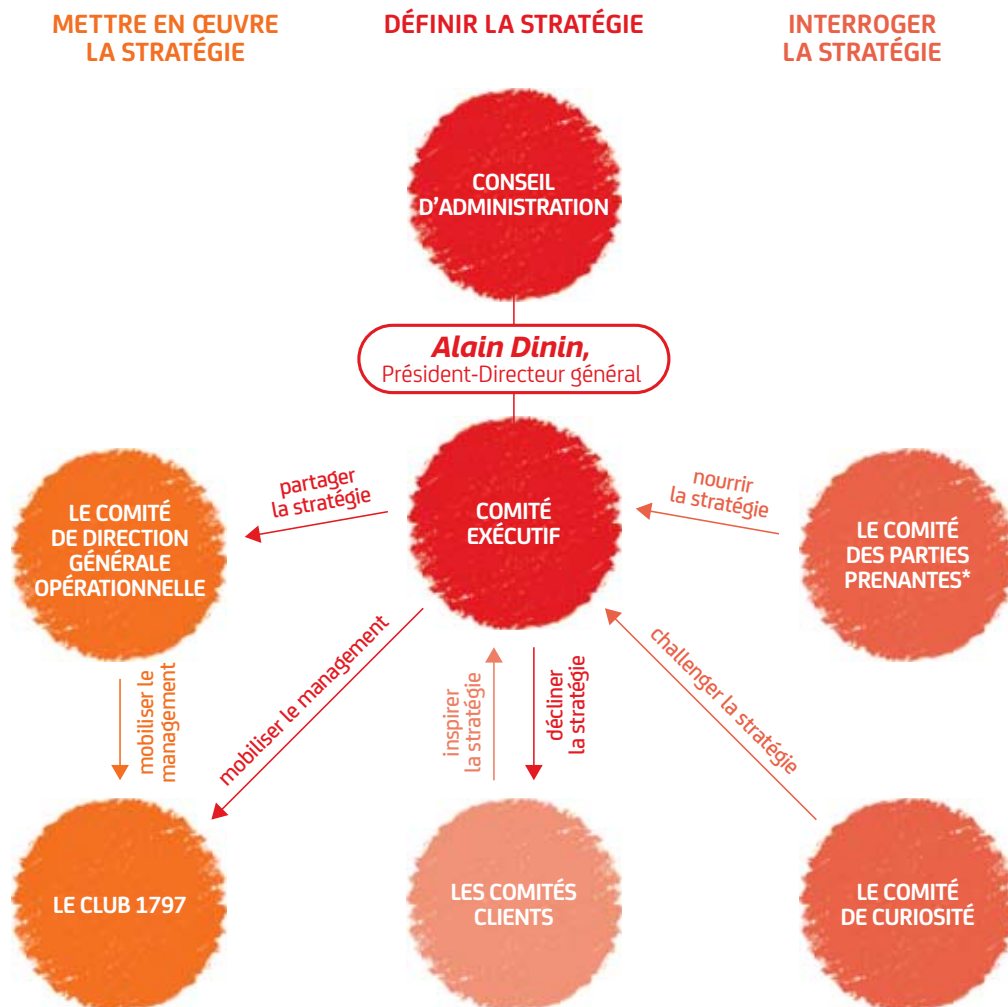
Le présent rapport a été présenté au Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

Le présent rapport est élaboré par référence au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») auquel la Société a déclaré adhérer.

Ce rapport décrit les travaux du Conseil d'administration qui s'inscrivent également dans le cadre du règlement intérieur du Conseil d'administration. Il rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs et précise que ces derniers s'obligent à respecter le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés relatif aux opérations sur titres adopté par la Société. Le règlement intérieur et le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés sont mis en ligne sur le site Internet de la Société.

Le règlement intérieur a été modifié en dernier lieu le 24 février 2021. En 2020, les principales modifications qui y avaient été apportées concernaient sa mise à jour à la suite de l'entrée en vigueur de la loi Pacte et de la révision du Code Afep-Medef du 30 janvier 2020.

### 4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE



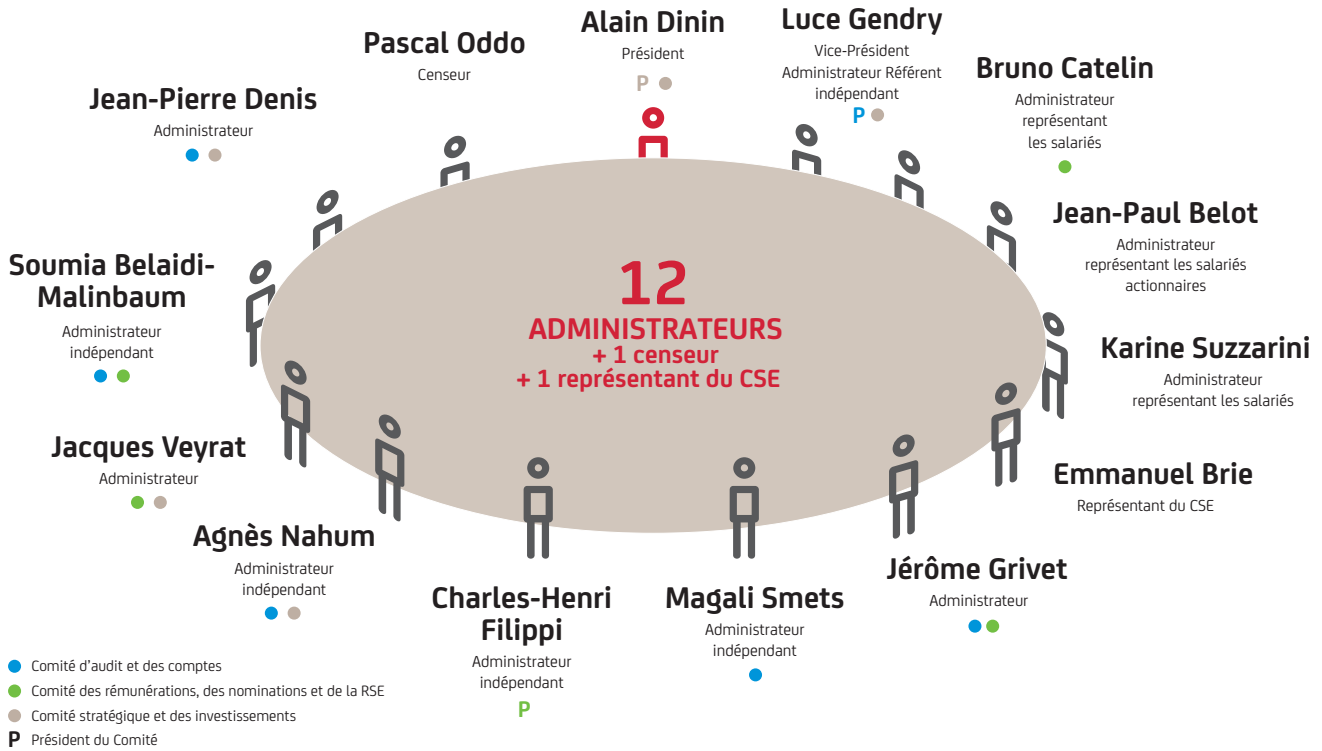
\* Dont les parties prenantes externes

### 4.1.1 Conseil d'administration

Un descriptif résumé des principales dispositions des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, figure aux paragraphes 4.2 et suivants du présent chapitre.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les tableaux ci-après comprennent une synthèse de la composition du Conseil d'administration et de ses comités au 31 décembre 2020.



#### Comités du Conseil

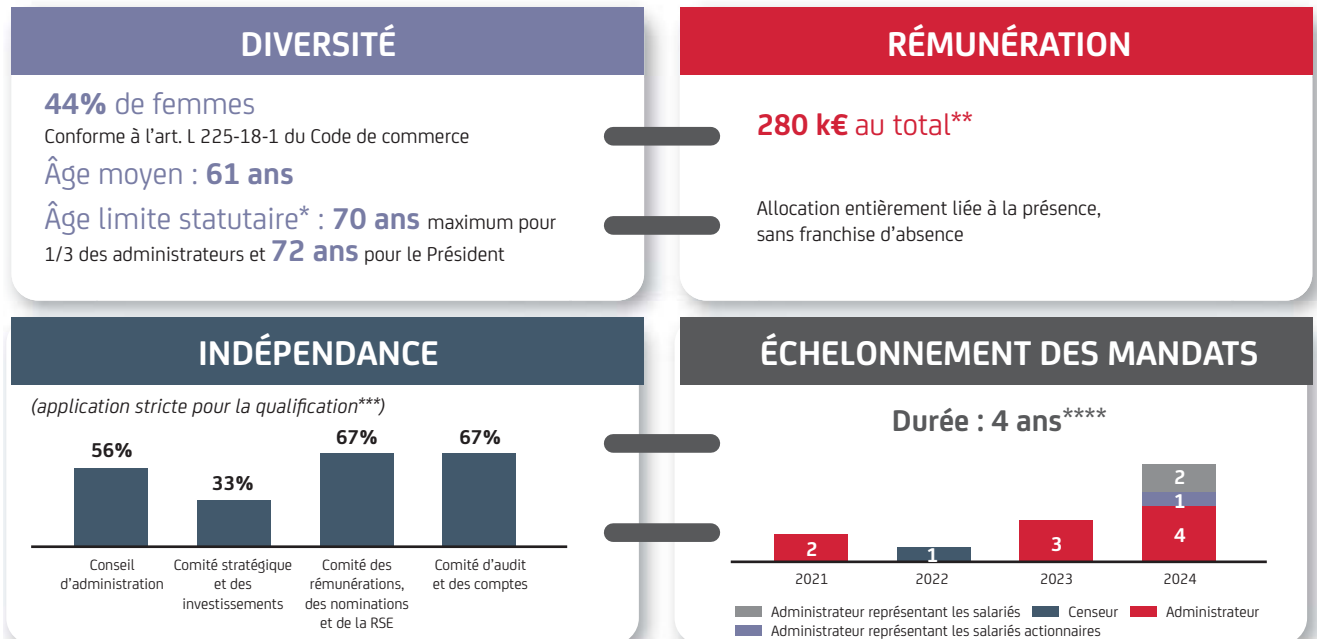


\* Conforme au Code Afep-Medef, hors administrateurs représentant les salariés

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### Chiffres clés du Conseil d'administration



\* Extension de l'âge limite applicable à la position de Président-Directeur général (statuts de la Société) pour l'aligner avec l'âge limite du Président du Conseil d'administration

\*\* Pas de rémunération cumulée avec une autre rémunération par le Groupe

\*\*\* Conforme au Code Afep-Medef, hors administrateur représentant les salariés pour les Comités et le Conseil d'administration

\*\*\*\* Depuis 2005 pour les administrateurs et 3 ans pour le censeur

Le tableau ci-dessous recense les compétences dominantes déclarées par les administrateurs et illustre la diversité des compétences du Conseil d'administration.

### COMPÉTENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Base : 12 membres, comprenant les 2 administrateurs représentant les salariés et l'administrateur représentant les salariés actionnaires

## 4.1.2 Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2020

Les tableaux ci-après présentent les membres du Conseil d'administration de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi que, pour chacun d'eux, la fonction principale exercée dans la Société, les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années.

### ALAIN DININ

### Président – Directeur général



- > Président du Conseil d'administration jusqu'au 24 avril 2020 et Président-Directeur général à compter du 25 avril 2020
- > Président du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 70 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Système d'information et digital.

**Date de première nomination aux fonctions de Président-Directeur général**  
28/09/2004

**Date de réassociation des fonctions de Président et de Directeur général**  
25/04/2020

**Date d'échéance du mandat de Président-Directeur général**  
À l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
1.226.390 en direct  
et 121.175 *via* des personnes liées

### Biographie

Président-Directeur général depuis le 25 avril 2020, M. Alain Dinin avait exercé cette fonction depuis 2004 et jusqu'au 22 mai 2019, date à partir de laquelle il exerçait les fonctions de Président du Conseil d'administration. M. Alain Dinin a débuté au sein du groupe George V (groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d'en prendre la Direction générale en 1985. Il a été ensuite Directeur général de CGIS (groupe Vivendi) de 1995 à 2000, puis Vice-Président, Président du directoire. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Lille (maintenant dénommée SKEMA Business School).

### Mandats en cours

- > **Hors Groupe**
  - Président et membre du Conseil de Surveillance de New Port SAS
- > **Au sein du Groupe en France**
  - Administrateur de Nexity Immobilier d'Entreprise, de Edouard Denis Développement, de Ægide
  - Président de Nexity Logement
  - Représentant permanent de Nexim 1, administrateur de la société Ufiam
  - Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Féréal et du Crédit Financier Lillois
- > **Au sein du Groupe à l'étranger**
  - Représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de City Garden Real Estate (Belgique)
  - Représentant de Nexity, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3 et de Nexibel 5 (Belgique)

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### ALAIN DININ

Président – Directeur général

#### Mandats expirés

- Président du Conseil d'administration et administrateur du Crédit Financier Lillois SA (jusqu'au 29/04/2019)
- Représentant légal de Nexity, Vice-Président, Directeur général et administrateur d'Eco Campus à Châtillon, elle-même Président de Mercedes (jusqu'au 22/05/2019)
- Président et membre du Conseil de Surveillance d'Oralia Partenaires (jusqu'au 01/12/2017)
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises et de Lilas Paul Meurice (jusqu'au 22/05/2019)
- Administrateur de Weroom (jusqu'au 11/03/2019), de PERL (jusqu'au 28/06/2019), de Nexity Logement (jusqu'au 9/11/2017), d'Oralia Investissements (jusqu'au 15/12/2017), d'Isodev,
- Comité directeur de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) (jusqu'au 5 octobre 2017)
- Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance de Saggel Holding SA (jusqu'au 14/03/2016)
- Représentant permanent de Saggel Holding SA, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers (jusqu'au 20/04/2016)
- Membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School
- Représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA (jusqu'au 24/09/2018)
- Représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur de Ressources et Valorisation SA (jusqu'au 14/06/2018)
- Liquidateur de Clichy Europe 4 (jusqu'au 02/03/2020)
- Président du Conseil de Surveillance des sociétés Nexity Polska 303 Spolka Akcyjna (Pologne) et de NP 7 Spolka Akcyjna (Pologne) (jusqu'en décembre 2020)

### LUCE GENDRY

Vice-Présidente  
Administrateur Référent – Indépendant



- > Présidente du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 71 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**  
21/02/2012

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
200 en direct  
et 1.405 *via* une société contrôlée

#### Biographie

Mme Luce Gendry a débuté au sein du groupe Générale Occidentale en tant que Secrétaire général puis Directeur financier. Elle a ensuite rejoint le groupe Bolloré en tant que Directeur général adjoint puis la Banque Rothschild dont elle a été associée gérant jusqu'à mi-2011. Elle est aujourd'hui *Senior Advisor* de Rothschild et Compagnie, membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel ; Président du Conseil de Surveillance de l'IDI, administrateur de FFP (groupe familial Peugeot), administrateur de Sucres et Denrées (Sucden) et Vice-Présidente de Béro Sas.

#### Mandats en cours

- Président du Conseil de Surveillance de IDI<sup>1</sup> et Président du Comité financier et d'audit
- Administrateur de FFP<sup>1</sup>, membre du Comité gouvernance, nominations et rémunérations et Président du Comité financier et d'audit
- Administrateur et Vice-Président de Béro SAS
- Membre du Conseil de Surveillance de Sucres et Denrées (Sucden) et Président du Comité d'audit
- Membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel

#### Mandats expirés

- Administrateur de la société SFR Group<sup>1</sup> et Président du Comité financier et d'audit (jusqu'en novembre 2016)
- *Chairman* de Cavamont Holdings Ltd (jusqu'en 2020)

<sup>1</sup> Société cotée.



**JEAN-PIERRE DENIS****Administrateur**

- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 60 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), Système d'information et digital.

**Date de première nomination**

23/07/2015

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023. M. Jean-Pierre Denis a indiqué qu'il démissionnerait de son mandat à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**

500 en direct  
et 2.000 *via* une société contrôlée

**Biographie**

M. Jean-Pierre Denis est Président de Crédit Mutuel Arkéa. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances, puis a occupé diverses fonctions publiques dont celle de Secrétaire général adjoint à la présidence de la République. Il a ensuite occupé plusieurs postes de Direction générale chez Dalkia, Véolia et OSEO (devenue BPI France).

**Mandats en cours**

- Président du Crédit Mutuel Arkéa, de la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne, de la SAS Château Calon Ségur
- Administrateur de la Caisse de Crédit Mutuel du Cap Sizun, de Kering<sup>1</sup> Paprec Holding, d'Avril Gestion, JLPP Invest SAS
- Censeur d'Altrad Investment Authority
- Censeur du Conseil de Surveillance de Tikehau Capital<sup>1</sup>

**Mandats expirés**

- Administrateur d'Altrad Investment Authority (jusqu'au 25/07/2018)
- Membre du Conseil de Surveillance de Tikehau Capital<sup>1</sup> (jusqu'au 25/05/2018)
- Administrateur et trésorier de la Ligue de Football Professionnel (jusqu'au 27/05/2016)
- Président par intérim de la Ligue de Football Professionnel (du 27/05/2016 au 11/11/2016)

<sup>1</sup> Société cotée.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### CHARLES-HENRI FILIPPI

Administrateur indépendant



> Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité** : Française

**Âge** : 68 ans

**Compétences** : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**  
15/12/2016

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
3.000 en direct

### Biographie

M. Charles-Henri Filippi est Associé gérant de la Banque Lazard dont il a été nommé en octobre 2019 co-Président France. Il était auparavant Président de Citigroup France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ayant rejoint le CCF en 1987, après plusieurs années passées au sein de l'administration française et des cabinets ministériels, il est devenu Directeur général du CCF en 1998, puis a été nommé au Comité exécutif du Groupe HSBC en 2001 comme responsable des activités de grande clientèle pour l'ensemble du Groupe. Il est devenu Président-Directeur général de HSBC France en mars 2004, puis Président non exécutif à partir d'août 2007, responsabilité qu'il a occupée jusqu'au 31 décembre 2008. Il a également été *Senior Advisor* chez CVC Capital Partners France jusqu'au 31 décembre 2010, Associé chez Weinberg Capital Partners jusqu'au 31 décembre 2011, et Président Fondateur des sociétés de gestion Octagones et Alfina de 2008 à 2012.

### Mandats en cours

Administrateur de Piasa, fonds de dotation Adie (association à but non lucratif), fondation des Treilles (association à but non lucratif), fondation Bettencourt-Scheller (association à but non lucratif)

### Mandats expirés

Administrateur de L'Oréal<sup>1</sup> (jusqu'en février 2018)

Membre de l'International Advisory Board d'Abertis (jusqu'en 2018)

Administrateur et membre du Comité de gouvernance et de responsabilité sociale et environnementale de Orange<sup>1</sup> (jusqu'en avril 2020)

<sup>1</sup> Société cotée.

**JÉRÔME GRIVET**

**Administrateur**



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 59 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banque et assurances).

**Date de première nomination**  
23/07/2015

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
200 en direct

4

**Biographie**

M. Jérôme Grivet est Directeur général adjoint de Crédit Agricole SA en charge des Finances du groupe Crédit Agricole et Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA<sup>1</sup>. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances, puis a été membre de cabinets ministériels avant d'occuper diverses fonctions au sein du Crédit Lyonnais et du groupe Crédit Agricole.

**Mandats en cours**

- Directeur général adjoint en charges des Finances Groupe – Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA1
- Administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France
- Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts
- Représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Covivio<sup>1</sup>

**Mandats expirés**

Président de CA Life Greece, du Fonds stratégique de participations (jusqu'en 2016), représentant permanent de Prédica (jusqu'en 2016)

**SOUMIA BELAIDI-MALINBAUM**

**Administrateur indépendant**



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 59 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**  
24/03/2015

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020. Le renouvellement est proposé.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
300 en direct

**Biographie**

Mme Soumia Belaidi-Malinbaum est, depuis 2018, Directeur général en charge du Business Development du Groupe Keyrus. Elle était auparavant, de 1991 à 2006, fondatrice et Président-Directeur général de Specimen et a exercé les fonctions de Directeur commercial France de la société Hommes et Techniques de l'informatique – HTI, et d'Account Manager dans le domaine du Financement et leasing chez International Brokerage Leasing – IBL.

**Mandats en cours**

- Administrateur du groupe Lagardère SCA<sup>1</sup> et Membre du Comité des nominations

<sup>1</sup> Société cotée.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### AGNÈS NAHUM

### Administrateur indépendant



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 60 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

#### Date de première nomination

19/05/2015

#### Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.

#### Nombre d'actions au 31 décembre 2020

200 en direct

### Biographie

Mme Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondateur et Président du directoire de la société d'investissement Access Capital Partners, spécialiste de la gestion de fonds de private equity, infrastructure et dette privée en Europe. Auparavant elle a exercé les fonctions de *Senior Vice-President Business Development* chez BNP Paribas Private Equity, de Directeur Business Development chez Financière Saint Dominique et Responsable des participations et du développement chez MAAF.

### Mandats en cours

- Président du Directoire de la Société Access Capital Partners SA
- > **À l'étranger**
  - Administrateur de Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Partners II (Guernsey) Ltd., Access co-Investment Partners limited (Guernsey) Ltd., Elyseum Holding SA (Belgique), Access Capital Partners Finlande Oy, Access Capital Advisors Finland Oy, ACP Yksi Oy (Finlande), SMF 1 Rahasto Oy (Finlande), SPEF I Oy (Finlande), SPEF Kaksi Oy (Finlande), ACL Sarl (Luxembourg), ACL 2 Sarl (Luxembourg), Castle SA (Luxembourg), ACF II SICAV-SIF (Luxembourg), Mondriaan (Luxembourg)

**MAGALI SMETS****Administrateur indépendant**

> Membre du Comité d'audit et des comptes

**Nationalité :** Française

**Âge :** 47 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, RSE – énergie et environnement.

**Date de première Nomination**  
31/05/2016

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
400 en direct

**Biographie**

Mme Magali Smets est Directrice générale de France Chimie (organisation professionnelle). Elle a démarré sa carrière en 1999, chez McKinsey & Company, en tant que consultante. Elle rejoint Alstom T&D en 2001, au sein de la Direction de la stratégie et poursuit chez AREVA T&D où elle devient Directeur de la stratégie. En 2007, elle part représenter AREVA auprès de l'Union européenne. En janvier 2013, elle est nommée Directeur, auprès du Président, et Secrétaire exécutive du Directoire d'Areva, puis en 2015 Directeur de la stratégie d'Areva. Elle contribue activement aux travaux du MEDEF, de France Industrie et du Conseil national de l'industrie.

**Mandats en cours**

- Présidente du syndicat des Activités et Produits divers en relation avec la Chimie et la parachimie (APROCHIM) (depuis le 25/07/2017)
- Gérante de la SCI Immochim (depuis le 19/12/2017)
- Administratrice de CP Chimie Promotion (depuis le 17/05/2017), d'Universcience Partenaires (depuis le 7/06/2017)

**Mandats expirés**

- Président de Areva Énergies Renouvelables (du 21/12/2015 au 01/06/2016)
- Président-Directeur général et Président du Conseil d'administration de Cedec (du 14/02/2013 au 01/06/2016) et administrateur d'AREVA TA (jusqu'au 01/06/2016)
- Représentant permanent de la société Cedec, administrateur de Areva TA (jusqu'au 01/06/2016)
- Vice-Président du Groupement des Industries Chimiques pour les Études et la Recherche (GICPER) (jusqu'en 2020)

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### JACQUES VEYRAT

Administrateur



- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

**Nationalité :** Française

**Âge :** 58 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**  
23/05/2013

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020. M. Jacques Veyrat n'a pas sollicité son renouvellement.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
250 en direct

### Biographie

M. Jacques Veyrat a commencé sa carrière au Ministère des Finances (Direction du Trésor) de 1989 à 1993, puis au cabinet du Ministre de l'Équipement de 1993 à 1995. Il a ensuite été nommé Directeur général de Louis Dreyfus Armateurs. En 1998, il fonde Louis Dreyfus Communications qui deviendra Neuf Cegetel. De 2008 à 2011, il est Président du Groupe Louis Dreyfus. En 2011, il crée Impala, société holding actionnaire de référence d'environ une vingtaine de sociétés déployant leurs activités notamment dans le secteur de l'énergie avec Direct Énergie et Neoen.

### Mandats en cours

- Président d'Impala (SAS), Président de Fnac Darty<sup>1</sup>
- Administrateur de ILIAD<sup>1</sup>
- Censeur de Louis Dreyfus Armateurs, ID Logistics

### Mandats expirés

- Administrateur d'Imerys<sup>1</sup>, de Direct Énergie, de Sucres et Denrées et HSBC France
- Membre du Conseil de Surveillance Eurazeo<sup>1</sup>
- Président de Louis Dreyfus Holding et de Louis Dreyfus SAS

<sup>1</sup> Société cotée.

**JEAN-PAUL BELOT**

**Administrateur représentant les salariés actionnaires**



**Nationalité :** Française

**Âge :** 65 ans

**Compétences :** Système d'information et digital, Immobilier et financements immobiliers.

**Date de première nomination**

19/05/2020

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**

50.585 en direct

**Biographie**

Secrétaire Général et membre du Comité de direction de Nexity Immobilier Résidentiel, Jean-Paul Bélot a débuté sa carrière au sein du groupe George V (groupe Arnault) en 1980 comme responsable de la gestion de la filiale Maisons Savinel. Il a rejoint la Direction financière du groupe en 1990 pour prendre quelques années plus tard la Direction du contrôle de gestion du pôle Immobilier Résidentiel. Il est notamment très impliqué dans le projet de refonte du système d'information AVEN[IR] dont il est le sponsor.

**Mandats en cours**

- Président de George V Gestion, Compagnie Financière de Patrimoine et de Participations – COFIPA, Nexim 5, Ressources et Valorisation
- Administrateur de Crédit Financier Lillois
- Cogérant de George V Régions
- Représentant légal de George V Gestion, Président de Nexim 1, Nexim 2
- Représentant légal de George V Gestion, administrateur de UFIAM, Fereal
- Représentant légal de George v Gestion, Président de Nexim 5, elle-même Président de Canton 3
- Représentant légal de Nexim 5, Président de Canton 6
- Représentant légal de George V Régions, Président de Écrin des Sables, Les Cigales, Synonim, Synonim Programmes
- En sa qualité de représentant légal des sociétés Nexim 5, George V Gestion, George V Regions gérant ou liquidateur, M. Jean-Paul Belot est également représentant légal de diverses sociétés civiles ou de société en nom collectif

**BRUNO CATELIN**

**Administrateur représentant les salariés**



> Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 55 ans

**Compétences :** Système d'information et digital, Immobilier et financements immobiliers.

**Date de première nomination**

01/01/2017

**Date d'échéance du mandat**

31/10/2024

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**

628 en direct

**Biographie**

M. Bruno Catelin est administrateur représentant les salariés du Groupe. Il est salarié du groupe Nexity depuis mars 1991. Il est chargé de la formation aux outils de gestion au sein du pôle Immobilier résidentiel depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

**Mandats expirés fin 2016**

- Trésorier adjoint du Comité d'entreprise
- Délégué du personnel

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### KARINE SUZZARINI

Administrateur représentant les salariés



**Nationalité** : Française  
**Âge** : 45 ans  
**Compétences** : Immobilier et financements immobiliers.

**Date de première nomination**  
01/11/2020  
**Date d'échéance du mandat**  
31/10/2024  
**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
1.130 en direct

#### Biographie

Diplômée en psychologie, d'un BTS Professions immobilières et de l'ICH au CNAM de Paris, elle commence en 1999 en qualité d'assistante de copropriété dans un cabinet d'administration de biens à St-Mandé (94) cédé au Groupe Lamy. À cette occasion, elle prend ensuite la Direction de cette agence en 2005, puis prend ensuite la Direction des agences de PARIS OUEST. En 2013, elle est mutée à Saint-Raphaël où elle exerce depuis lors des fonctions de dirigeante du pôle VAR pour la filiale Services aux Particuliers.

### 4.1.3 Censeurs

#### PASCAL ODDO

Censeur



> **Nationalité** : Française  
> **Âge** : 69 ans  
> **Compétences** : Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), Système d'information et digital.

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
1.000 en direct  
et 13.239 *via* une société contrôlée

#### Biographie

M. Pascal Oddo est titulaire d'une maîtrise de Gestion de l'Université Paris IX, Paris-Dauphine. Avant d'avoir été associé chez LBO France de 1997 à 2017, M. Pascal Oddo a développé Oddo & Cie pendant plus de 20 ans. Il a également été l'un des membres fondateurs d'Euronext et du Conseil des Bourses de Valeurs. Pascal Oddo est aujourd'hui Président de la société Vasgos qu'il a fondée en 1997.

#### Fonctions exercées en dehors de la Société

- Président de Vasgos SAS, de SIP
- Représentant permanent de Vasgos SAS, de Geoxia, de Financière Jumbo et de Boxer Holding
- Président du Conseil de Surveillance de New Port SAS

#### Mandats expirés

- Membre du Conseil de Surveillance de LBO France Gestion SAS (jusqu'en 2017), de Consolis Holding (jusqu'en 2017), de Gravotech Holding (jusqu'en 2018)
- Administrateur de MMC (Maison Michel Chapoutier) (jusqu'en 2018), de Brindilles (jusqu'en 2020)



## 4.1.4 Les instances de Direction de Nexity

### 4.1.4.1 Le Comité exécutif

L'organisation de la Direction générale du Groupe a évolué au cours de l'exercice 2020.

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Direction générale, instance de pilotage et d'arbitrage de Nexity regroupait autour de M. Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général jusqu'au 23 avril 2020, M. Julien Carmona, Mme Véronique Bédague-Hamilius et M. Frédéric Verdavaine ;
- À compter du 25 avril 2020, cette instance a regroupé autour de M. Alain Dinin, Président-Directeur général, M. Julien Carmona, Mme Véronique Bédague-Hamilius et M. Frédéric Verdavaine ; et
- Depuis le 28 juillet 2020, un Comité exécutif a été mis en place autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général en remplacement de la Direction générale. Le Comité exécutif, principale instance de gouvernance du Groupe, est en charge de la définition et du pilotage de la stratégie et de la transformation de Nexity.

Parmi les membres portant le titre de Directeur général délégué, seul M. Julien Carmona est mandataire social. Son mandat a été confirmé le 25 avril 2020 par le Conseil d'administration.

Avant même sa nouvelle nomination au poste de Président-Directeur général de Nexity, M. Alain Dinin était resté associé aux travaux de la Direction en sa qualité de Président du Comité stratégique et des investissements décrits au paragraphe 4.2.7 ci-après. Il intervenait ainsi notamment, soit sur délégation du Comité stratégique et des investissements, soit pour saisir ce dernier, afin d'autoriser, selon une exigence croissante en termes de formalisme les opérations excédant les montants d'investissement décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration Cette organisation est toujours d'actualité.

Le Comité exécutif se réunit deux fois par mois.

Son taux de féminisation est de 43% au 31 décembre 2020.

Le Comité exécutif est accompagné au quotidien par plusieurs instances de Direction générale décrites aux 4.1.4.2 et 4.1.4.3 ci-après.

Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des membres du Comité exécutif au 31 mars 2021 à l'exception de la biographie de M. Alain Dinin, Président-Directeur général de la Société depuis le 25 avril 2020, dont la biographie figure en section 4.1.2 du présent Document d'enregistrement universel.

#### JULIEN CARMONA

#### Directeur général délégué – mandataire social



- > Directeur général délégué et mandataire social de la Société
- > Président du Comité Client Interne
- > Membre de la Direction générale

**Nationalité :** Française  
**Âge :** 50 ans

**Date de première nomination**  
31/05/2018

**Date d'échéance du mandat**  
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022. M. Julien Carmona a indiqué qu'il démissionnerait de son mandat à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

**Nombre d'actions au 31 décembre 2020**  
106.050 en direct

#### Biographie

Julien Carmona a débuté sa carrière au ministère de l'économie et des finances, puis chez BNP Paribas. En 2004, il a été nommé conseiller économique du Président de la République. En 2007, il est devenu membre du directoire et Directeur financier du Groupe Caisse d'Épargne (devenu BPCE), poste qu'il a occupé durant toute la crise financière. En 2009, il a été recruté par SCOR SE comme Directeur général délégué et *chief operating officer*. Il a rejoint l'équipe de Nexity en janvier 2014, au poste de Directeur général adjoint chargé des finances, de la stratégie et du digital. Julien Carmona est Directeur général délégué de Nexity en charge du « Client Interne », ainsi que des fonctions support, de la finance et de l'international.

Julien Carmona est ancien élève de l'École Normale Supérieure de la rue d'Ulm et de l'ENA, agrégé d'histoire et inspecteur des finances.

**JULIEN CARMONA**

**Directeur général délégué –  
mandataire social**

## Mandats en cours

### > Hors Groupe

- Membre du Conseil de Surveillance de New Port SAS

### > Au sein du Groupe en France

- Président de SIG 30 Participations, Neximmo 39, Sari Investissements, Nexim 4, Neximmo 12, Neximmo 19
- Gérant de Nemoa
- Administrateur et Président du Conseil d'administration de Crédit Financier Lillois SA
- Membre du Conseil de Surveillance de Bureaux à Partager
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises, Lilas Paul Meurice
- Représentant de Nexity, Directeur général de En Invalides Gestion
- Représentant légal de SIG 30 Participations, administrateur de Century 21 France, Ægide, Éco-Campus à Châtillon
- Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Nexity Consulting
- Administrateur de Nexity Immobilier d'Entreprise, Edouard Denis Développement
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Président de Neximmo 38, Neximmo 41, Neximmo 42, Neximmo 44, Neximmo 48, Neximmo 49, Neximmo 51, Neximmo 53, Neximmo 54, Neximmo 60, Neximmo 65, Neximmo 68, Neximmo 71, Neximmo 72, Neximmo 73, Neximmo 75, Neximmo 80, Neximmo 81, Neximmo 82, Neximmo 85, Neximmo 86, Neximmo 87, Neximmo 88, Neximmo 90, Neximmo 91, Neximmo 96, Neximmo 97, Neximmo 100, Neximmo 101, Neximmo 102, Neximmo 103, Neximmo 104, Nexiville 1, Nexiville 2, Nexiville 4, Nexiville 5, Nexiville 6, Pontault Louvetière, Canton 7, Neximmo 106, Neximmo 107, Neximmo 108, Neximmo 109, Neximmo 110, Nexprom, Neximmo 111, Neximmo 112, Neximmo 113, Neximmo 114, Nexity Résidences Gérées, Nexiville 8, Nexiville 9, Terrae Novae 1, Terrae Novae 2, Terrae Novae 3, La Cité (ex Terrae Novae 4), Neximmo 116, Neximmo 117, Neximmo 118, Neximmo 119, Neximmo 120, Garenne Aménagement, Nexiville 11, Nexiville 14, Neximmo 121, Neximmo 122, Neximmo 123, Neximmo 124, Neximmo 125, Neximmo 126, Neximmo 127, Neximmo 128, Pick a brick, Axioparc, Nexiville 15, Nexiville 16, Neixville 18, Nexiville 19, Nexiville 20, Nexity Retail 1, Nexity Retail 2
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Directeur général de Aqueduc
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Gérante de Terrae Novae, SCCV Toulouse Bow
- Représentant légal de SARI Investissements, liquidateur de SCI Boulogne Ville A3B
- Représentant légal de Sari Investissements, Gérante de SNC Nexitim, SNC Parc de Sénart, SNC Le Bourget Parc de l'espace, SNC Coudray Actilogis, SNC du Pic de Belledonne, SNC Urban East Color East, SNC du Chemin de Paris, SNC Urban East Voiries, SNC Florides 1, SNC des Terrasses des Bruyères, SCI Saint-Laurent Logistique, SNC Sari – Société d'aménagement régional industriel, SNC Opteam East, SNC Urban East Chaplin 1, SNC Urban East Guy Blache 3
- En sa qualité de représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, M. Julien Carmona est également représentant légal de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif. En outre, en sa qualité de représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, M. Julien Carmona est également représentant légal de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif

### > Au sein du Groupe à l'étranger

- Président du Conseil de Surveillance de Pantera AG
- Administrateur et Président du Conseil de City Garden Real Estate
- Administrateur de Nexity Belgium, G&G Immo SA (Belgique), Neexae Bel CSE, Nexae Vilanoura SA
- Représentant légal de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5
- *Administrador unico* de Domus Sorolla
- *Consigliere et Amministratore delegato* de Agenxity SRL, de Nexity Holding Italia SRL
- *Amministratore unico* de Nexity Milano Piranesi SRL, Nexity Milano Olgiati SRL, Nexity Milano Porta Volta SRL, Livraghi 18 SRL, Nexity Rescaldina SRL, Nexity Milano Faravelli SRL, Nexity Trentatre SRL Nexity Trentaquattro SRL, Nexity Trentacinque SERL, Nexity Trentasei SRL, Nexity Trenta Due SRL
- Gérant de Nexity Deutschland GMBH, Nexity Polska Sp.Z.o.o, Nexity Polska 303 Sp.Z.o.o, NP 7 Sp.Z.o.o, NP 8 Sp.Z.o.o, NP 9 Sp.Z.o.o, NP 10 Sp.Z.o.o, NP 11 Sp.Z.o.o, NP 12 Sp.Z.o.o, NP 14 Sp.Z.o.o, NP 15 Sp.Z.o.o, NP 16 Sp.Z.o.o, NP 18 Sp.Z.o.o, NP 19 Sp.Z.o.o, NP 20 Sp.Z.o.o, NP 21 Sp.Z.o.o, NP 23 Sp.Z.o.o Nexity Portugal LDA, Nexity Portugal NP1 LDA, Nexity Portugal NP2 LDA, Nexity Portugal NP3 LDA

**JULIEN CARMONA**

**Directeur général délégué –  
mandataire social**

**Mandats expirés**

- Directeur général délégué de Crédit Financier Lillois SA (jusqu'au 29/04/2019)
- Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Développement Boulogne Seguin
- Administrateur de Guy Hoquet l'Immobilier (jusqu'au 21/05/2019), Weroom (jusqu'au 11/03/2019), de Perl (jusqu'au 17/12/2020), Tereneo (jusqu'au 29/06/2020)
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Président de Bagneux Victor Hugo (jusqu'au 25/06/2018), Bagneux Briand (jusqu'au 25/06/2019), Neximmo 33 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 36 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 46 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 52 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 62 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 67 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 84 (jusqu'au 02/01/2019), Neximmo 89 (jusqu'au 14/06/2019), Neximmo 98 (jusqu'au 14/06/2019), NS Saint Jean de La Ruelle (jusqu'au 24/04/2019), Presqu'île Hérouvillaise (jusqu'au 27/01/2020), Neximmo 50 (jusqu'au 30/11/2020), Neximmo 59 (jusqu'au 04/12/2020), Neximmo 63 (jusqu'au 08/12/2020), Neximmo 77 (jusqu'au 04/12/2020), Neximmo 99 (jusqu'au 04/12/2020), Neximmo 105 (jusqu'au 04/12/2020), Nexiville 17 (jusqu'au 03/12/2020)
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Directeur général de SAS Bagneux Briand (jusqu'au 24/06/2020), SAS Bagneux Victor Hugo (jusqu'au 24/06/2020)
- Représentant légal de SARI Investissements, liquidateur de Paris Berthelot (jusqu'au 15/01/2019), Neximmo 5 (jusqu'au 18/02/2020)
- Représentant légal de SARI Investissements, Président de Neximmo 5 (jusqu'au 25/10/2019)
- Représentant légal de Sari Investissements, Gérante de SNC Actilogis Fos Distriport (jusqu'au 02/01/2019), SNC Mesnil-en-Thelle Logistique (jusqu'au 26/12/2019), SNC Urban East Jean Zay (jusqu'au 11/12/2019), SNC Urban East Eden (jusqu'au 10/12/2019), SNC Urban East Services 1 (jusqu'au 09/12/2019), SNC Urban East Services 2 (jusqu'au 09/12/2019), SNC Urban East Guy Blache 2 (jusqu'au 10/12/2019), SNC du Parc des Chesnes 3 (jusqu'au 02/01/2019), SNC Urban East Guy Blache 1 (jusqu'au 10/12/2019), SNC Bègles Fraîcheur (jusqu'au 09/12/2019), SNC Florides 3 (jusqu'au 09/12/2019)
- Représentant légal de SARI Investissements, cogérante de SCI Parc de Gerland Îlot N° 3 (jusqu'au 31/12/2018)
- Président du Conseil d'administration et Directeur général : Chantiers Navals de l'Estérel (jusqu'au 24/09/2018)
- Représentant permanent de Nexity, administrateur de Ægide SA (jusqu'au 25/01/2018)
- Représentant permanent de George V Gestion, administrateur de Ressources et Valorisation (jusqu'au 14/06/2018)
- Représentant légal de Nexim 4, Président de Canton 1 (jusqu'au 15/10/2018)
- Représentant légal de Sari Investissements, cogérante de SCI Paris-Berthelot (jusqu'au 29/10/2018)
- Director of Weroom Limited (jusqu'au 20/02/2018)
- Amministratore unico Nexity Moncalieri Garis SRL, de Nexity Torino Tazzoli SRL, Nexity Trentuno SRL (jusqu'au 31/12/2018)
- Administrateur de Nexibel 3, Nexibel 5, IPERL
- Membre du Conseil de Surveillance de Nexity Polska 303 Spolka Akcyjna, P 7 Spolka Akcyjna

**VÉRONIQUE BÉDAGUE-HAMILIUS**

**Directrice générale déléguée en charge  
des Clients Entreprise et Collectivité**



**Biographie**

Diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) et ancienne élève de l'École Nationale d'Administration, Véronique Bédague est Directrice générale déléguée du groupe Nexity, chargée du pôle « Clients Entreprise et Collectivité », depuis 2019, puis du Client Institutionnel depuis juillet 2020. Elle est également Présidente-directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise depuis mars 2018. Elle a rejoint le groupe Nexity en 2017 en tant que Secrétaire générale et membre du Comité exécutif.

Avant de rejoindre le groupe Nexity, Véronique Bédague a mené une carrière de haut fonctionnaire. Elle a notamment été économiste au Fonds monétaire international à Washington entre 1994 et 1997, conseillère du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie Laurent Fabius de 2000 à 2002, Directrice des finances de la Ville de Paris de 2002 à 2007, Secrétaire générale de la Ville de Paris sous Bertrand Delanoë de 2008 à 2014 et Directrice de cabinet du Premier ministre, Manuel Valls, de 2014 à 2016.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### JEAN-CLAUDE BASSIEN CAPSA

Directeur général de Nexity Solutions  
Entreprise



#### Biographie

Jean-Claude Bassien a occupé différentes fonctions de cadre dirigeant au Crédit Agricole Cheuvreux entre 1991 et 2010, avant d'en devenir le Président-Directeur général. Il a développé une expertise complète sur le brokerage Actions Européennes pour une clientèle internationale d'investisseurs institutionnels. Il a également occupé la fonction de Directeur Général adjoint de la ligne de Métier « Actions et Dérivés » et a été entre 2008 et 2012 membre du Comité exécutif de Crédit Agricole-CIB, banque d'investissement et de financement du groupe Crédit Agricole. En 2012, Jean-Claude Bassien a créé la société KUBX, holding d'investissement à partir de laquelle il a investi dans des start-ups high tech et dans des entreprises à vocation culturelle. Jean-Claude Bassien a rejoint Nexity en mars 2019 comme Directeur général délégué de Nexity Solutions Entreprise. Il est Directeur Général de Nexity Solutions Entreprises depuis juillet 2020.

Jean-Claude Bassien est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire d'une maîtrise de droit public.

### FABRICE AUBERT

Secrétaire Général Groupe

#### Biographie

Fabrice Aubert a été au début de sa carrière professionnelle auditeur puis maître des requêtes au Conseil d'État, avant d'être Conseiller juridique au cabinet de Pierre Moscovici au ministère de l'Économie et des Finances (2013-2014), puis conseiller juridique au cabinet de Michel Sapin au ministère des Finances et des comptes publics. Entré chez Nexity en janvier 2016, il a été successivement chargé de mission à la Direction de la stratégie puis Directeur des nouveaux métiers. De mai 2017 à mai 2019, il a été conseiller institutions, action publique et transition numérique au cabinet d'Emmanuel Macron, Président de la République. Fabrice Aubert est Secrétaire général de Nexity depuis mai 2019.

Fabrice Aubert est ancien élève de l'École Nationale d'Administration (ENA), diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'université de Columbia, ancien élève de l'université de Chicago et membre du Conseil d'État.

### JEAN BENUCCI

Directeur général du pôle Résidentiel

#### Biographie

Jean Benucci a débuté sa carrière professionnelle en 1984 dans le Groupe Moulet à Nantes comme Directeur du développement commercial. Il est entré en 1993 dans le groupe Nexity (CGIS) au sein de Foncier Conseil pour créer une nouvelle filiale de promotion immobilière, Général Foy Investissement. En 2009, il est devenu Président de Foncier Conseil et de GFI dont il a assuré la supervision ainsi que celle des filiales Atlantique et Bretagne à partir de 2014. Il a été nommé Directeur général adjoint de Nexity Immobilier résidentiel en 2015, puis Directeur général délégué de Nexity Immobilier Résidentiel en 2017. En tant que Directeur général délégué de Nexity Immobilier Résidentiel depuis mars 2018, il est en charge des filiales Atlantique, Bretagne, Normandie, Foncier Conseil, Conseil et Patrimoine et de la Direction production et maîtrise des coûts. Jean Benucci est Directeur Général du pôle Résidentiel de Nexity depuis juillet 2020.

Jean Benucci est diplômé d'Audencia.

### VÉRONIQUE CREISSELS

Directrice de la Communication,  
de la marque et de l'Engagement

#### Biographie

Véronique Creissels a débuté sa carrière comme planneur stratégique dans une agence de publicité, avant de rejoindre le groupe Alstom en 1991 en tant que directrice de la communication externe. Entre 2003 et 2006, elle a occupé le poste de Vice-Présidente communication de l'équipementier automobile Faurecia. Elle a ensuite été directrice de la communication des activités aéronautiques de Thales de 2006 à 2010. Entre 2011 et 2013, elle a été directrice de la communication de Vallourec. Elle a rejoint ensuite Airbus en tant que SVP communication de 2013 à 2019.

Véronique Creissels est directrice de la communication, de la marque et de l'engagement de Nexity depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Véronique Creissels est titulaire d'une maîtrise en droit et en sciences politiques, ainsi que d'une licence d'histoire et d'un troisième cycle en gestion de l'information.

**CYRIL FERRETTE****Directeur général du pôle Résidentiel****Biographie**

Cyril Ferrette a commencé sa carrière dans le groupe Nexity en 1991 chez Fériel Habitat Paris et Apollonia, filiale Grand Projets où il a occupé successivement les postes de responsable puis Directeur de programme et Directeur d'agence (montage et production des opérations). De 2003 à 2005, il a piloté les activités de l'Est de l'Île-de-France chez Les Nouveaux Constructeurs avant de revenir dans le groupe Nexity comme Directeur d'agence pour la filiale Domaines Maisons groupées. En 2009, il en est devenu Directeur général avant d'être le référent des filiales Normandie puis Bretagne et autres. En 2017, il est nommé Directeur général délégué de Nexity Immobilier résidentiel, puis Vice-Président en mars 2018. Cyril Ferrette est Directeur Général du pôle Résidentiel de Nexity depuis juillet 2020. Cyril Ferrette est diplômé de l'École Supérieure des Professions Immobilières.

4

**STÉPHANIE LE COQ DE KERLAND****Directrice Juridique Opérationnelle****Biographie**

Stéphanie Le Coq de Kerland a débuté sa carrière chez Fidal en Direction technique puis à la Direction Internationale avant d'intégrer Nexity en 2012 en tant que responsable juridique droit économique, avant d'être nommée Directeur juridique services et réseau de Nexity en 2015, puis Directrice juridique opérationnelle de Nexity depuis mai 2019. Elle est par ailleurs *Data Protection Officer* (DPO) du Groupe depuis mai 2018. Stéphanie Le Coq de Kerland est titulaire d'une maîtrise de droit, d'un master spécialisé en droit des affaires général et sortie de l'école de formation professionnelle des Barreaux de la Cour d'appel de Paris (EFB).

**KARINE OLIVIER****Directrice Générale du pôle Services aux Particuliers de Nexity****Biographie**

Karine Olivier, 49 ans, a débuté sa carrière en audit chez Coopers & Lybrand puis a rejoint dans la branche Conseil de PwC ; elle a occupé le poste de Directrice du département « Transaction Services » de PwC jusqu'en 2014 à Lyon. Karine Olivier a ensuite rejoint Oralia, au moment du rachat par Nexity, en tant que Directrice générale. Depuis octobre 2019, elle est également Déléguée Régionale de la région Auvergne-Rhône-Alpes-Bourgogne-Franche Comté, pour l'ensemble du Groupe. Karine Olivier a été nommée en octobre 2020, Directrice Générale du Pôle Services aux Particuliers de Nexity. Karine Olivier est diplômée du Master en Management, dominance Finance d'Entreprise, de l'École Supérieure de Commerce de Marseille-Provence (Kedge Business School), promotion 1994. Elle est également diplômée de l'EM Lyon Business School, certification en gouvernance d'entreprises objectif administratrice. Karine Olivier est membre de l'association Plurience (Association des professionnels de l'immobilier), du CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière) et du Prisme (club de dirigeants).

**JEAN-LUC PORCEDO****Président de Nexity Villes & Projets****Biographie**

Jean-Luc Porcedo a consacré l'ensemble de sa carrière professionnelle aux enjeux de la ville. Après plusieurs expériences en collectivités locales sur les dispositifs publics en direction des quartiers difficiles, il a participé en 1992 à la création d'un laboratoire de sociologie urbaine, Banlieuscopie et était élu dans le Val d'Oise, de 1995 à 2008. En 1998, il a rejoint le cabinet du Ministre de la ville comme conseiller technique. En 2001, il a été nommé Directeur de cabinet de la ville de Pantin, puis en 2004 Directeur de cabinet du Président du Conseil général de l'Oise et à partir de 2008 Directeur de cabinet au Conseil général de Seine-Saint-Denis. En juin 2012, il a été nommé Directeur de cabinet du Président de l'Assemblée nationale Claude Bartolone. Il est entré chez Nexity en février 2017 comme Directeur des nouveaux usages urbains, avant de devenir Directeur général de Nexity Villes & Projets en mars 2018, puis Président en juin 2019.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

**HELEN ROMANO**

**Directrice générale du pôle Résidentiel**

### Biographie

Helen Romano, a commencé sa carrière dans le Groupe Eiffage en 1987, où elle était Directeur de programmes Logements/Bureaux, et Directeur Immobilier Logements Paris 1<sup>ère</sup> couronne (Immobilier IDF), puis Directeur maîtrise d'ouvrage PPP dans la filiale Eiffage Concessions. Elle est entrée en 2008 chez Nexity comme Directeur général de la filiale Grand Paris (Férial) dont elle devient Président en 2012. Devenue également Directeur régional, elle est nommée Directeur général délégué de Nexity Immobilier résidentiel en 2017, puis Vice-Présidente en mars 2018. Helen Romano est Directrice Générale du pôle Résidentiel de Nexity depuis juillet 2020.

Helen Romano est titulaire d'un DESS Sciences Économiques – Commerce International de l'Université Panthéon Sorbonne (Paris I) et d'un DESS de Gestion de l'Institut d'Administration des Entreprises.

### 4.1.4.2 Le Comité de Direction générale opérationnelle

Le Comité de Direction générale opérationnelle a été créé en 2019. Au 31 mars 2021, ce Comité rassemble autour des membres du Comité exécutif 12 dirigeants représentant les principales directions opérationnelles et fonctionnelles du Groupe ainsi que les responsables de filiales importantes :

DIRECTION FONCTIONNELLE	
Sophie Audebert	Directrice des ressources humaines Groupe
Eric Lalechère	Directeur financier Groupe
Alexandra Lenormand	Directrice de l'immobilier et des achats - Directrice de la gestion et contrôle des risques
Yann Ludmann	Directeur des solutions et innovations numériques

DIRECTION OPÉRATIONNELLE	
Edouard Denis	Président du groupe Edouard Denis
Julien Drouot-L'Hermine	Président de iSelection
Jean-Marie Fournet	Président-Directeur général du groupe Ægide
Christian Dubois	Président de Nexity Non Profit Délégué régional de la région PACA – Référent des délégués régionaux
Pierre-Henry Pouchelon	Directeur général délégué Nexity Pôle Services aux particuliers
Thierry Smadja	Directeur général délégué Nexity Pôle Services aux particuliers
Benjamin Tancrede	Directeur commerce et marketing Immobilier Résidentiel
Marie Zaiter Al Houayek	Directrice générale déléguée NPM

Ce Comité a vocation à décliner les priorités stratégiques et assurer le suivi des grands dossiers et projets transverses. Il a pour mission d'accompagner les changements d'organisation et de faciliter la mobilisation du management et des collaborateurs, en favorisant le partage des bonnes pratiques et l'adaptation des outils et des procédures aux besoins des équipes.

Le taux de féminisation de ce Comité au 31 décembre 2020 est de 35%.

### 4.1.4.3 Les autres instances de gouvernance

En complément du Comité de Direction générale opérationnelle, la Direction générale est accompagnée dans sa réflexion stratégique par différents comités.

**Les Comités clients** sont composés des principaux dirigeants en charge des différents clients du Groupe. Ces comités permettent d'assurer une bonne coordination, la circulation des informations au sein du Groupe, et déclinent la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie orientée par client.

**Le Club 1797** rassemble les principaux dirigeants, opérationnels et fonctionnels de Nexity. Il se réunit au moins deux fois par an. Il est informé des évolutions du Groupe et est associé à la définition de la stratégie.

Nexity, qui développe une politique volontariste d'amélioration de l'accès des femmes aux instances dirigeantes, a décidé de se doter d'un indicateur portant sur la proportion de femmes dans ce Club 1797.

#### 4.1.4.4 Les principales instances consultatives

Le Comité des parties prenantes composé d'une trentaine de personnes, à la fois issues de l'entreprise et de parties prenantes externes, se réunit autour de temps forts et de rencontres deux fois par an. L'ambition de ce Comité est de nourrir les orientations stratégiques et les plans d'actions du Groupe autour de 3 axes :

- Cerner les débats et controverses qui concernent l'activité immobilière dans une optique de responsabilité économique, sociale et environnementale ;
- Préciser les évolutions dans les usages et les attentes de la part des acteurs et utilisateurs ; et
- Anticiper les tendances de fond qui s'expriment dans la Société.

Les réunions de ce Comité ont un objectif opérationnel, au-delà de leur apport aux réflexions prospectives et stratégiques portées par les dirigeants du Groupe.

Enfin, le Comité de curiosité comporte 20 membres, tous âgés de moins de 40 ans, représentant la diversité des métiers, des fonctions et des implantations géographiques du Groupe. Sa composition traduit un équilibre entre les femmes et les hommes.

Les collaborateurs participant à ce Comité ont notamment pour mission de :

- Challenger la stratégie de la Direction générale ;
- Apporter leur vision et expérience de la société d'aujourd'hui et de ses mutations notamment en matière de révolution digitale ;
- Proposer leurs propres idées, ce qui pourra offrir des opportunités futures au Groupe ; et
- Favoriser les échanges et les débats avec le management du Groupe.

#### 4.1.5 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et des principaux dirigeants actuels de la Société :

- N'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- N'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire ;

- N'a été incriminé ou fait l'objet d'une sanction publique officielle par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- N'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de Direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

M. Miguel Sieler, qui a présenté sa démission au Conseil d'administration de la Société le 12 décembre 2016, a fait l'objet, en 2016, d'une condamnation, confirmée en appel, pour abus de biens sociaux, pour des faits sans lien direct ou indirect avec la Société.

#### 4.1.6 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Une telle connaissance résulte, en premier lieu de la pratique constante au sein de la Société d'adresser chaque année aux administrateurs une demande visant à leur faire déclarer toute situation de conflits d'intérêts avérée ou potentielle. Dans le cas où ils n'en identifieraient pas, il leur est demandé de déclarer expressément qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre leurs intérêts privés et leurs devoirs à l'égard de la Société et des membres du Conseil d'administration. Cette pratique est formalisée dans le règlement intérieur.

En deuxième lieu, conformément au règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration chaque administrateur a pour devoir de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver et, doit s'abstenir d'assister

aux débats et de participer au vote de toute délibération correspondante.

L'Administrateur Référent a pour mission, lorsqu'il en est saisi par un administrateur ou qu'il la détecte par lui-même, d'examiner toute situation de conflit d'intérêts dont il a connaissance et de rendre compte au Conseil d'administration de cet examen.

En troisième lieu, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, le Conseil d'administration examine chaque année au cas par cas la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef.

Enfin, le Conseil d'administration a adopté une charte relative à la procédure de conclusion des conventions dites réglementées visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. Cette charte a été mise à jour le 26 mars 2020 (voir paragraphe 4.3 « Opérations avec les apparentés » du présent chapitre). Elle est également disponible sur le site Internet de la Société.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

### 4.2 CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 4.2.1 Organisation des travaux du Conseil d'administration

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration comptait douze administrateurs au 31 décembre 2020, dont deux administrateurs représentant les salariés et un administrateur représentant les salariés actionnaires (article L.225-27-1 du Code de commerce).

La durée des mandats d'administrateur est de quatre ans et les échéances des mandats sont organisées de manière à permettre un renouvellement échelonné :

- 2 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 19 mai 2021 appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : Mme Soumia Belaidi-Malinbaum, dont le renouvellement est proposé à la prochaine Assemblée générale et M. Jacques Veyrat qui n'a pas sollicité son renouvellement.
- M. Jean-Pierre Denis a fait part de son intention de démissionner de son mandat à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 ;
- 3 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et se tenant au cours de l'année 2023 : M. Alain Dinin, Mme Agnès Nahum et M. Charles-Henri Filippi ;
- 4 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et se tenant au cours de l'année 2024 : Mesdames Luce Gendry et Magali Smets, MM. Jérôme Grivet et Jean-Paul Belot ; et
- Mme Karine Suzzarini a été désignée et M. Bruno Catelin renouvelé, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020, administrateurs représentant les salariés par le Comité de Groupe de la Société, pour une durée de quatre ans à compter de cette même date.

Un représentant unique du Comité d'entreprise participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.2323-65 du Code du travail. M. Emmanuel Brie a été désigné en cette qualité, le 9 juillet 2019, pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2023.

Par ailleurs, les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Les censeurs apportent aux membres du Conseil d'administration, sur de nombreux sujets, l'éclairage et l'expertise de personnalités reconnues du monde des affaires. Leur rôle est purement consultatif et leurs avis ne lient pas le Conseil d'administration. La présence de ces censeurs permet ainsi d'établir un équilibre entre le nombre d'administrateurs et la diversité des expériences enrichissant son fonctionnement. À ce jour, le seul censeur est M. Pascal Oddo, dont le mandat, renouvelé par l'Assemblée générale annuelle du 22 mai 2019, expirera à l'issue de l'Assemblée

générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration, outre les attributions spécifiques qui lui sont dévolues par les dispositions législatives et réglementaires (la « loi ») et les statuts de la Société, examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- Les orientations stratégiques de la Société et les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société ; et
- Les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 100 millions d'euros.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Cette transmission est faite au moyen d'une plateforme digitale sécurisée. Cette plateforme dématérialisée est notamment un lieu d'échange sécurisé d'informations et de documents entre les membres du Conseil d'administration. Elle permet également d'assurer l'archivage des données.

Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il définit, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il reçoit à cet effet toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Les administrateurs peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

En outre, chaque administrateur peut bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise et de ses métiers.

Des sessions d'informations peuvent être organisées pour les nouveaux administrateurs dont le but est de leur permettre de connaître le groupe Nexity aussi rapidement que possible. Ce programme comprend une revue de la stratégie du Groupe et de ses principales activités, les principaux défis en termes de croissance, de compétitivité et d'innovation et également les finances, la recherche et développement, la gestion des ressources humaines, les aspects juridiques, la conformité et l'organisation générale des opérations. Il comporte également des visites sur sites. Tous les administrateurs qui le souhaitent peuvent bénéficier de ce



programme, conformément aux dispositions du règlement intérieur sur ce point. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil d'administration s'est réuni à

douze reprises. Le niveau de participation aux réunions est considéré comme très satisfaisant.

Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents comités sont détaillés ci-après :

	Taux de participation/instance/personne				Taux de participation globale/personne
	Conseil d'administration (12 réunions)	Comité d'audit et des comptes (5 réunions)	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (9 réunions)	Comité stratégique et des investissements (absence de réunion en 2020)	
	Alain Dinin	100%			N/A
Luce Gendry	100%	100%		N/A	100%
Jean-Pierre Denis	100%	100%		N/A	100%
Charles-Henri Filippi	100%		100%		100%
Jérôme Grivet	100%	80%		N/A	93%
Soumia Belaidi-Malinbaum	100%	100%	100%		100%
Agnès Nahum	100%	80%		N/A	94%
Magali Smets	100%	100%			100%
Jacques Veyrat	100%		100%	N/A	100%
Jean-Paul Belot (à compter du 19 mai 2020)	100%				100%
Bruno Catelin	100%		100%		100%
Karine Suzzarini (à compter du 1er novembre 2020)	100%				100%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>99%</b>

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- Arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les comptes semestriels 2020 ainsi que les chiffres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2020 ;
- Modifié la gouvernance de Nexity en réunissant les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, et en renouvelant le mandat du Directeur général délégué mandataire social ;
- Arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, de renouveler les mandats de quatre administrateurs et de nommer un administrateur représentant les salariés actionnaires et modifier les statuts ;
- Délibéré à l'occasion des comptes rendus du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE sur la stratégie RSE du Groupe ;
- Délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- Examiné et approuvé en décembre 2020 le budget 2021 du Groupe ;
- Procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;
- Décidé d'émettre un programme de Neu MTN et subdéléguer au Président-Directeur général le pouvoir de procéder à ladite émission, d'en arrêter les termes et signer toute documentation y afférant ;
- Décidé d'ajuster les droits des titulaires d'obligations convertibles et de subdéléguer au Directeur général le pouvoir de déterminer les nouveaux ratios, de procéder à l'information des porteurs d'OCEANE 2016 et ORNANE 2018 ;
- Débattu des principaux projets de partenariats ;
- Arrêté la rémunération du Président-Directeur général, du Directeur général et du Directeur général délégué ainsi que la rémunération des membres du Conseil d'administration et sa répartition ;
- Autorisé la conclusion de conventions réglementées ;
- Autorisé l'émission de garanties ;
- Décidé de l'attribution gratuite d'actions ;
- Décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- Mis à jour le règlement intérieur et délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration ;

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

### 4.2.2 Mode d'exercice de la Direction générale

#### 4.2.2.1 Mode d'exercice actuel

Le choix du mode d'exercice de la Direction générale est débattu annuellement lors de l'évaluation du Conseil d'administration.

En 2019, le Conseil d'administration a décidé de modifier le mode d'exercice de la Direction générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Cette modification a été mise en place par le Conseil d'administration à la suite de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 mai 2019 du mandat d'administrateur de M. Alain Dinin.

À la suite de cette dissociation, les pouvoirs et attributions du Président du Conseil d'administration ont été renforcés.

Le 25 avril 2020, à la suite du décès de M. Jean-Philippe Ruggieri Directeur général, le Conseil d'administration a décidé de réunifier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général en nommant M. Alain Dinin à ce poste avec effet immédiat.

Le Président du Conseil d'administration est élu par le Conseil d'administration parmi ses membres personnes physiques pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général doivent être âgés de moins de 72 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le dirigeant mandataire social exécutif concerné est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment. Il est proposé à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 de repousser la limite d'âge du Président du Conseil d'administration à 75 ans.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le 25 avril 2020, le Conseil d'administration a par ailleurs renouvelé à l'unanimité le mandat social de Directeur général délégué de M. Julien Carmona.

#### 4.2.2.2 Modifications envisagées à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021

Afin de mieux répondre au futur développement de la Société et de permettre une meilleure répartition des fonctions, le Conseil d'administration, sur proposition du Président-Directeur général et après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a décidé de proposer un nouveau mode d'exercice de la Direction générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Cette modification serait décidée lors du Conseil d'administration qui sera réuni à l'issue de cette Assemblée. Le Conseil d'administration propose de nommer Mme Véronique Bédague-Hamilius au poste de Directeur général. Mme Véronique Bédague-Hamilius dirige actuellement l'ensemble des activités promotion immobilière du Groupe.

Dans le cadre de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ainsi envisagée, M. Alain Dinin accompagnera l'équipe de direction générale au travers d'une présidence active, dotée de prérogatives étendues s'incarnant notamment par les pouvoirs du Comité stratégique et des investissements du Conseil d'administration en matière d'engagements financiers, d'allocations de ressources et de validation des grands choix de l'entreprise. Cette dissociation des fonctions s'inscrit dans la suite de ce que le Conseil d'administration avait décidé en 2019 notamment en mettant en place une gouvernance dont les principes sont retranscrits dans le règlement intérieur depuis 2019.

### 4.2.3 Vice-Président – Administrateur Référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice-Président(s) choisi(s) parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de son (leurs) mandat(s) d'administrateur.

Mme Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015. Elle a été reconduite dans ses fonctions en mai 2020 à la suite du renouvellement de son mandat d'administrateur par l'Assemblée générale du 19 mai 2020.

Le ou les Vice-Président(s) peut (peuvent) convoquer les réunions du Conseil d'administration en cas d'empêchement du Président.

Le ou les Vice-Président(s) peut(peuvent) solliciter le Président pour que ce dernier convoque une réunion du Conseil d'administration. Le ou les Vice-Président(s) a(ont) la faculté de soumettre un projet d'ordre du jour, que le Président arrête et amende, le cas échéant.

En cas d'absence du Président du Conseil d'administration, le ou les Vice-Président(s) préside(nt) les réunions du Conseil d'administration.

De même, le ou les Vice-Président(s) peut(peuvent) convoquer des *executive sessions*. À ce titre, le ou les Vice-Président(s) a(ont) la faculté de convoquer de manière discrétionnaire tout ou partie des administrateurs à des réunions de travail, hors la présence des dirigeants et des mandataires sociaux exécutifs. Le ou les Vice-Président(s) doit(doivent) convoquer une telle réunion au moins une fois par an. L'ordre du jour et les participants à ces réunions sont déterminés librement par le ou les Vice-Président(s). Le ou les Vice-Président(s) fait(font) un compte rendu de ces réunions au Conseil d'administration suivant.

Le ou l'un des Vice-Président(s) peut(peuvent) être désigné(s) en qualité d'Administrateur Référent par le Conseil d'administration pour la durée de son(ses) mandat(s) de Vice-Président(s). L'Administrateur Référent doit être indépendant au regard des critères visés dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. Les missions, moyens et prérogatives de l'Administrateur

Référent sont décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. À ce titre, il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants, supervise les évaluations formelles du Conseil d'administration, et est l'interlocuteur des membres du Conseil d'administration pour tout conflit d'intérêts éventuel.

Depuis le 19 février 2019, le règlement intérieur a été modifié pour permettre au(x) Vice-Président(s) ou, le cas échéant, à l'Administrateur Référent de répondre aux demandes des actionnaires souhaitant un dialogue direct avec les membres du Conseil. Aucune demande n'a été reçue en ce sens au cours de l'année 2020.

Les administrateurs indépendants peuvent se réunir à l'initiative de l'un d'entre eux sous la présidence de l'Administrateur Référent. Ce dernier est chargé de recueillir et transmettre au Conseil d'administration les avis et positions des administrateurs indépendants.

## 4.2.4 Mixité et diversité du Conseil d'administration, du Comité exécutif, du Comité de Direction générale opérationnelle et du Club 1797

### 4.2.4.1 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2020, cinq femmes et sept hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 44% à cette date. Conformément à la loi, les administrateurs représentant les salariés, actionnaires ou non, ne sont pas pris en compte pour établir ce pourcentage. Ce pourcentage d'administrateur est conforme aux dispositions légales et aux recommandations du Code Afep-Medef depuis leur entrée en vigueur. Compte tenu du fait que l'activité de la Société se situe principalement en France, le critère de la nationalité n'a pas été jugé pertinent.

Le Conseil compte par ailleurs une majorité d'administrateurs indépendants depuis 2015. La même année, la Société a organisé un échelonnement des mandats des administrateurs pour permettre le renouvellement progressif du Conseil d'administration.

À l'issue de l'évaluation réalisée le 24 février 2021, il a été jugé que, les expériences professionnelles variées des membres du Conseil leur permettent de réunir leurs compétences pour répondre aux opportunités et appréhender les risques auxquels Nexity se trouve confronté.

### 4.2.4.2 Le Comité exécutif de Nexity

Le Comité exécutif (anciennement dénommé Direction générale) est composé de 14 membres dont six femmes soit un taux de féminisation de 43% au 31 décembre 2020. A la suite du départ de deux membres, le taux de féminisation est de 42% au 31 mars 2021 avec un objectif de 40% à minima à horizon 2023.

### 4.2.4.3 Le Comité de Direction générale opérationnelle

Le Comité de Direction générale opérationnelle, créé en 2019, est composé, au 31 décembre 2020, de 26 membres dirigeants représentant les principales directions opérationnelles et fonctionnelles du Groupe. Les membres de la Direction générale sont membres de droit de ce

Comité, par conséquent il a été jugé opportun de calculer le taux de féminisation des instances dirigeantes au sein du Groupe à ce niveau. Le taux de féminisation est de 35% au 31 décembre 2020.

### 4.2.4.4 Le Club 1797

Le Club 1797 (anciennement le Club 100) est la référence des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus fortes responsabilités visés à l'article L.22-10-10 du Code de commerce.

cible de 35% à fin 2020. Cet objectif a été dépassé au 31 décembre 2020. Un nouvel objectif de 40% de femmes est fixé à horizon 2023.

L'augmentation du nombre de femmes au Club 1797 est l'un des quatre objectifs de la politique « Égalité femmes/hommes et diversité » du Groupe, avec un niveau

Le pourcentage de femmes dans le Club 1797 est passé de 23% en 2016 à 28% en 2017, 31% en 2018, 34% en 2019 puis 36% au 31 décembre 2020.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

### 4.2.5 Modifications de la composition du Conseil, des comités et du Comité exécutif

Au cours de l'exercice 2020, suite au décès de M. Jean-Philippe Ruggieri, le Conseil d'administration a décidé de réunifier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général en nommant M. Alain Dinin à ce poste avec effet immédiat.

Dans la continuité de la réunification des fonctions, un Comité exécutif (anciennement la Direction générale) a été mis en place en remplacement du Comité stratégique en juillet 2020.

### 4.2.6 Administrateurs indépendants

D'une manière générale, un administrateur est considéré comme indépendant lorsqu'il n'entretient avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation (sauf celle d'actionnaire non significatif), qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Les critères suivants du Code Afep-Medef ont ainsi été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

1. Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société-mère, à savoir détenant le contrôle, seule ou de concert, de la Société ou d'une société consolidée par cette société-mère, ou d'une société que la Société consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, conseil, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
5. Ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ; et
6. Ne pas avoir été membre du Conseil d'administration de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Lorsque des relations d'affaires existent, le Conseil d'administration effectue une appréciation au cas par cas du caractère significatif ou non de la relation entretenue par un administrateur avec la Société ou son Groupe. Le Conseil d'administration examine la relation d'affaires en tenant compte (i) d'un critère quantitatif qui est l'importance des relations et (ii) de critères qualitatifs tels que l'existence d'une dépendance économique, le rôle joué par l'administrateur visé dans cette relation d'affaires (exercice ou non de fonctions exécutives par l'administrateur, l'existence ou l'absence et le montant d'une compensation financière personnelle pour l'administrateur concerné, le pouvoir décisionnel direct sur le ou les contrat(s) constitutifs de la relation d'affaires, l'absence de gestion quotidienne de la relation) ainsi que la durée et l'ancienneté de la relation d'affaires (antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur concerné).

Par ailleurs, le Conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères d'indépendance ci-dessus, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat (notamment si ledit administrateur ou le Groupe auquel il appartient détient 5% ou plus du capital de la Société) ou pour tout autre motif.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance susvisés et numérotés de 1 à 6.

Numéro du critère d'indépendance	1	2	3	4	5	6
Alain Dinin			•	•	•	•
Luce Gendry	•	•	•	•	•	•
Jean-Pierre Denis	•	•		•	•	•
Charles-Henri Filippi	•	•	•	•	•	•
Jérôme Grivet	•	•		•	•	•
Soumia Belaidi-Malinbaum	•	•	•	•	•	•
Agnès Nahum	•	•	•	•	•	•
Magali Smets	•	•	•	•	•	•
Jacques Veyrat	•	•		•	•	•
Jean-Paul Belot			•	•	•	•
Bruno Catelin		•	•	•	•	•
Karine Suzzarini		•	•	•	•	•

Le Conseil d'administration débat tous les ans de la qualification d'administrateur indépendant, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

Au cours de sa séance du 15 février 2021, le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil d'administration. Le Comité a ainsi analysé la situation de ces administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires qu'ils pouvaient entretenir avec la Société.

Sur la base de cette recommandation, le Conseil d'administration, au cours de sa séance du 24 février 2021, a également considéré comme indépendants les cinq administrateurs suivants : Mesdames Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum, Magali Smets et M. Charles-Henri Filippi. Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration est donc de 56%<sup>1</sup>. Le Conseil d'administration a constaté, à partir des critères explicités ci-dessus, qu'aucun des administrateurs indépendants n'entretenait de relations d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe. En outre, chacun d'entre eux a déclaré n'avoir identifié aucun conflit d'intérêts entre ses activités et ses devoirs à l'égard de la Société et/ou de ses administrateurs.

#### 4.2.7 Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Le Conseil d'administration a constitué trois comités : le Comité d'audit et des comptes, le Comité stratégique et des investissements et le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

Les comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président leur soumettent,

d'analyser et préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Les comités peuvent solliciter des études techniques externes sur des sujets relevant de leur compétence, aux frais de la Société, après en avoir informé le Président du Conseil d'administration ou le Conseil d'administration lui-même et à charge d'en rendre compte au Conseil d'administration.

Le rôle des comités est strictement consultatif.

<sup>1</sup> Pourcentage calculé conformément au Code Afep-Medef qui prévoit que ne soient pas pris en compte dans le calcul les administrateurs représentant les salariés.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2020, les comités sont composés comme suit :

Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations des nominations et de la RSE	Comité stratégique et des investissements
<b>6 membres dont 4 indépendants</b>	<b>4 membres dont 2 indépendants et 1 administrateur représentant les salariés</b>	<b>6 membres dont 2 indépendants</b>
<b>Luce Gendry*</b> <b>Présidente</b> Magali Smets* Agnès Nahum* Soumia Belaidi-Malinbaum* Jérôme Grivet Jean-Pierre Denis	<b>Charles-Henri Filippi*</b> <b>Président</b> Jacques Veyrat Soumia Belaidi-Malinbaum* Bruno Catelin	<b>Alain Dinin</b> <b>Président (PDG)</b> Luce Gendry* Agnès Nahum* Jean-Pierre Denis Jérôme Grivet Jacques Veyrat
		<b>1 invité permanent</b> Julien Carmona DGD

\* Indépendant

### Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. La mission du Comité en matière de gestion des risques consiste notamment à s'assurer de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la loi :

#### Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- Présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

#### Concernant le contrôle externe

- Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ;
- Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre donner chaque année délégation aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, d'ordonner et approuver le budget, des missions autorisées par le Comité dans le cadre des services fournis par les Commissaires aux comptes ou leur réseau ; et
- Examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portées à sa connaissance.

#### Concernant la communication financière

- Procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

Lors de sa séance du 24 février 2021, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Mesdames Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum et Magali Smets répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Le Comité est donc composé, à hauteur des deux tiers, d'administrateurs indépendants.

Les biographies des membres du Comité sont présentées au paragraphe 4.1.2 "Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2020" du présent chapitre.

Le Comité a accès à tout document comptable ou financier qu'il juge utile.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni cinq fois en 2020 en présence du Directeur général délégué, du Directeur financier Groupe, du Directeur du Budget et de la Consolidation, de la Directrice de la gestion et du contrôle des risques et du Directeur de l'audit interne. Les Commissaires aux comptes ont assisté à l'ensemble des réunions.

Le Comité d'audit et des comptes a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019, les comptes semestriels au 30 juin 2020, et le chiffre d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2020. Une réunion spécifique a été dédiée à la présentation des dispositifs de gestion et contrôle des risques.

Le Comité a régulièrement suivi :

- Le déroulement des travaux conduits par la Direction de la gestion et du contrôle des risques et la Direction de la conformité, la mise à jour de la cartographie des risques avant et après la crise sanitaire ainsi que la mise en oeuvre des mesures pour gérer la crise sanitaire ;

- Le déploiement des procédures de contrôle interne dans le Groupe et l'état d'avancement des plans d'action concernant la conformité et l'éthique ;
- Les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations ;
- Les honoraires et les missions réalisées par les Commissaires aux comptes dans le cadre de la délégation donnée aux mandataires sociaux ont fait l'objet d'un compte rendu spécifique ; et
- Le plan de continuité d'activité pendant la crise sanitaire, et notamment au cours du premier confinement, les différents plans d'action sur la gestion de cette crise et la protection des personnes, la mise en place de l'exemption du calcul des covenants sur les contrats bancaires et obligataires à cause de la crise sanitaire, le suivi des financements, la gestion spécifique des risques sur l'opération Eco-campus à La Garenne-Colombes (92), l'évolution des normes IFRS (amendement IFRS 16), la mise en place d'une nouvelle sectorisation pour l'information financière, l'avancement de la refonte des outils informatiques et la sécurité informatique, ont également fait l'objet de points spécifiques.

Le Comité a eu en outre un entretien avec les Commissaires aux comptes en dehors de la présence de représentants de la Société.

## Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a pour mission de :

### En qualité de Comité des rémunérations

- Étudier et faire des propositions quant à la rémunération des mandataires sociaux et des Directeurs généraux délégués non-mandataires sociaux en présence du Président du Conseil, notamment pour ce qui concerne (i) la part variable de ladite rémunération : il propose au Conseil d'administration les règles de fixation de cette part variable en prenant en compte les performances des mandataires sociaux sur l'exercice écoulé et la stratégie à moyen terme de la Société et du Groupe, puis contrôle l'application de ces règles, et (ii) tous avantages en nature, options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuite d'actions, reçus de toutes sociétés du Groupe, dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ;
- Proposer au Conseil d'administration un montant global pour la rémunération des administrateurs devant être proposé à l'Assemblée générale de la Société ; les règles de répartition de cette rémunération et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs en tenant compte de l'assiduité des administrateurs au Conseil d'administration et dans les comités ;

- Donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et/ou d'attribution gratuite d'actions et sur le ou les plan(s) d'attribution d'options ou d'attributions gratuites d'actions proposée(s) par le Comité exécutif du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil d'administration sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription ou d'attributions gratuites d'actions en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et
- Examiner toute question que lui soumettrait le Président-Directeur général et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

### En qualité de Comité des nominations

- Sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil d'administration après avoir examiné notamment les éléments suivants : équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'administration au regard, d'une part, de la composition et de l'évolution de l'actionariat de la Société, d'autre part, de la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes ; recherche et appréciation des candidats possibles ; opportunité des renouvellements de mandats ; et

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

- Succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au Conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Ce plan est décrit dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. Ce plan n'a pas été modifié suite à la réunification des fonctions de Président et de Directeur général intervenue en avril 2020.

Lorsqu'il se réunit en qualité de Comité des nominations, le Président du Conseil d'administration en exercice est associé à ses travaux.

### En qualité de Comité RSE

- D'examiner au moins une fois par an la stratégie du Groupe en matière de RSE ; et
- De transmettre au Conseil d'administration un avis sur les éléments extra-financiers en matière de RSE à intégrer dans le rapport de gestion et prévus à l'article L.225-102-1 du Code de commerce en matière de RSE.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE s'est réuni neuf fois en 2020 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la réunification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, la nomination du Président-Directeur général, la reconduction du Directeur général délégué, la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, et l'acquisition

### Le Comité stratégique et des investissements

Le Comité stratégique et des investissements a pour mission de se prononcer sur les éléments constitutifs essentiels de la stratégie de développement de la Société et du Groupe notamment le plan à moyen terme et les orientations de politique d'image et de communication. Il peut également examiner et donner une appréciation sur l'état et les perspectives du marché et le budget annuel et ses actualisations.

Il est également saisi de toutes opérations consistant en (i) une acquisition ou une participation ou une cession de titres dans tous types de sociétés impliquant plus de 10 millions d'euros d'investissement ou de désinvestissement ou (ii) une opération immobilière ou un projet immobilier de plus de 10 millions d'euros de valeur de foncier ou d'actifs.

Le Comité délègue à son Président-Directeur général la validation des propositions d'investissements et opérations visés aux (i) et (ii) ci-dessus qui sont compris entre 10 et 70 millions d'euros. Les investissements ou opérations visés aux (i) et (ii) ci-dessus d'un montant supérieur à 100 millions d'euros devront faire l'objet d'une réunion et d'une recommandation formelle du Comité pour autorisation du Conseil.

définitive de telles actions, ainsi que l'attribution de la rémunération des administrateurs. Le Comité a également examiné la stratégie et le rapport RSE du Groupe, la structure des rémunérations des principaux managers du Groupe, ainsi que la politique égalité femmes/hommes du Groupe.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération pour les dirigeants mandataires sociaux de Nexity : perception pour le Président-Directeur général d'une rémunération fixe et ce malgré la réunification des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, pour le Directeur général délégué d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs en matière d'EBITDA et de RSE, ainsi que d'objectifs individuels quantitatifs et qualitatifs.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a également examiné le projet de mise à jour du règlement intérieur, le rapport sur l'égalité femmes/hommes.

D'une manière plus générale, le Comité a examiné la composition du Conseil d'administration ainsi que celle des différents comités et les nominations des membres les composant et fait ses recommandations au Conseil d'administration.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est mentionné au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux » du présent chapitre.

Toute opération de financement de nature bancaire ou obligatoire d'un montant supérieur à 200 millions d'euros sera soumise au Comité.

Le Président-Directeur général et le Comité doivent être consultés pour la nomination et la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des principales filiales de la Société et des personnes occupant des fonctions clefs au cours d'un exercice, au sein de la Société ou du Groupe.

Le Comité stratégique et des investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité. Le Comité se réunit sous forme de Comité stratégique exceptionnel à l'occasion de l'examen des orientations stratégiques à moyen terme et, dans ce cadre, sa composition peut alors être élargie à d'autres administrateurs.

Le Comité stratégique et des investissements ne s'est pas réuni en 2020.



## 4.2.8 Les censeurs

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur, M. Pascal Oddo.

Le ou les censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une

mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

## 4.2.9 Évaluation du fonctionnement du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que, chaque année, le Conseil d'administration consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. Le Conseil d'administration procède donc chaque année à sa propre évaluation, sous la supervision de l'Administrateur Référent.

Le règlement intérieur prévoit également qu'une évaluation formalisée a lieu une fois tous les trois ans, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

La dernière évaluation par un cabinet spécialisé ayant eu lieu en 2018, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 17 décembre 2020, de faire évaluer les travaux du Conseil d'administration par un consultant spécialiste des études de gouvernance sous la supervision de l'Administrateur Référent.

Lors de la réunion du 30 mars 2021, l'Administrateur Référent et le Secrétaire du Conseil d'administration ont présenté le compte rendu de l'évaluation des travaux du Conseil d'administration, après avoir été revu en *executive session* le 26 mars 2021.

Dans un contexte où la Société a dû affronter à la fois la crise sanitaire liée à la Covid 19 et à la disparition brutale du Directeur général, les administrateurs considèrent que la gouvernance a fait preuve d'adaptabilité, avec un retour immédiat du Président à un rôle pleinement exécutif, de résilience et d'agilité pour réagir efficacement et rapidement à la crise.

Il en résulte une appréciation globalement positive notamment sur les points suivants :

- **Sur le rôle et missions du Conseil d'administration :** les administrateurs comprennent parfaitement leur rôle et responsabilité et estiment que le Conseil a mis en place un politique efficace pour résoudre les conflits d'intérêts éventuels. Ils estiment que l'indépendance du rôle du Conseil est assurée. Le Conseil pilote efficacement la performance financière et la stratégie de la Société ainsi que les risques associés à celle-ci. Le Conseil s'assure pleinement que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux est cohérente et en ligne avec la performance de la Société ;

- **Sur la structure et la composition du Conseil d'administration :** la taille du Conseil est jugée totalement adéquate et sa composition équilibrée. Les administrateurs estiment avoir l'expérience et les compétences nécessaires pour assurer leur mission. Ils souhaitent renforcer le processus de sélection des nouveaux membres. Les administrateurs estiment que les ordres du jour des réunions préparés par le Président du Conseil sont cohérents avec la stratégie de la Société et portent sur les questions cruciales de la Société. Les administrateurs sont satisfaits des échanges et estiment qu'ils ont toute latitude pour exprimer librement leur point de vue et participer à la prise de décision ;
- **Sur les comités du Conseil d'administration :** la composition des différents comités prend en compte les compétences de chaque administrateur. Leur rôle au sein de chacun des comités est bien équilibré avec celui du Conseil. Ainsi, les comités font preuve d'efficacité dans l'exercice de leurs missions respectives ;
- **Sur le fonctionnement du Conseil d'administration :** la fréquence et la durée des réunions sont jugées satisfaisantes ; les administrateurs ont d'ailleurs montré leur capacité à s'impliquer en participant à plus de réunion en cette période de crise sanitaire, avec des participations plus actives pour certains. Les administrateurs encouragent la réunion, au moins sur une base annuelle, d'un séminaire stratégique du Conseil d'administration. Les administrateurs estiment être suffisamment informés des tendances du secteur et de la dynamique du marché et être en mesure de trancher sur toutes questions relatives à la stratégie et enjeux du Groupe. Les administrateurs estiment devoir être informé plus en amont des dossiers mis à leur disposition. Les administrateurs apprécient particulièrement que le Président du Conseil exploite l'expertise et l'expérience du Conseil. Ce fonctionnement du Conseil permet une contribution effective de chaque administrateur et une bonne répartition des missions du Conseil tant au sein de ce dernier que des différents comités issus de celui-ci ;
- **Sur la dynamique du Conseil d'administration :** les administrateurs estiment que la dynamique et la performance du Conseil sont satisfaisantes. Ils estiment qu'ils peuvent librement échanger sur tous les enjeux et actions à mettre en œuvre et exprimer librement leur opinion et mettre en place les actions de manière adéquate. La collaboration entre le Conseil, le Président et l'équipe dirigeante est jugée satisfaisante ;

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations avec les apparentés

- **Sur l'engagement du Conseil et la création de valeur sur le long terme :** les administrateurs estiment qu'il est essentiel que le Conseil fasse preuve d'efficacité dans la gestion de chacune des compétences notamment en ce qui concerne la stratégie, la performance, la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux de l'activité de la Société. Les administrateurs estiment également que le Conseil a su travailler sur les sujets de gouvernance et notamment mener efficacement une réflexion sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux. Le Conseil veille également à la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination au sein de la Société. Les administrateurs sont satisfaits du traitement par le Conseil des sujets portant sur la gestion et la prévention des risques, l'éthique et la conformité ; et
- **Évolutions :** les administrateurs ont noté la nécessité de revoir la gouvernance de la Société afin d'assurer une nouvelle répartition des rôles tant au sein du Conseil d'administration qu'au sein de la Direction et de revoir le plan de succession. Ils émettent le souhait de travailler en 2021 sur les évolutions de la gouvernance et la stratégie à moyen et long terme de la Société. Enfin, les administrateurs émettent le souhait de rencontrer l'équipe de management qui accompagne les Directeurs généraux délégués.

### 4.2.10 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée à la date du présent rapport.

Cependant, la rémunération de M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2020 est exclusivement constituée d'une partie fixe forfaitaire malgré la réunification des fonctions de Président et de Directeur général intervenue le 25 avril 2020. Ce principe pourrait être considéré comme non conforme avec le Code Afep-Medef. Néanmoins, il a été jugé que cette réunification serait sans incidence sur la politique de rémunération applicable. Par ailleurs, une dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général est envisagée en 2021.

## 4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2018, 2019 et 2020 sont incorporés par référence.

La note 35 figurant au paragraphe 5.3 « États financiers consolidés au 31 décembre 2020 » du présent Document d'enregistrement universel, précise les informations relatives aux parties liées.

Les conventions réglementées sont présentées au paragraphe 4.3.1 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées » du présent chapitre.

Il n'existe pas d'autre opération importante avec les apparentés.

### 4.3.1 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## 1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :

#### Convention d'assistance

- Avec la société Pantera A.G., filiale de votre Société détenue à 65 %

#### Personne concernée :

SOCIÉTÉ	Julien Carmona
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Directeur Général Délégué
Pantera	Président et membre du conseil de surveillance

#### Modalités :

Le Conseil du 28 juillet 2020 a autorisé une convention d'assistance avec la société pantera A.G., filiale allemande de votre Société détenue à 65 %.

Une telle convention permet à Nexity de répartir entre ses filiales les charges supportées à l'occasion de la fourniture de ces prestations de services et de les leur refacturer.

Le montant dû au titre de cette assistance est fixé à la somme globale de 100 k€ HT jusqu'au 31 décembre 2020, 200 k€ HT du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 et un montant équivalent à 0,5 % du chiffre d'affaires à partir de 2022.

## 2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Conventions d'assistance et de licence de marques

- Avec les sociétés Ægide, Bureaux à partager et New Port

#### Personnes concernées :

SOCIÉTÉ	Alain Dinin	Jean-Philippe Ruggieri	Julien Carmona
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur Général (à compter du 25 avril 2020) Président du Conseil d'administration (jusqu'au 24 avril 2020)	Directeur Général (jusqu'au 24 avril 2020)	Directeur Général Délégué
Ægide	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Bureaux à partager			Membre du comité stratégique
New Port	Président et membre du conseil de surveillance		Membre du conseil de surveillance

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations avec les apparentés

### Modalités :

Le Conseil d'administration du 18 décembre 2019 a autorisé la poursuite en 2020 des conventions d'assistance fournies aux sociétés listées ci-après. Ces conventions ont été revues par le Conseil d'administration du 25 février 2020.

- (i) Aegide : le montant de la redevance versée au cours de l'exercice 2020 est de 300 k€ HT ;
- (ii) Bureaux à partager : le montant de la redevance versée au cours de l'exercice 2020 est de 150 k€ HT ;
- (iii) New Port : le montant de la redevance versée au cours de l'exercice 2020 est de 20 k€ HT.

Paris La Défense, le 6 avril 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

François Plat  
*Associé*

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin  
*Associée*

Michel Barbet-Massin  
*Associé*

### 4.3.2 Charte interne au groupe Nexity sur les conventions réglementées et courantes

Le Conseil d'administration a, par ailleurs, mis à jour le 26 mars 2020, la charte sur les conventions réglementées pour en changer le nom en « Charte sur les conventions réglementées et courantes » et prévoir la procédure d'évaluation des dites conventions. Cette charte est également disponible sur le site internet de la Société.

#### INTRODUCTION

La présente charte (la « Charte »), adoptée le 17 février 2015, a été mise à jour par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 26 mars 2020. Elle s'inscrit dans le cadre de la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 actualisée au 5 octobre 2018 (la « Recommandation AMF »), de l'étude établie par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes de février 2014 sur « Les Conventions réglementées et courantes » (l'« Étude CNCC ») ainsi que de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises et, l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées.

La Charte a pour objet de préciser l'application des principes applicables aux conventions réglementées et courantes, pour la Société comme pour son groupe. Ainsi, sont principalement concernées dans le Groupe : les sociétés anonymes (articles L.225-38 et suivants et L.225-86 et suivants du Code de commerce), les sociétés par actions simplifiées (articles L.227-10 et suivants du Code de commerce) et les sociétés à responsabilité limitée visées (article L.223-19 et suivants du Code de commerce). La Charte pourra être mise à jour le cas échéant afin de prendre en compte les éventuelles modifications législatives ou réglementaires.

4

#### A - Les conventions libres

Toutes les conventions ne sont pas soumises au régime des conventions réglementées.

##### 1 Opérations courantes et conclues à des conditions normales

###### 1.1 Opérations courantes

Les opérations courantes sont celles que la Société réalise habituellement dans le cadre d'opérations :

- Rattachées à son activité ordinaire ; et
- Ou faisant l'objet de contrats comparables à ceux conclus par tout autre opérateur placé dans la même situation.

Pour l'appréciation du caractère courant au sein du Groupe et au caractère normal des conditions, le Groupe se fonde sur la jurisprudence et l'Étude CNCC. Il peut néanmoins adopter une position plus restrictive en fonction des avis de la Direction financière et de la Direction juridique.

###### 1.2 Conclues à des conditions normales

Pour déterminer si ces conditions sont normales, il est tenu compte des conditions dans lesquelles les conventions concernées sont habituellement conclues dans le secteur d'activité concerné. Selon une réponse du Ministre de la justice, les opérations conclues à des conditions normales sont celles effectuées par une société « aux mêmes conditions que celles qu'elle pratique habituellement dans ses rapports avec les tiers ».

Le caractère courant et les conditions normales sont des conditions cumulatives et non exclusives l'une de l'autre. En l'absence de l'une ou l'autre, la convention devra être considérée comme soumise à la procédure des conventions réglementées.

##### 2 Les conventions intragroupe considérées comme libres au sein du groupe Nexity

En application des principes susvisés, sont aujourd'hui considérées comme courantes et conclues à des conditions normales au sein du groupe Nexity, les conventions ci-après. Cette liste ne présente toutefois aucun caractère d'exhaustivité.

###### 2.1 Transactions commerciales habituelles

Ces conventions sont liées à l'activité du Groupe dans le domaine de l'immobilier et des services.

Leur objet porte par exemple sur la réalisation d'immeubles (CPI, VEFA...) et toutes autres conventions accessoires habituelles dans ce type d'opérations.

###### 2.2 Autres opérations courantes au sein d'un groupe de sociétés

Ces conventions ont pour objet :

- Des opérations financières courantes : conventions d'avance en compte courant d'associé, conventions de gestion de trésorerie ;
- Des contrats de financements bancaires conclus avec des pools d'établissements bancaires dont quelques-uns seulement présenteraient des dirigeants communs ou un lien d'actionariat avec la Société ;
- Des opérations de services rendus par une société à d'autres dans le cadre des mises à disposition de locaux ou de personnel ; et
- La mise à disposition et la maintenance de matériel et logiciels bureautiques.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations avec les apparentés

Ces conventions stipulent des contreparties équilibrées pour les sociétés contractantes. Leur caractère normal est donc présumé. À défaut, elles seraient soumises au Conseil d'administration de Nexity ou de la structure concernée pour autorisation et/ou soumises à l'approbation des associés selon la procédure visée au C ci-dessous.

Le Conseil d'administration s'assure par des *reportings* réguliers de l'examen de ces points par l'ensemble des Comités d'engagement du Groupe.

Les Directions juridique et financière s'assurent de la conformité de ces conventions aux trames élaborées afin qu'elles conservent leur caractère courant. Elles examinent également le caractère normal de ces conventions. À défaut de respect du caractère courant et de normalité, ces conventions seraient soumises au Conseil d'administration pour autorisation préalable.

### B - Les conventions soumises à une procédure d'autorisation particulière

Certaines conventions ne sont pas non plus soumises à la procédure des conventions réglementées parce qu'elles obéissent à des procédures spécifiques destinées à protéger les intérêts des actionnaires.

### C - Les conventions dites réglementées

#### 1 Notion de convention réglementée

Est dite « réglementée » toute convention ne répondant pas aux critères exposés précédemment et intervenant, directement ou indirectement ou par personne interposée entre la Société et l'une des personnes visée au 2. ci-après.

#### 2 Personnes visées

Sont visées les conventions conclues par la Société avec les personnes suivantes :

##### 2.1 Conventions conclues par la Société avec un dirigeant ou un actionnaire

Ces dirigeants ou actionnaires sont :

- Dans une société anonyme : les administrateurs (personnes physiques, personnes morales et leurs représentants), les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, Le Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués, un actionnaire, personne physique ou morale, disposant de plus de 10% des droits de vote ;
- Dans une société à responsabilité limitée (SARL) : le(s) gérant(s) ou associés ; et
- Dans une société par actions simplifiée (SAS) : le Président, le Directeur général, le Directeur général délégué ou les autres dirigeants.

#### 3 Conventions entre une société-mère et une filiale à 100%

L'apport essentiel de l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014, pour ce qui concerne les conventions réglementées, a consisté à exclure du champ de la procédure des conventions réglementées, les conventions conclues entre une société anonyme ou société en commandite par action et l'une de ses filiales dont elle détient directement ou indirectement 100% des droits de vote.

Pour tenir compte de la nécessité d'avoir plus d'un associé dans certaines formes sociales, la réglementation tient compte du fait qu'un nombre de parts ou d'actions doit être détenu par un tiers autre que la société-mère.

Cette condition s'apprécie restrictivement. En l'état actuel, cette exemption ne s'applique ni à la SASU ni à l'EURL. La convention sera donc considérée comme libre au niveau de la SA, mais comme réglementée au niveau de la SASU ou de l'EURL.

Il s'agit principalement des conventions relatives aux opérations suivantes :

- Fusions et opérations assimilées (scissions et apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions) ;
- Achat d'un bien appartenant à un actionnaire ; et
- Jetons de présence et rémunérations au titre de leurs mandats sociaux du Président, Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués qui relèvent de la compétence spécifique du Conseil d'administration.

##### 2.2 Conventions conclues par une société avec une entreprise ayant des dirigeants communs

Sont visées les conventions conclues par une société avec une autre si le Directeur général, l'un des Directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, dirigeant de la société ou entreprise contractante.

##### 2.3 La notion d'intérêt indirect

L'article L.225-38 du Code de commerce applicable aux sociétés anonymes vise les conventions entre la Société et un tiers à laquelle le dirigeant ou actionnaire, sans y être personnellement partie, est indirectement intéressé.

La Société entend se référer ici à la définition retenue par la Recommandation AMF (proposition n° 22 figurant dans la recommandation AMF n° 2012-05) : « Est considérée comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire un avantage ».

### 3 Procédure

Une convention dite réglementée doit :

- Être autorisée préalablement par le Conseil d'administration ou le Conseil de Surveillance et l'autorisation motivée dans le cas d'une société cotée (justification de l'intérêt de la convention pour la société). Le(s) administrateur(s) concerné(s) s'abstien(n)ent alors de prendre part au vote et aux délibérations du Conseil ;
- Faire l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes ;
- Être soumise, dans les conditions légales applicables, à l'approbation des associés ou des actionnaires en même temps que le rapport des Commissaires aux comptes. Les associés ou actionnaires concernés s'abstiennent de prendre part au vote ; et
- Faire l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

4

## 4.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La Société se réfère au Code Afep-Medef (disponible sur le site [www.medef.fr](http://www.medef.fr)) pour la détermination et la présentation des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Nexity.

Toute décision ayant trait à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de leurs mandats doit respecter la procédure *say on pay* de la loi Sapin II, telle que modifiée par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019.

En application de l'article L.22-10-9 du Code de commerce, un certain nombre d'informations ayant trait à la rémunération des mandataires sociaux sont présentées en section 4.4.1 du présent Document d'enregistrement universel. Conformément à l'article L.22-10-34 du Code de commerce, il sera proposé à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 de statuer, au titre du *say on pay ex post*, sur un projet de résolution portant sur les informations ainsi présentées, mentionnées au I de l'article L.22-10-9 du même Code. Au titre du *say on pay ex post*, et conformément à l'article L.22-10-34 du Code de commerce, il sera également proposé à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 de statuer sur les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice au Président-Directeur général, au Directeur général et au Directeur général délégué.

En application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2021, établie par le Conseil d'administration et approuvée lors de sa réunion du 30 mars 2021 est

présentée en section 4.4.2 du présent Document d'enregistrement universel. Les politiques de rémunération applicables, respectivement, aux membres du Conseil d'administration, au Président-Directeur général, au Directeur général et aux Directeurs généraux délégués pour l'exercice 2021 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce au titre du *say on pay ex ante*.

Le Conseil d'administration s'est attaché à vérifier la conformité de la rémunération versée ou attribuée aux mandataires sociaux au cours ou au titre de l'exercice 2020 à la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2020, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 19 mai 2020, dans ses 18<sup>ème</sup> à 21<sup>ème</sup> résolutions. En particulier, le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE se sont assurés que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux contribue, en accord avec la politique de rémunération applicable, aux performances à long terme de la Société. A cet égard, une partie des critères de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sont mesurés sur plusieurs exercices.

Enfin, le Conseil d'administration a tenu compte, dans le cadre de l'appréciation des éléments de rémunération des mandataires sociaux et de la détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2021, du fait que la 14<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2020 a été approuvée très largement, avec un score de 99,78 %, témoignant du soutien des actionnaires en la matière.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### 4.4.1 Rémunération des mandataires sociaux de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2020

#### 4.4.1.1 Rémunération de M. Alain Dinin, Président du Conseil d'administration puis Président-Directeur général à compter du 25 avril 2020

La rémunération de M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2020 a été exclusivement constituée d'une partie fixe forfaitaire malgré la réunification des fonctions de Président et de Directeur général intervenue au cours de l'année 2020. En effet, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 25 avril 2020, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a décidé que la réunification des fonctions de Président et de Directeur général ayant pris effet le 25 avril 2020 et la nomination de M. Alain Dinin au poste de Président-Directeur général serait sans effet sur la politique de rémunération applicable à ce dernier.

Outre cette somme fixe annuelle, le Président-Directeur général bénéficie d'avantages en nature sous la forme d'un véhicule de fonction. Cet avantage en nature est valorisé à 1.569 euros par mois.

La politique de rémunération du Président-Directeur général pour 2020 ne prévoit aucun autre élément de rémunération de quelque nature que ce soit.

#### M. Alain DININ – Président du Conseil d'administration puis Président-Directeur général à compter du 25 avril 2020 – Politique de rémunération pour l'exercice 2020 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montant ou valorisation comptable	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	1.500.000 €	Montant fixe, global et forfaitaire
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	Néant	Absence de rémunération variable annuelle
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	Néant	Absence de rémunération variable différée
RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE	Néant	Absence de rémunération variable pluriannuelle
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE	Néant	Absence de rémunération exceptionnelle
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Néant	Renonciation depuis 2006
RÉMUNÉRATION A RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	Néant	Absence de rémunération à raison du mandat d'administrateur
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	1.569 €/mois	Véhicule de fonction
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	Néant	Absence de retraite supplémentaire
INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART	Néant	Absence d'indemnités de non-concurrence et d'indemnités de départ



En synthèse, la rémunération attribuée à M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2019 et de l'exercice 2020, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

M. Alain DININ (en euros)	Exercice 2020 <sup>(1)</sup>		Exercice 2019 <sup>(1)</sup>	
	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	1.500.000	1.500.000	2.000.000	2.000.000
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	1.397.500
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	2.218.287
<b>Total rémunération</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.615.787</b>
<b>Rémunération à raison du mandat d'administrateur</b>				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
Avantages en nature (voiture, logement...)	18.828	18.828	16.356	16.356
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>1.518.828</b>	<b>1.518.828</b>	<b>2.016.356</b>	<b>5.632.143</b>

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations **attribuées** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**.

(3) Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

#### 4.4.1.2 Rémunération de M. Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général dissocié

Le Décès de M. Jean-Philippe Ruggieri est intervenu le 23 avril 2020.

M. Jean-Philippe Ruggieri ayant exercé son mandat de Directeur général pendant presque quatre mois en 2020 (17 semaines sur 52, soit 33% de l'exercice), une rémunération lui était due à ce titre. Le Conseil d'administration, dans sa séance du 25 avril 2020, a donc modifié la politique de rémunération et fixé cette dernière à la somme de 250.000 euros, payable dès 2020, afin que celle-ci puisse être versée en 2020 au bénéfice des ayants droit de M. Jean-Philippe Ruggieri sans être suspendue au

résultat du vote *ex post* à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 en application de l'article L.22-10-34 du Code de commerce. Cette somme fixe correspond à un tiers de la rémunération cible totale (part fixe et part variable annuelle cible) qui lui avait été attribuée au titre de l'exercice 2019.

Enfin, le contrat de travail de M. Jean-Philippe Ruggieri, qui avait été suspendu depuis le 22 mai 2019 ayant pris fin du fait de son décès le 23 avril 2020, un certain nombre d'éléments de rémunération ont été versés au titre du solde de tout compte.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### M. Jean-Philippe RUGGIERI – Directeur général jusqu'au 23 avril 2020 – Politique de rémunération pour l'exercice 2020 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	250.000 € (un tiers de la rémunération fixe et variable annuelle cible au titre de l'exercice 2019)
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	Absence de rémunération variable annuelle
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE	Absence de rémunération exceptionnelle
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Absence d'options d'actions, d'actions de performance et de tout autre élément de rémunération de long terme
RÉMUNÉRATION A RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	N/A
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	Absence d'avantages en nature
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	Absence de retraite supplémentaire
INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE	N/A
AUTRES	Éléments dus au titre du solde de tout compte au titre du contrat de travail de M. Jean-Philippe Ruggieri, suspendu depuis le 22 mai 2019

En synthèse, la rémunération attribuée à M. Jean-Philippe Ruggieri au titre de l'exercice 2019 et de l'exercice 2020, ou versée au cours de ces exercices, s'est décomposée comme suit :

M. Jean-Philippe RUGGIERI (en euros)	Exercice 2020 <sup>(1)</sup>		Exercice 2019 <sup>(1)</sup>	
	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	250.000	250.000	500.000	500.000
Rémunération variable annuelle	Néant	238.750	238.750	250.000
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	700.000	700.000	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>250.000</b>	<b>1.188.750</b>	<b>1.438.750</b>	<b>750.000</b>
<b>Rémunération à raison du mandat d'administrateur</b>				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>250.000</b>	<b>1.188.750</b>	<b>1.438.750</b>	<b>750.000</b>

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Aucune rémunération n'a été versée par une autre société du Groupe à M. Jean-Philippe Ruggieri au titre des fonctions qu'il exerçait au sein de Nexity.

Autres informations concernant M. Jean-Philippe RUGGIERI

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour M. Jean-Philippe RUGGIERI

Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2019	Conditions de performance
23/01/2017	25/02/2020	20.000	Pour 100% des actions 25% au titre du résultat (ROC cumulé 2017-2018-2019) : <b>960M€</b> <b>Objectif dépassé à 106%</b> 25% au titre du backlog au 31 décembre 2019 4.800 M€ <b>Objectif dépassé à 108%</b> 25% au titre du ROC prévu au budget 2020 <b>330M€</b> <b>Objectif dépassé à 118%</b> 25% au titre de l'endettement net au 31 décembre 2019 <b>900M€</b> <b>Objectif dépassé à 105%</b>
01/06/2017	02/06/2020	40.000	Pour 100% des actions 25% au titre du résultat (ROC cumulé 2017-2018-2019) : <b>960M€</b> <b>Objectif dépassé à 106%</b> 25% au titre du backlog au 31 décembre 2019 4.800 M€ <b>Objectif dépassé à 108%</b> 25% au titre du ROC prévu au budget 2020 <b>330M€</b> <b>Objectif dépassé à 118%</b> 25% au titre de l'endettement net au 31 décembre 2019 <b>900M€</b> <b>Objectif dépassé à 105%</b>
31/05/2018	28/10/2020	30	Neant plan général tel que défini au 3.2.1.1

4.4.1.3 Rémunération de M. Julien Carmona, Directeur général délégué

La rémunération de M. Julien Carmona au titre de l'exercice 2020 a été fixée par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 avril 2020, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

La rémunération variable 2020 est identique par rapport à 2019. Les critères ont toutefois été adaptés au contexte. Le Conseil d'administration a notamment proposé une enveloppe potentielle complémentaire correspondant à 25% de la rémunération variable annuelle (62.500 euros) associée à la bonne gestion de la crise de la Covid-19.

Il a été octroyé au Directeur général délégué le versement d'indemnités de cessation de fonctions et de non-concurrence, son contrat de travail demeurant suspendu. Il est rappelé que le contrat de travail de M. Julien Carmona a été suspendu à compter du 22 mai 2019. Afin d'éviter tout risque de cumul, le montant des indemnités qu'il pourrait percevoir, le cas échéant, au titre de son contrat de travail viendrait s'imputer sur le plafond des indemnités de cessation de fonctions et de non-concurrence.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### M. Julien CARMONA – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2020 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i> ) au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	500.000 €	Inchangée par rapport à 2019
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	222.917 € soit 89% de la part variable annuelle 2020	<p>Montant cible 250.000 € (soit 50% de la rémunération fixe annuelle)</p> <p>Montant cible inchangé par rapport à 2019</p> <p>L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance fixés et dont la satisfaction sera évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE</p> <p>Une enveloppe de 25% de la rémunération variable annuelle est affectée à des critères qualitatifs de gestion de la crise de la Covid-19 et peut permettre au Conseil d'administration de proposer un aménagement des rémunérations en fonction de la performance du Directeur général délégué dans le contexte. A ce titre, la rémunération variable annuelle peut exceptionnellement atteindre 125% du montant cible en cas de surperformance</p> <p>Versement au Directeur général délégué après un vote <i>ex post</i> favorable de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. (L. 22-10-34 II du Code de commerce)</p>
	<b>168.750 € soit 90% des objectifs quantitatifs communs atteints</b>	<b>Objectifs quantitatifs communs (75% maximum) :</b>
	100% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 45% maximum au titre de l'EBITDA 2020 soit un montant cible de 112.500 € selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> </ul>
	100% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% maximum au titre du <i>Backlog</i> 2020 (soit un montant cible de 25.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> </ul>
	62,5% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 50.000€) ;</li> <li>• 10% mesurant les progrès réalisés en 2020 par Nexity dans la réduction de l'empreinte carbone par rapport à 2019 sur 3 périmètres (Promotion logements neufs, Promotion bureaux, Collaborateurs), <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% si 3 périmètres sur 3</li> </ul> </li> </ul>
	50% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% si 2 périmètres sur 3</li> <li>- 0% si 0 ou 1 périmètre sur 3</li> </ul>

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b>	100% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe,</li> <li>- 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>1</sup> &lt; 35%</li> <li>- 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>1</sup> ≥ 35%</li> </ul>
	50% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% au titre de l'Habitat très social selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité.</li> </ul>
	<b>54.167 € soit 88% des objectifs quantitatifs individuels atteints</b>	<b>Objectifs quantitatifs individuels (25% maximum)</b>
	66,67% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% maximum au titre de la contribution et de l'intégration de la filiale récemment acquise en Allemagne (Pantera) (soit un montant cible de 25.000 €)</li> </ul>
	100% de l'objectif atteint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% maximum au titre de l'endettement net du Groupe<sup>2</sup> (soit un montant cible de 37.500 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité</li> </ul>
	<b>Compte tenu des résultats de la Société au titre de 2020, et de l'atteinte d'une grande partie des objectifs qui lui étaient assignés, le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de proposer le versement de cette somme</b>	<b>Objectifs qualitatifs (25% maximum) soit un montant cible de 62.500 €</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appréciation sur la réactivité en fonction de l'évolution du contexte de la crise de la Covid-19</li> </ul>
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	<b>Néant</b>	Absence de rémunération exceptionnelle
<b>OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	<b>1.670.400 € (selon valorisation des actions au jour de l'attribution et sous réserve de l'atteinte des objectifs en 2023). Voir paragraphe 3.2.1 du présent Document d'enregistrement universel</b>	<p>Attribution gratuite d'actions (60.000 actions) sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 19 mai 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition au S1 2023 (période d'acquisition de 3 ans) soumises à critères et conditions de performance pour 100% des actions ; et</li> <li>• Les conditions sont sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE :</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% des actions attribuées sur la base du résultat opérationnel courant,</li> <li>• 15% des actions attribuées selon la maîtrise de l'endettement net du Groupe.</li> </ul>

<sup>1</sup> Club 1797

<sup>2</sup> Maîtrise de l'endettement net du Groupe selon les comptes IFRS (hors IFRS 16 et croissance externe non prévue au PMT)

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME		<ul style="list-style-type: none"><li>• 10% des actions attribuées selon des critères RSE/RH (réduction de l'empreinte Carbone, index d'égalité professionnelle hommes/femmes),</li><li>• 20% des actions attribuées selon l'évolution relative de l'action Nexity par rapport à l'indice SBF 120.</li></ul> <p>Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Ces montants et seuils seront précisés dans le Document d'enregistrement universel afférent à l'exercice au cours duquel les actions auront été acquises.</p>
RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	Néant	Néant
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	Néant	Absence d'avantages en nature
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	Néant	Absence de retraite supplémentaire
INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE		<p><b>Rappel : Contrat de travail suspendu depuis le 22 mai 2019</b></p> <p>M. Julien Carmona ayant été en fonctions tout au long de l'exercice 2020, aucun versement n'a été effectué au titre de ces indemnités en 2020. Par ailleurs, la politique de rémunération applicable à M. Julien Carmona pour 2021 prévoit des indemnités différentes (voir section 4.4.2.4 ci-après).</p> <p><b>Clause de non concurrence d'un an :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rémunérée par une indemnité égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ ; et</li><li>• Le Conseil d'administration se réserve la possibilité, au moment du départ, de ne pas demander l'application de cette clause de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante.</li></ul> <p><b>Indemnité de cessation de fonction</b></p> <p>Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non concurrence) égale à 1,5 x la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des deux années précédant la date effective du départ.</p>

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE		<p><b>Plafonnement de l'ensemble</b></p> <p>2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail) conformément aux dispositions du Code Afep-Medef.</p> <p><b>Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cours de bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions (CBM) au moins égal au cours de bourse moyen des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités,</li> <li>• Résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) (ROC) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée des actionnaires, en ligne cumulée avec les informations prospectives données au marché sur la même période.</li> </ul> </li> <li>• 65% si le ROC est atteint mais que le cours de bourse est dégradé ; et</li> <li>• 35% si l'objectif de cours de bourse est atteint, mais pas celui du ROC.</li> </ul> <p><b>Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ;</li> <li>• D'un non renouvellement à l'échéance du mandat ; et</li> <li>• D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil (et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social).</li> </ul>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

En synthèse, la rémunération attribuée à M. Julien Carmona au titre de l'exercice 2019 et de l'exercice 2020, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

M. Julien CARMONA (en euros)	Exercice 2020 <sup>(1)</sup>		Exercice 2019 <sup>(1)</sup>	
	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants attribués <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	500.000	500.000	500.000	500.000
Rémunération variable annuelle	222.917	238.750	238.750	250.000
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	700.000	700.000	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>722.917</b>	<b>1.438.750</b>	<b>1.438.750</b>	<b>750.000</b>
<b>Rémunération à raison du mandat d'administrateur</b>				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	1.670.400	Néant	942	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>2.393.317</b>	<b>1.438.750</b>	<b>1.439.692</b>	<b>750.000</b>

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations **attribués** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**.

(3) Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à M. Julien Carmona au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

### Autres informations concernant M. Julien CARMONA

#### Actions de performance attribuées à M. Julien CARMONA

Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2020	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (€)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
31/05/2018	N/A	31,64	31/05/2021	31/05/2021	Nombre maximum d'actions : 30 Néant (plan général tel que défini au 3.2.1.1)
19/05/2020	N/A	27,84	18/05/2023	18/05/2023	Nombre maximum d'actions : 60.000 100% des attributions soumises à performance Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% (ROC 2021, ROC 2022, ratio dette nette/EBITDA 2021 et 2022, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)
19/05/2020	N/A	27,84	18/05/2023	18/05/2023	Nombre maximum d'actions : 35 Néant (plan général tel que défini au 3.2.1.1)



**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour M. Julien CARMONA**

Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2020	Conditions de performance
23/01/2017	25/02/2020	20.000	Pour 100% des actions 25% au titre du résultat (ROC cumulé 2017-2018-2019) : <b>960 M€</b> <b>Objectif dépassé à 106%</b> 25% au titre du backlog au 31 décembre 2019 <b>4.800 M€</b> <b>Objectif dépassé à 108%</b> 25% au titre du ROC prévu au budget 2020 <b>330 M€</b> <b>Objectif dépassé à 118%</b> 25% au titre de l'endettement net au 31 décembre 2019 <b>900 M€</b> <b>Objectif dépassé à 105%</b>
01/06/2017	01/06/2020	40.000	Pour 100% des actions 25% au titre du résultat (ROC cumulé 2017-2018-2019) : <b>960 M€</b> <b>Objectif dépassé à 106%</b> 25% au titre du backlog au 31 décembre 2019 <b>4.800 M€</b> <b>Objectif dépassé à 108%</b> 25% au titre du ROC prévu au budget 2020 <b>330 M€</b> <b>Objectif dépassé à 118%</b> 25% au titre de l'endettement net au 31 décembre 2019 <b>900 M€</b> <b>Objectif dépassé à 105%</b>

**4.4.1.4 Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les performances de la Société et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société**

Conformément aux 6° et 7° du I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-dessous indique, pour chaque dirigeant mandataire social de Nexity, les ratios entre le niveau de sa rémunération et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux ; ainsi que l'évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant mandataire social, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés, autres que les dirigeants, et des ratios susmentionnés, au cours des cinq exercices les plus récents.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### Évolution des ratios d'équité entre 2016 et 2020

	2016	2017	2018	2019	2020	2016 - 2020
<b>REMUNERATION DES SALARIES</b>						
Rémunération moyenne des salariés (en k€) <sup>(1) (2)</sup>	49,3	53,6	54,7	56,0	57,0	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %		8,7%	1,9%	2,4%	1,9%	15,6%
Rémunération médiane des salariés (en k€) <sup>(1) (2)</sup>	38,2	39,4	40,7	42,1	42,0	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %		3,2%	3,2%	3,4%	-0,4%	9,8%
<b>CALCUL DES RATIOS</b>						
Rémunération M. Alain Dinin (en k€) <sup>(3) (4)</sup>	2 774	2 774	2 790	2 016	1 518	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %		0,0%	0,6%	-27,7%	-24,7%	-45,3%
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	56	52	51	36	27	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %		-8,0%	-1,3%	-29,4%	-26,1%	-52,7%
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	73	70	69	48	36	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %		-3,1%	-2,5%	-30,1%	-24,5%	-50,2%
Rémunération M. Jean-Philippe Ruggieri (en k€) <sup>(5)</sup>			2 053	1 918	1 040	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-6,6%	-45,8%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés			38	34	18	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-8,8%	-46,8%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés			50	46	25	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-9,7%	-45,6%	
Rémunération M. Julien Carmona (en k€) <sup>(3) (6)</sup>			1 988	1 890	1 266	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-4,9%	-33,0%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés			36	34	22	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-7,2%	-34,3%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés			49	45	30	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %				-8,1%	-32,8%	
<b>PERFORMANCES FINANCIERES</b>						
Résultat net consolidé part des actionnaires de la société mère avant éléments non courants (performances de la Société) (en k€)	139 100	178 700	197 700	162 700	116 061	
Evolution par rapport à l'exercice précédent - en %	12,6%	28,5%	10,6%	-17,7%	-28,7%	-16,6%

- (1) A des fins de représentativité, les salariés retenus pour les besoins du calcul de la rémunération médiane et moyenne des salariés (note (2)) sont les collaborateurs présents au 31 décembre de chaque exercice considéré, titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée (CDI) et ayant été présents sur l'exercice considéré au moins 365 jours en CDI. Cette méthode permet de neutraliser les effets d'entrées/sorties pouvant avoir un impact sur l'interprétation de la rémunération annuelle, conformément aux recommandations de l'AFEP. Le périmètre considéré est celui du reporting social géré dans le système de SIRH de Paie de la Société sur la totalité des exercices considérés. Cette méthode permet de couvrir plus de 80% des effectifs du Groupe.
- (2) Les éléments de rémunération suivants ont été retenus pour les salariés : la rémunération fixe (y-compris 13<sup>ème</sup> mois et prime d'ancienneté conventionnelle en EQTP versée sur l'exercice) ; la rémunération variable versée sur l'exercice ; les avantages en nature ; les éléments de rémunération variable pluriannuelle (prise en compte du montant attribué en année N et valorisé en N/N+1/N+2) ; les actions gratuites attribuées (les titres attribués ayant été valorisés à la juste valeur IFRS avant turnover et proratisés sur chaque exercice en fonction de la durée du plan) ; et l'Épargne Salariale (montants bruts des quotes-parts de participation et intéressement, hors abondement et monétisation de congés / CET).
- (3) Les éléments de rémunération suivants ont été retenus pour les dirigeants mandataires sociaux : la rémunération fixe (y-compris 13<sup>ème</sup> mois et prime d'ancienneté conventionnelle en EQTP versée sur l'exercice) ; la rémunération variable versée sur l'exercice ; les avantages en nature ; les éléments de rémunération variable pluriannuelle (prise en compte du montant attribué en année N et valorisé en N/N+1/N+2) ; les actions gratuites attribuées (les titres attribués ayant été valorisés à la juste valeur IFRS avant turnover et proratisés sur chaque exercice en fonction de la durée du plan).
- (4) M. Alain Dinin a exercé les fonctions de Président-Directeur général de la Société au cours des exercices 2016 à 2018, et jusqu'au 22 mai 2019, date à laquelle il a pris les fonctions de Président du Conseil d'administration, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société ayant été dissociées. Suite au décès de M. Jean-Philippe Ruggieri, M. Alain Dinin a repris les fonctions de Président-Directeur général de la société le 25 avril 2020. L'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (5) M. Jean-Philippe Ruggieri a exercé les fonctions de Directeur Général délégué de la Société du 31 mai 2018 au 22 mai 2019, puis de Directeur général de la Société jusqu'au 23 avril 2020. Pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mai 2018, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à M. Jean-Philippe Ruggieri au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note(2)). A compter du 31 mai 2018, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte. En 2020, afin d'avoir des éléments de rémunération comparables au numérateur et au dénominateur, la rémunération de Jean-Philippe Ruggieri a été annualisée.
- (6) M. Julien Carmona exerce les fonctions de Directeur Général délégué de la Société depuis sa nomination en date du 31 mai 2018. Pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mai 2018, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à M. Julien Carmona au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). A compter du 31 mai 2018, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.

#### 4.4.1.5 Rémunération des membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'administration n'ont perçu, au cours de et au titre de l'exercice 2020 de la part de la Société et des sociétés du Groupe, aucune autre rémunération que la somme qui leur est allouée à raison de leur mandat d'administrateur, à l'exception des administrateurs représentant les salariés, actionnaires ou non, qui ne perçoivent pas d'autres rémunérations que leur salaire, et du Président du Conseil d'administration, dont la rémunération au cours et au titre de l'exercice 2020 est décrite en section 4.4.1.1 Le montant de la somme fixe annuelle ainsi allouée aux administrateurs a été fixée par l'Assemblée générale de mai 2005 à 280.000 euros et n'a pas évolué depuis cette date.

Au titre de l'exercice 2020, les règles de répartition de cette somme ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 26 mars 2020, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Ces règles sont identiques à celles qui avaient été fixées par le Conseil d'administration du 19 février 2019 pour l'exercice 2019. La somme fixe annuelle allouée aux administrateurs est répartie entre les administrateurs et le censeur en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents comités et tient compte des travaux réalisés par chaque Comité.

La répartition a d'abord lieu de la manière suivante, en fonction de la participation effective aux réunions des comités et du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) :

- 2.400 euros par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur, 1.200 euros pour le censeur ;
- 2.000 euros par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;
- 1.200 euros par séance des autres comités, le double pour le Président du comité ; et
- 8.000 euros annuels pour la Vice-Présidente, Administrateur Référent.

Le solde de l'enveloppe de 280.000 euros est ensuite réparti, le cas échéant, entre les administrateurs et le censeur au prorata du nombre réel de séance auxquelles ont assisté chacun des membres concernés.

Au titre de l'exercice 2020, le versement de cette rémunération a été ou sera effectué, sur la base de l'enveloppe de 280.000 euros et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives, de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2020 ; et
- Régularisation en fin d'année dont le solde versé en février 2021.

En application des règles de répartition décrites ci-dessus, le montant de la somme attribuée à l'ensemble des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat au sein de la Société au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 280.000 euros, dont 125.200 euros ont été versés sur l'exercice 2020 et le solde (soit 154.800 euros) versé en février 2021.

Le tableau ci-après présente le montant attribué ou versé à chaque administrateur et au censeur au cours ou au titre des exercices 2019 et 2020. Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2019, le montant de la somme allouée à l'ensemble des membres du Conseil d'administration à raison de leurs mandats et/ou fonctions au sein de la Société s'était élevé à 280.000 euros.

Le tableau ci-après ne présente pas la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2020, ou versée au cours du même exercice, au Président du Conseil d'administration. Celle-ci fait l'objet de la section 4.4.1.1 du présent Document d'enregistrement universel.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

(en euros)	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
Rémunération des administrateurs non salariés				
<b>Mme Luce Gendry</b>	48.905	60.566	58.566	49.968
<b>M. Jean-Pierre Denis</b>	33.407	37.255	36.255	31.961
<b>M. Charles-Henri Filippi</b>	43.395	40.159	40.159	32.412
<b>M. Jérôme Grivet</b>	NA*	NA*	NA*	15.060
<b>Mme Soumia Malinbaum</b>	42.706	43.948	42.948	38.714
<b>Mme Agnès Nahum</b>	31.685	31.677	30.677	31.961
<b>Mme Magali Smets</b>	33.407	35.582	34.582	29.261
<b>M. Jacques Veyrat</b>	34.096	26.773	26.773	18.907
<b>M. Pascal Oddo</b>	12.399	10.040	10.040	12.154
<b>Sous Total</b>	<b>280.000</b>	<b>286.000</b>	<b>280.000</b>	<b>262.199</b>
Rémunération annuelle des administrateurs salariés au titre de leur contrat de travail				
<b>M. Bruno Catelin</b>	68.640	68.640	66.690	66.690
<b>Mme Karine Suzzarini</b> (administrateur depuis le 1 <sup>er</sup> novembre 2020)	102.019	100.532	NA	NA
<b>M. Jean-Paul Belot</b> (administrateur depuis le 19 mai 2020)	160.333	167.055	NA	NA
<b>Sous Total</b>	<b>330.992</b>	<b>336.227</b>	<b>66.690</b>	<b>66.690</b>
<b>TOTAL</b>	<b>610.992</b>	<b>622.227</b>	<b>346.690</b>	<b>328.889</b>

\* Conformément à la politique du groupe Crédit agricole, M. Jérôme Grivet ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat d'administration.

### 4.4.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux de Nexity pour l'exercice 2021

En application de l'article L.225-37-2 II du Code de commerce, il sera demandé à l'Assemblée générale annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021.

#### 4.4.2.1 Principes communs à l'ensemble des mandataires sociaux

La politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de Nexity est déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, puis est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires devant statuer sur les comptes annuels. La politique de rémunération fait l'objet d'une révision annuelle par le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE et par le Conseil d'administration. Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE assure en outre un suivi annuel de la mise en œuvre de cette politique de rémunération. La composition de ce Comité est conforme aux recommandations du Code Afep-Medef. Par ailleurs, l'élaboration de la politique par le Conseil d'administration est effectuée conformément au Code Afep-Medef, hors la présence des intéressés.

L'élaboration de la politique tient compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société. Notamment, la Société se conforme à la recommandation du Code Afep-Medef suivant laquelle un administrateur salarié siège au sein du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. D'autre part, le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE tiennent compte, dans le cadre de

leurs travaux préparatoires de la politique de rémunération, des ratios établis en application du 6° de l'article L.22-10-9 du Code de commerce. Le Conseil d'administration s'assure notamment de ce que le niveau de ces ratios soit en ligne avec le niveau des ratios publiés par des sociétés cotées comparables du même secteur d'activité, pour des dirigeants ayant des fonctions comparables.

Cette politique est adoptée par le Conseil d'administration une fois que celui-ci s'est assuré, d'une part, de sa conformité à l'intérêt social, et d'autre part, de sa capacité à contribuer à la pérennité de la Société. À titre d'exemple, les conditions de performance applicables aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société (Directeur général et Directeurs généraux délégués) se répartissent entre des critères financiers et non-financiers (notamment des critères RSE).

La politique de rémunération prévoit systématiquement, pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs, un certain nombre de critères de performance à la satisfaction desquels la rémunération variable ou en actions est soumise. Le Conseil d'administration évalue annuellement ces critères de performance à la suite d'une première revue effectuée par le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

En cas de renouvellement du mandat de mandataires sociaux de la Société, et dans l'hypothèse où aucune politique de rémunération applicable au titre du mandat renouvelé n'a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires, la rémunération de ces mandataires sociaux se fonde sur la dernière politique de rémunération approuvée qui leur était applicable. Lorsque des mandataires sociaux sont nouvellement nommés et qu'aucune politique de rémunération applicable n'a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires, le Conseil d'administration applique, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, les dispositions de la dernière politique de rémunération approuvée applicable à un mandataire social exerçant soit le même mandat soit un mandat de même nature, en l'adaptant le cas échéant de manière à tenir compte des spécificités des responsabilités du mandataire social concerné.

Au regard de l'évolution de la gouvernance qui interviendrait à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021, le Conseil d'administration a souhaité, pour l'année 2021, proposer une évolution de la politique de rémunération.

La politique de rémunération proposée pour 2021, s'articule ainsi autour des principes suivants :

- Le maintien à l'identique d'une rémunération fixe forfaitaire pour M. Alain Dinin en sa qualité de Président-Directeur général et de Président du Conseil d'administration à compter du 19 mai 2021 ;

#### 4.4.2.2 Politique de rémunération applicable au Président-Directeur général puis au Président du Conseil d'administration à compter du 19 mai 2021

La politique de rémunération du Président-Directeur général puis, à compter du 19 mai 2021, du Président du Conseil d'administration, comprend, des éléments qui sont développés ci-après.

La durée du mandat d'administrateur du Président du Conseil d'administration est de quatre ans. La rémunération du Président-Directeur général est exclusivement constituée d'une rémunération fixe forfaitaire. En effet, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 25 avril 2020, avait décidé, dans le cadre de la réunification des fonctions de Président et de Directeur général, de ne pas modifier la politique de rémunération qui était applicable au Président du Conseil d'administration avant ladite réunification des fonctions.

Outre cette somme fixe annuelle, le Président du Conseil d'administration bénéficie d'avantages en nature sous la forme d'un véhicule de fonction. Cet avantage en nature est valorisé à 1.363 euros par mois.

- Une simplification des structures de rémunérations des mandataires sociaux consistant à la non-remise en place de rémunérations variables pluriannuelles en numéraire ;
- Une modération des rémunérations du Directeur général et des Directeurs généraux délégués se traduisant notamment par une stabilité de la rémunération fixe du Directeur général ;
- Une rémunération variable annuelle du Directeur général et des directeurs généraux délégués dont les mécanismes et critères sont semblables à ceux de l'année 2020 fondés sur des critères communs financiers, avec des objectifs supérieurs à ceux inscrits dans le budget du Groupe mais dont la Société ne communique pas l'échelle pour des raisons de confidentialité, et non-financiers ainsi que des critères individuels ;
- Une clause de *clawback* pour le Directeur général et les Directeurs généraux délégués (voir les tableaux ci-après); et
- Une modification des indemnités de départ et de non concurrence de l'un des Directeurs généraux délégués (voir le tableau ci-après).

La Société pratique, dans la détermination des critères de rémunérations variables annuelles et pluriannuelles, une politique exigeante de *pay for performance*.

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration pour 2021 ne prévoit aucun autre élément de rémunération de quelque nature que ce soit. M. Alain Dinin ayant indiqué renoncer à toute indemnité spécifique en cas de cessation de ses fonctions de mandataire social.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 30 mars 2021, a décidé maintenir la politique de rémunération, qu'il avait arrêté en 2020. Ainsi, au titre de l'exercice 2021, la rémunération de M. Alain Dinin au titre de ses fonctions de Président-Directeur général puis de Président du Conseil d'administration à compter du 19 mai 2021, a donc été maintenue à la somme fixe forfaitaire de 1.500.000 euros.

La politique de rémunération ainsi définie est conforme aux avec le Code Afep-Medef pour les présidents non exécutifs qui ne sont pas réputés percevoir de rémunération variable.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

M. Alain DININ – Président-Directeur général puis au Président du Conseil d'administration à compter du 19 mai 2021 – Politique de rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex ante*)

<b>Éléments de la politique de rémunération</b>	<b>Montant ou valorisation comptable</b>	<b>Présentation</b>
RÉMUNÉRATION FIXE	1.500.000 €	Montant fixe, global et forfaitaire
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	Néant	Absence de rémunération variable annuelle
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	Néant	Absence de rémunération variable différée
RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE	Néant	Absence de rémunération variable pluriannuelle
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE	Néant	Absence de rémunération exceptionnelle
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Néant	Renonciation depuis 2006
RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	Néant	Absence de rémunération à raison du mandat d'administrateur
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	1.569 €/mois	Véhicule de fonction
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	Néant	Absence de retraite supplémentaire
INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART	Néant	Absence d'indemnités de non-concurrence et d'indemnités de départ

#### 4.4.2.3 Politique de rémunération applicable au Directeur général dissocié

La politique de rémunération du Directeur général comprend, d'une part, des éléments communs à l'ensemble des mandataires sociaux présentés en section 4.4.2.1 et, d'autre part, des éléments spécifiques qui sont développés ci-après. La politique de rémunération prévoit une rémunération fixe identique à celle qui avait été adoptée pour le Directeur général en 2019.

Le Président-Directeur général a soumis au Conseil d'administration du 30 mars 2021 une proposition de dissociation des fonctions qui serait formellement soumise au Conseil d'administration devant se réunir à l'issue de la prochaine Assemblée générale du 19 mai 2021. A ce titre, Mme Véronique Bédague-Hamilius est pressentie au poste de Directeur général. Mme Véronique Bédague-Hamilius bénéficiant déjà, en tant que Directrice générale déléguée salariée, d'un schéma de rémunération pluriannuelle en actions intégralement soumis à critères de performance, il ne serait dès lors pas proposé de mettre en place de rémunération pluriannuelle complémentaire au titre de sa rémunération 2021.

Le Conseil d'administration se réserve la faculté, en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur

général ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées, de réduire ou d'annuler le montant non encore versé de la rémunération variable annuelle du Directeur général et/ou, dans les cinq années qui suivent le versement d'une rémunération variable annuelle ou la livraison définitive d'actions de performance, d'exiger la restitution de tout ou partie de ces sommes déjà versées (clause dite de *clawback*). Il est précisé que cette faculté ne s'applique qu'aux éléments de rémunération versés ou attribués en vertu de la politique de rémunération pour 2021 et de toute politique de rémunération future qui la prévoirait, et non aux politiques de rémunération antérieures.

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 19 mai 2021, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel du Directeur général dissocié, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

#### Mme Véronique BÉDAGUE-HAMILIUS – Directeur général à compter du 19 mai 2021 – Politique de rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	500.000 €
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	<p><b>350.000 €</b> (soit 70% de la rémunération fixe annuelle)</p> <p>L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance fixés et dont la satisfaction sera évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.</p> <p>Versement après un vote <i>ex post</i> favorable de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (L.22-10-34 II du Code de commerce).</p> <p>Comme rappelé ci-dessus, ces éléments sont soumis à une clause dite de <i>clawback</i> applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.</p>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	<p><b>Objectifs quantitatifs communs (75% maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 35% maximum au titre du ROC<sup>1</sup> Groupe 2021 (soit un montant cible de 122.500 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 10% maximum au titre du <i>pipeline</i> au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 70.000 €) ;<ul style="list-style-type: none"><li>• 10% au titre du Palmarès 2021 BBKA :<ul style="list-style-type: none"><li>- 100% si 1<sup>er</sup> pour 3 catégories,</li><li>- 50% si 1<sup>er</sup> pour 2 catégories,</li><li>- 0% si 1<sup>er</sup> pour 1 catégorie,</li></ul></li><li>• 5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) :<ul style="list-style-type: none"><li>- 0% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &lt; 80%,</li><li>- 80% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 80% et &lt; 85%,</li><li>- 90% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 85% et &lt; 95%,</li><li>- 100% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 95%,</li></ul></li><li>• 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe :<ul style="list-style-type: none"><li>- 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>2</sup> &lt; 36%,</li><li>- 50% si Taux de femmes dans les instances dirigeants<sup>3</sup> &gt; 36% et &lt; 38%,</li><li>- 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>3</sup> ≥ 38%.</li></ul></li></ul></li></ul> <p><b>Objectifs quantitatifs individuels (25% maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 15% maximum au titre des réservations de logements neufs en 2021 (soit un montant cible de 52.500 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 10% maximum au titre des prises de commandes de l'Immobilier d'entreprise en 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité.</li></ul>
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE	Absence de rémunération exceptionnelle
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Néant
RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	Néant

<sup>1</sup> Résultat opérationnel courant du Groupe hors cession

<sup>2</sup> Club 1797



Éléments de la politique de rémunération	Présentation
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	161€/mois - Véhicule de fonction
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	Absence de retraite supplémentaire
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE</b></li> </ul>	<p><b>Contrat de travail résilié à compter du 19 mai 2021</b></p> <p><b>Clause de non-concurrence d'un an :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rémunérée par une indemnité égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ ;</li> <li>Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de ne pas demander l'application de cette clause de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante.</li> </ul> <p><b>Indemnité de cessation de fonction</b></p> <p>Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non-concurrence) égale à 1,5 x la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des deux années précédant la date effective du départ.</p> <p><b>Plafonnement de l'ensemble</b></p> <p>2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail) conformément aux dispositions du Code Afep- Medef.</p> <p><b>Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités :</b></p> <p>100% si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours de bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions (CBM) au moins égal au cours de bourse moyen des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;</li> <li>Résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) (ROC) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée des actionnaires, en ligne cumulée avec les informations prospectives données au marché sur la même période.</li> </ul> <p>65% si le ROC est atteint mais que le cours de bourse est dégradé.</p> <p>35% si l'objectif de cours de bourse est atteint, mais pas celui du ROC.</p> <p><b>Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ;</li> <li>D'un non-renouvellement à l'échéance du mandat ;</li> <li>D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil (et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social).</li> </ul>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### 4.4.2.4 Politique de rémunération applicable aux Directeurs généraux délégués

La politique de rémunération des Directeurs généraux délégués comprend, d'une part, des éléments communs à l'ensemble des mandataires sociaux présentés en section 4.4.2.1 et, d'autre part, des éléments spécifiques qui sont développés ci-après.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 30 mars 2021, a décidé, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, d'approuver les politiques de rémunération applicables aux Directeurs généraux délégués de la Société, dont les éléments spécifiques sont décrits dans le tableau ci-dessous. Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 19 mai 2021, ces politiques de rémunération s'appliqueraient aux successeurs éventuels des Directeurs généraux délégués, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale. A ce titre, M. Jean-Claude Bassien Capsa est pressenti au poste de Directeur général délégué, M. Julien Carmona ayant fait part de sa volonté de démissionner de son mandat à compter du 19 mai 2021.

Dans le cadre du départ annoncé de M. Julien Carmona et en l'absence de désaccord entre M. Julien Carmona et le Conseil d'administration, le Conseil d'administration estime qu'il n'y aura pas lieu de le rémunérer au titre d'une clause de cessation de fonctions. Cette clause n'est donc pas reconduite pour 2021. Il est donc proposé d'octroyer à M. Julien Carmona, Directeur général délégué, une politique de rémunération incluant une part variable dont le montant lui serait versé prorata temporis après un vote *ex ante* positif

sur sa rémunération à l'Assemblée générale qui sera tenue en 2022. La politique de rémunération contient une clause de non-concurrence d'une durée de 24 mois et rémunérée par une indemnité dont le montant est de 12 mois, pour permettre de protéger la Société en interdisant notamment d'exercer des mandats dans des sociétés de promotion immobilière ou des acteurs de l'administration de biens concurrentes du Groupe ou d'exercer des fonctions de conseil pour les mêmes sociétés ou groupes.

Le Conseil d'administration se réserve la faculté, en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général délégué ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées, de réduire ou d'annuler le montant non encore versé de la rémunération variable annuelle du Directeur général délégué et/ou, dans les cinq années qui suivent le versement d'une rémunération variable annuelle ou la livraison définitive d'actions de performance, d'exiger la restitution de tout ou partie de ces sommes déjà versées (clause dite de *clawback*). Il est précisé que cette faculté ne s'applique qu'aux éléments de rémunération versés ou attribués en vertu de la politique de rémunération pour 2021 et de toute politique de rémunération future qui la prévoirait, et non aux politiques de rémunération antérieures.

#### M. Julien CARMONA – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	500.000 € inchangée par rapport à 2020
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	250.000 € (soit 50% de la rémunération fixe annuelle) Montant cible inchangé par rapport à 2020 L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance fixés et dont la satisfaction sera évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Versement après un vote <i>ex post</i> favorable de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (L.22-10-34 II du Code de commerce). Comme rappelé ci-dessus, ces éléments sont soumis à une clause dite de <i>clawback</i> applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général délégué ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE	<p><b>Objectifs quantitatifs communs (75% maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% maximum au titre du ROC<sup>1</sup> Groupe 2021 (soit un montant cible de 87.500 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>• 10% maximum au titre du <i>pipeline</i> au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>• 10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>• 20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 50.000 €) ;             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% au titre du Palmarès 2021 BBKA :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% si 1<sup>er</sup> pour 3 catégories,</li> <li>- 50% si 1<sup>er</sup> pour 2 catégories,</li> <li>- 0% si 1<sup>er</sup> pour 1 catégorie ;</li> </ul> </li> <li>• 5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &lt; 80%,</li> <li>- 80% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 80% et &lt; 85%,</li> <li>- 90% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 85 % et &lt; 95%,</li> <li>- 100% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 95% ;</li> </ul> </li> <li>• 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>2</sup> &lt; 36%,</li> <li>- 50% si Taux de femmes dans les instances dirigeants<sup>3</sup> &gt; 36% et &lt; 38%,</li> <li>- 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes<sup>3</sup> ≥ 38%.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>Objectifs quantitatifs individuels (25% maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% maximum au titre du montant des plus values de cession constatées en 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>• 10% maximum au titre du ROC International (soit un montant cible de 25.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>• 5% maximum au titre du <i>pipeline</i> international (soit un montant de 12.500 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité.</li> </ul>
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE	Absence de rémunération exceptionnelle
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Néant

<sup>1</sup> Résultat opérationnel courant du Groupe hors cession  
<sup>2</sup> Club 1797.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	Néant
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	Absence d'avantages en nature
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	Absence de retraite supplémentaire
INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE	<p><b>Rappel : Contrat de travail suspendu depuis le 22 mai 2019</b></p> <p><b>Clause de non-concurrence de 24 mois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rémunérée par une indemnité égale à une fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ ;</li><li>• Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de ne pas demander l'application de cette clause de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante.</li></ul> <p><b>Absence d'indemnité de cessation de fonction</b></p>

M. Jean-Claude BASSIEN CAPSA– Directeur général délégué à compter du 19 mai 2021– Politique de rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	340.000 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</li> </ul>	<p><b>160.000 €</b> (soit 47% de la rémunération fixe annuelle)</p> <p>L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance fixés et dont la satisfaction sera évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.</p> <p>Versement après un vote <i>ex post</i> favorable de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (L.22-10-34 II du Code de commerce).</p> <p>Comme rappelé ci-dessus, ces éléments sont soumis à une clause dite de <i>clawback</i> applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général délégué ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.</p> <p><b>Objectifs quantitatifs communs (75% maximum) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>35% maximum au titre du ROC Groupe 2021 (soit un montant cible de 56.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>10% maximum au titre du pipeline au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 16.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 16.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li> <li>20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 32.000 €) ; <ul style="list-style-type: none"> <li>10% au titre du Palmarès 2021 BBVA : <ul style="list-style-type: none"> <li>100% si 1er pour 3 catégories,</li> <li>50% si 1er pour 2 catégories,</li> <li>0% si 1er pour 1 catégorie ;</li> </ul> </li> <li>5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) : <ul style="list-style-type: none"> <li>0% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &lt; 80%,</li> <li>80% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 80% et &lt; 85%,</li> <li>90% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 85 % et &lt; 95%,</li> <li>100% si le nombre de dossiers acceptés en comité d'engagement avec espaces végétalisés &gt; 95% ;</li> </ul> </li> <li>5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe : <ul style="list-style-type: none"> <li>0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes &lt;36%,</li> <li>50% si Taux de femmes dans les instances dirigeants3 &gt; 36% et &lt; 38%,</li> <li>100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes3 ≥ 38%.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

<b>Éléments de la politique de rémunération</b>	<b>Présentation</b>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>Objectifs quantitatifs individuels (25% maximum)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 10% maximum au titre du ROC Administration de biens Particulier et Entreprises (soit un montant cible de 16.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 5% maximum au titre de l'entrée de nouveaux mandats Administration de biens syndic et gérance (soit un montant cible de 8.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 5% maximum au titre du chiffre d'affaires de Nexity Property Management (soit un montant cible de 8.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité ;</li><li>• 5% maximum au titre du taux d'occupation de Morning (soit un montant cible de 8.000 €) selon une échelle non communiquée pour des raisons de confidentialité.</li></ul>
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	Absence de rémunération exceptionnelle
<b>OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	Néant
<b>RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR</b>	Néant
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	238€/ mois - Véhicule de fonction
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	Absence de retraite supplémentaire

**Éléments de la politique de rémunération****Présentation****INDEMNITÉS DE DÉPART ET INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE****Contrat de travail résilié à compter du 19 mai 2021****Clause de non-concurrence d'un an :**

- Rémunérée par une indemnité égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ ;
- Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de ne pas demander l'application de cette clause de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante.

**Indemnité de cessation de fonction**

Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non-concurrence) égale à 1,5 x la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des deux années précédant la date effective du départ.

**Plafonnement de l'ensemble**

2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail) conformément aux dispositions du Code Afep- Medef.

**Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités :**

100% si :

- Cours de bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions (CBM) au moins égal au cours de bourse moyen des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- Résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) (ROC) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée des actionnaires, en ligne cumulée avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

65% si le ROC est atteint mais que le cours de bourse est dégradé.

35% si l'objectif de cours de bourse est atteint, mais pas celui du ROC.

**Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite**

- D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ;
- D'un non-renouvellement à l'échéance du mandat ;
- D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil (et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social).

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### 4.4.2.5 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération des administrateurs comprend, d'une part, des éléments communs à l'ensemble des mandataires sociaux présentés en section 4.4.2.1 et, d'autre part, des éléments spécifiques qui sont développés ci-après. Ces éléments spécifiques ne sont pas applicables au Président du Conseil d'administration, dont la politique de rémunération figure en section 4.4.2.2, ni aux administrateurs représentant les salariés et aux administrateurs représentant les salariés actionnaires, qui sont rémunérés conformément aux stipulations du contrat de travail qui les lie à la Société.

Les administrateurs, dont la durée du mandat est de quatre ans, sont exclusivement rémunérés par une somme fixe annuelle qui leur est allouée par l'Assemblée générale. Le montant de la somme fixe annuelle ainsi allouée aux administrateurs a été fixé depuis l'Assemblée générale de mai 2005 à 280.000 euros. Il est proposé à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 de faire évoluer le montant, qui passerait de 280.000 euros à 350.000 euros.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 19 mai 2021, le Conseil d'administration du 30 mars 2021, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a fixé les règles de répartition entre les administrateurs et le censeur en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents comités et en tenant compte des travaux réalisés par chaque Comité.

La répartition a lieu de la manière suivante, en fonction de la participation effective aux réunions des comités et du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) :

- 3.200 euros par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur, 1.800 euros pour le censeur ;
- 2.600 euros par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;
- 1.800 euros par séance des autres comités, le double pour le Président du Comité ; et
- 9.000 euros annuels pour la Vice-Présidente, Administrateur Référent.

Au titre de l'exercice 2021, le versement de cette rémunération sera effectué, sur la base de l'enveloppe de 350.000 euros et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives, de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2021 ; et
- Régularisation en fin d'année dont le solde versé en février 2022.

Il est rappelé que le versement de la somme allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité peut être suspendu, en application de la loi, (i) en vertu du deuxième alinéa de l'article L.225-45 du Code de commerce, lorsque le Conseil d'administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L.22-10-3 du même Code, et (ii) dans les conditions du I de l'article L.22-10-34 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée générale n'approuve pas le projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce.



## 4.5 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES AUTRES DIRIGEANTS NON MANDATAIRES SOCIAUX

### Rémunération versée ou à verser à Mme Véronique BÉDAGUE-HAMILIUS

Salaire	Montant à percevoir au titre de 2020	Présentation
SALAIRE FIXE	Montant à verser en 2020 : 400.000 €	
PART VARIABLE ANNUELLE	250.000 €, soit 100% de la part variable	
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	Néant	Absence de rémunération variable différée
OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Attributions gratuites d'actions de performance : Acquisition définitive <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan du 25/04/2017 : 5.000 actions ;</li> <li>• Plan du 01/06/2017 : 3.000 actions ; et</li> <li>• Plan du 19/12/2017 : 4.500 actions.</li> </ul> En cours d'acquisition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan du 31/05/2018 : 30 actions ;</li> <li>• Plan du 22/05/2019 : 10.000 actions ;</li> <li>• Plan du 18/05/2020 : 24.000 actions ; et</li> <li>• Plan du 19/05/2020 : 35 actions.</li> </ul>	Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document d'enregistrement universel.
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	161 €/mois	Véhicule de fonction

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Mme Véronique Bédague-Hamilius au titre des fonctions qu'elle exerce au sein de Nexity. Le Conseil d'administration du 30 mars 2021 a attribué gratuitement 30.000 actions de performance à Mme Véronique Bédague-Hamilius qui seront acquises au bout de 3 ans si les conditions de présence et de performance sont atteintes.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Retraites et autres avantages

### Rémunération versée ou à verser à M. Jean-Claude BASSIEN CAPSA

Salaire	Montant à percevoir au titre de 2020	Présentation
SALAIRE FIXE	Montant à verser en 2020 : 220.000 €	
PART VARIABLE ANNUELLE	160.000 €, soit 100% de la part variable	
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	Néant	Absence de rémunération variable différée
RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE	300.000 € <sup>1</sup>	Payable en 2023 sous conditions de performance sur les exercices 2020-2021-2022
OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Attributions gratuites d'actions de performance : En cours d'acquisition : <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan du 22/05/2019 : 5.000 actions ;</li><li>• Plan du 24/10/2019 : 4.000 actions ; et</li><li>• Plan du 19/05/2020 : 35 actions.</li></ul>	Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Sociétés sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document d'enregistrement universel.
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	238 €/mois	Véhicule de fonction

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à M. Jean-Claude Bassien Capsa au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity. Le Conseil d'administration du 30 mars 2021 a attribué gratuitement 17.000 actions de performance à M. Jean-Claude Bassien Capsa qui seront acquises au bout de 3 ans si les conditions de présence et de performance sont atteintes.

## 4.6 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2020 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration, le Président-Directeur général ou le Directeur général délégué mandataire social.

<sup>1</sup> A la suite de l'attribution de nouvelles fonctions au sein du Groupe, M. Jean-Claude Bassien Capsa a perçu, suite à la dénonciation de sa rémunération long terme, un montant de 100.000 euros.

## 4.7 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Les administrateurs et les dirigeants mandataires sociaux ont l'obligation de détenir au nominatif l'intégralité des actions qu'ils possèdent.

Au 31 décembre 2020, les membres du Conseil d'administration détiennent directement les actions mentionnées ci-dessous :

Membres du Conseil d'administration	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin <sup>(2)</sup>	1.226.390	2,18%
Mme Luce Gendry <sup>(3)</sup>	1.605	NS
M. Jean-Pierre Denis <sup>(4)</sup>	2.500	NS
M. Charles-Henri Filippi	3.000	NS
M. Jérôme Grivet	200	NS
Mme Soumia Belaidi-Malinbaum	300	NS
Mme Agnès Nahum	200	NS
Mme Magali Smets	400	NS
M. Jacques Veyrat	250	NS
M. Bruno Catelin	628	NS
M. Pascal Oddo <sup>(5)</sup>	14.239	NS
M. Jean-Paul Belot	50.585	NS
Mme Karine Suzzarini	1.130	NS
<b>TOTAL</b>	<b>1.301.427</b>	<b>2,32%</b>

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

(2) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

(3) Dont 1.405 actions détenues *via* une société contrôlée.

(4) Dont 2.000 actions supplémentaires détenues *via* une société contrôlée.

(5) Dont 13.239 actions supplémentaires détenues *via* une société contrôlée.

Pour M. Alain Dinin, le nombre de titres détenus représentant plusieurs années de sa rémunération, il n'a pas semblé nécessaire au Conseil d'administration de fixer un seuil minimum de détention.

Il est rappelé que le Concert entre la société Crédit Mutuel Arkéa, New Port et autres dirigeants a été constitué en janvier 2015 et regroupe des dirigeants du Groupe autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général. Ils détiennent 20,09% du capital de la Société au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, M. Alain Dinin détient 10,1% de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 7,3%. M. Alain Dinin détient donc indirectement 0,7% de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Au 31 décembre 2020, le Directeur général délégué mandataire social, M. Julien Carmona détient les actions mentionnées ci-dessous :

Mandataires sociaux et non membres du Conseil d'administration <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions <sup>(2)</sup>	Pourcentage du capital
M. Julien Carmona	106.050	0,19%

(1) Et personnes liées.

(2) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

Au 31 décembre 2020, les administrateurs et les mandataires sociaux détiennent environ 2,50% du capital de la Société.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations sur titres

### 4.8 OPÉRATIONS SUR TITRES

#### 4.8.1 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euro)
M. Alain Dinin (et personnes liées hors New Port)	Président-Directeur général	Acquisition	Actions	191.356	34,49
		Cession	Actions	57.940	32,24
M. Jean-Philippe Ruggieri (et personnes liées)	Directeur général	Acquisition	Actions	28.000	40,71
		Acquisition gratuite d'actions	Actions	60.030 <sup>(1)</sup>	N/A
M. Julien Carmona	Directeur général délégué – mandataire social	Acquisition	Actions	11.800	29,08
		Nantissement	Actions	15.000	N/A
		Acquisition gratuite d'actions	Actions	60.000	N/A
Mme Véronique Bédague-Hamilus	Directrice générale déléguée	Acquisition gratuite d'actions	Actions	12.500	N/A
Mme Helen Romano	Directrice générale déléguée IR	Acquisition gratuite d'actions	Actions	6.400	N/A
M Frédéric Verdavaine	Directeur général délégué	Acquisition gratuite d'actions	Actions	44.500	N/A
M. Jean Benucci	Directeur général délégué IR	Cession	Actions	500	31,22
		Acquisition gratuite d'actions	Actions	5.500	N/A
M. Cyril Ferrette	Directeur général délégué IR	Acquisition gratuite d'actions	Actions	6.400	N/A

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

(1) Attribution de 60.030 actions dont 40.030 versées aux ayants droit

#### 4.8.2 Opérations sur titres réalisées par les actionnaires détenant plus de 5% du capital social

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euro)
New Port SAS	Actionnaire	Cession	Actions	443.170	30,48
		Nantissement	Actions	100.000	N/A
		Mainlevée Nantissement	Actions	307.728	N/A

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société.

### 4.9 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

#### 4.9.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en vigueur en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

## 4.9.2 Attribution gratuite d'actions

M. Alain Dinin, Président du Conseil d'administration jusqu'au 24 avril 2020, puis Président-Directeur général depuis le 25 avril 2020, ne bénéficie d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions. Il y a renoncé depuis 2006.

MM. Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona bénéficient des plans d'attributions gratuites d'actions détaillés au Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document d'enregistrement universel et détaillés au paragraphe 4.4.1.3 ci-dessus pour M. Julien Carmona.

## 4.10 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 4.10.1 Répartition du capital au 31 décembre 2020

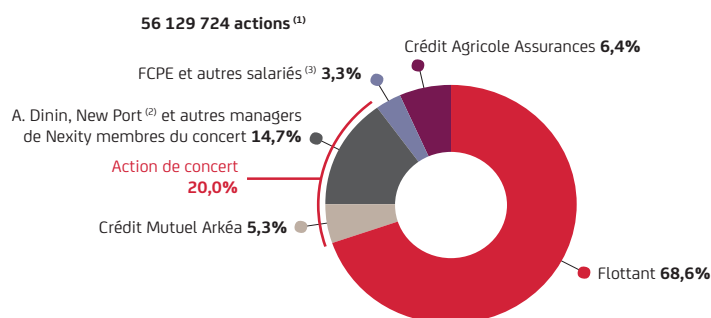
Le tableau ci-après présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2020 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date :

Actionnaires (au 31 décembre 2020)	Nombre d'actions	% du capital	% du droit de vote
<b>Alain Dinin- New Port et autres dirigeants</b>			
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.347.565	2,40%	2,43%
Concert New Port et Autres dirigeants <sup>(2)</sup>	6.928.115	12,34%	12,54%
<b>Sous total - Management Nexity</b>	<b>8.275.680</b>	<b>14,74%</b>	<b>14,97%</b>
<b>FCPE et autres salariés</b>			
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.633.688	2,91%	2,96%
Autres salariés	239.479	0,43%	0,43%
<b>Sous total - Autres salariés et FCPE</b>	<b>1.873.167</b>	<b>3,34%</b>	<b>3,39%</b>
<b>Autres actionnaires détenant plus de 5% du capital social</b>			
CAA Predica + Spirica	3.593.774	6,40%	6,50%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451	5,34%	5,43%
Wellington Management Group LLP	3.052.000	5,44%	5,52%
<b>Public</b>			
Flottant	35.470.878	63,19%	64,18%
<b>Auto détention</b>			
Titres auto-détenus	864.774	1,54%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

(2) Dont New Port à 7,3%.

#### 31 décembre 2020



(1) Dont auto-contrôle : 864 774 actions (1,54%)

(2) New Port : 7,3%

(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,9%

Il est rappelé qu'environ 230 dirigeants de Nexity, ainsi que Crédit Mutuel Arkéa et sa filiale Suravenir se sont constitués, en concert autour d'Alain Dinin. Ils détiennent ensemble 20,09% du capital de la Société au 31 décembre 2020 (voir paragraphe 4.7 « Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent chapitre).

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Principaux actionnaires

### 4.10.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées :

ACTIONNARIAT	2020			2019			2018		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.347.565	2,40%	2,43%	1.195.874	2,1%	2,1%	1.223.420	2,2%	2,2%
Concert New Port et autres dirigeants	6.928.115	12,34%	12,54%	7.001.866	12,5%	12,6%	6.469.861	11,5%	11,6%
Autres Salariés	239.479	0,43%	0,43%	238.613	0,4%	0,4%	263.759	0,5%	0,5%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.633.688	2,91%	2,96%	1.528.042	2,7%	2,8%	1.540.419	2,7%	2,8%
CAA Predica + Spirica	3.593.774	6,40%	6,50%	3.594.472	6,4%	6,5%	3.594.472	6,4%	6,5%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451	5,34%	5,43%	2.999.451	5,4%	5,4%	2.999.451	5,4%	5,4%
Wellington Management Group LLP	3.052.000	5,44%	5,52%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Flottant	35.470.878	63,19%	64,18%	38.964.987	69,4%	70,2%	39.483.587	70,3%	71,0%
Titres auto-détenus <sup>(2)</sup>	864.774	1,54%	0,0%	606.419	1,1%	0,0%	555.025	1,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

(2) Incluant les titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité et des différents programmes de rachats.

### 4.10.3 Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

#### Au cours de l'exercice 2020

Par courrier reçu le 3 mars 2020 adressé à la Société, le concert formé autour du Président du Conseil, par Crédit Mutuel Arkéa, Suravenir, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 19 mars 2020 adressé à la Société, le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société. Le 4 septembre 2020, ce même groupe a déclaré à l'AMF avoir franchi, le 3 septembre 2020, à la hausse le seuil légal de 5% du capital et des droits de vote de la Société. Enfin, le 3 décembre 2020, ce groupe a déclaré avoir franchi à la

hausse le seuil statutaire de 6% du capital et des droits de cote de la Société.

Par courrier reçu le 7 juillet 2020 adressé à la Société, le concert formé autour du Président du Conseil, par New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 15% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 22 juillet 2020 adressé à la Société, Amundi a déclaré avoir franchi à la hausse, le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société. Le 10 août 2020, Amundi a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

#### 4.10.4 Pacte et convention d'actionnaires

À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, la Société n'a pas connaissance de pactes d'actionnaires.

#### 4.10.5 Contrôle de la Société

Au 31 décembre 2020, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

#### 4.10.6 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.

Par ailleurs, certains des emprunts visés à la note 23 des « États financiers consolidés » au 31 décembre 2020 inclus dans le Chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel comportent des clauses de changement de contrôle.

Aucune clause de changement de contrôle ne figure dans les contrats de travail des membres du Comité exécutif et des autres dirigeants clés de la Société.

## 4.11 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

### 4.11.1 Capital social

Au 31 décembre 2020, le capital de la Société s'élevait à la somme de 280.648.620 euros, divisé en 56.129.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

### 4.11.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

### 4.11.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 19 mai 2020 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L.22-10-61 et suivants du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des dispositions d'application directe du règlement de la Commission Européenne n° 596/2014 du 16 avril 2014.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, par tous moyens et selon toutes modalités, à tout moment, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10% du capital ; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 19 mai 2020.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- De favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) ;
- De les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L.225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- De les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- De les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la treizième résolution ci-dessous ; et
- D'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

Le 19 mai 2020, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 22 mai 2019, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises par la Société en 2020 l'ont été :

- Dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 avec la société Oddo BHF intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 5,7 millions d'euros a été affecté à ce contrat afin de permettre sa mise en œuvre dont un montant de 1.2 millions d'euros affecté à partir du 13 mai 2020. Au cours de l'exercice 2020, 1.093.848 titres ont été rachetés pour un montant de 34,7 millions d'euros et 1.029.725 titres ont été vendus pour un montant de 32,6 millions d'euros ;

- Dans le cadre de mandats signés avec la société Oddo BHF, la Société a procédé au rachat de 606.066 actions pour un montant de 20,1 millions d'euros, selon les opérations suivantes :

- 226.850 actions entre le 13 janvier et le 6 février 2020 (mandat signé le 10 janvier 2020),
- 379.216 actions entre le 16 mars et le 2 avril 2020 (mandat signé le 16 mars 2020).

Par ailleurs, au cours de l'exercice, 417.285 actions ont été remises dans le cadre de l'acquisition définitive d'actions gratuites.

En date du 17 décembre 2020, la Société a signé un nouveau contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI) avec une prise d'effet au 6 janvier 2021. Un montant de 2,9 millions d'euros a été affecté pour sa mise en œuvre. Le contrat de liquidité avec la société Oddo BHF a été résilié en date d'effet au 5 janvier 2021.

### AUTO-DÉTENTION

<i>(en nombre d'actions)</i>	<b>Autorisations</b>	<b>dont contrat de liquidité</b>	<b>dont en contrepartie d'actions gratuites</b>	<b>Détention totale (en date d'opération)</b>
Position au 31 décembre 2019	5.612.972	61.519	543.68	605.172
<b>Achats, cessions et remises d'actions</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>via</i> le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissements (PSI)</li> </ul>		64.123		64.123
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées</li> </ul>			606.066	606.066
<ul style="list-style-type: none"> <li>• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises</li> </ul>			(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			
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>5.612.972</b>	<b>125.642</b>	<b>732.434</b>	<b>858.076</b>



#### 4.11.4 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration par les Assemblées générales de la Société se décompose de la manière suivante au 30 mars 2021 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Émissions de titres</b>			
<b>1. Émissions avec droit préférentiel</b> Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2020 (26 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	25% du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2)</sup>	Non utilisée
<b>2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2020 (27 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Avec droit de priorité : 25% du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2) (3)</sup>  Sans droit de priorité : 10% du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>3. Placement privé – Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L.412-2 du Code monétaire et financier)</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2020 (28 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	10% du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>4. Option de surallocation</b>	AG du 19 mai 2020 (29 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Dans la limite de 15% de l'émission initiale visée aux 1 et 2 du présent tableau et au même prix <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres</b>	AG du 19 mai 2020 (30 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	25% du capital <sup>(2) (3)</sup>	Non utilisée

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>6. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société</b>	AG du 19 mai 2020 (31 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	10% du capital <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>7. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 3, 4, 5, et 6 en période d'offre publique</b>	AG du 19 mai 2020 (25 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Voir les autorisations visées aux 1 à 6 ci-dessus	Non utilisée
<b>Émissions réservées aux salariés ou mandataires sociaux éligibles</b>			
<b>8. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	AG du 19 mai 2020 (24 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2021	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant de l'attribution <sup>(5)</sup>	Attribution gratuite de 282.670 actions lors du Conseil d'administration du 19 mai 2020 ; 122.400 actions lors du Conseil d'administration du 27 juillet 2020 et 139.000 actions lors du Conseil d'administration du 30 mars 2021
<b>9. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe</b>	AG du 19 mai 2020 (32 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	1% du capital dilué au 19 mai 2020 <sup>(5)</sup>	Non utilisée
<b>Rachat d'actions et réduction du capital social</b>			
<b>10. Rachat de ses actions par la Société</b>	AG du 19 mai 2020 (22 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2021	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2020	Voir paragraphe 4.11.3 ci-dessus pour le contrat de liquidité et le mandat d'achat d'actions confié à Odso BHF.
<b>11. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues</b>	AG du 19 mai 2020 (23 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2021	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

<sup>(1)</sup> Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

<sup>(2)</sup> Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25% ou 10%).

<sup>(3)</sup> Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25% ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

<sup>(4)</sup> Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 10 % du capital et le montant de 300 M€ applicables aux émissions sans droit préférentiel de souscription (à l'exception des émissions par offre au public avec droit de priorité des actionnaires)

<sup>(5)</sup> Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 19 mai 2020.

### 4.11.5 Autres titres donnant accès au capital

Le 10 mai 2016, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier dans sa rédaction applicable à cette date) de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables. Le montant global des obligations ainsi émises est de 269.999.943,80 euros (les OCEANE 2016).

Les OCEANE 2016 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 13 mai 2016.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment. Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 26 mai 2020, à 1,264 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 19 mai 2020.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées au Prospectus, les obligations doivent être remboursées au pair en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le 27 février 2018, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier dans sa rédaction applicable à cette date) de 2.902.336 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE 2018). Le montant émis global est de 199.999.973,76 euros.

Les ORNANE 2018 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 2 mars 2018.

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 26 mai 2020, à 1,208 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 19 mai 2020.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à compter du 23 avril 2022 dans les conditions prévues aux *Terms and Conditions*.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées aux *Terms and Conditions*, les ORNANE 2018 doivent être remboursées en totalité le 2 mars 2025.

4

### 4.11.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

<b>Au 31 décembre 2020</b>	
Nombre d'actions en circulation	56.129.724
Nombre d'actions gratuites attribuées non annulées et non acquises diminué du nombre d'actions auto-détenues et affectés aux plans d'actions gratuites	585.161
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2016	5.307.619
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des ORNANE 2018	3.506.022
<b>NOMBRE TOTAL DE TITRES APRÈS ÉMISSION DES TITRES POUVANT DONNER ACCÈS AU CAPITAL</b>	<b>65.528.526</b>

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2020, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées (nettes des actions auto-détenues et affectées) et de la conversion des OCEANE 2016 et ORNANE 2018 engendrerait une dilution potentielle maximale de 14,3%.

### 4.11.7 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, la Société a connaissance de trois nantissements d'actions déclarés.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

### 4.11.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity détient, après la levée d'option en juin 2020 portant sur 13% des titres, 68% des titres d'Edouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Edouard Denis. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 65% de la Société Prado Gestion (Primosud). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 63,16% des titres d'Ægide SA, société-mère du groupe Ægide-Domitys. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 80,80% de Accessite. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 57,63% de Bureaux à Partager (Morning Coworking). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 6 mars 2020, Nexity a acquis 65% de la société Pantéra A.G.. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

En juin 2020, Nexity a levé l'option lui permettant de détenir 100% du capital de la société Térénéo.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.

### 4.11.9 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2020, le capital de la société-mère était composé de 56.129.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune.

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
20/02/2018	Augmentation de capital au 20/02/2018 par incorporation partielle du poste « Prime de fusion »	93.000*	5 €	465.000 €	(465.000) €	280.648.620 €	56.129.724

\* Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.

## 4.12 DISPOSITIONS STATUTAIRES

Afin de les mettre en harmonie avec la loi, les statuts de la Société ont été mis à jour lors de l'Assemblée générale mixte du 19 mai 2020.

### 4.12.1 Objet social

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées ;
- La prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés française ou étrangère, commerciale, industrielle ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- La participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société ;
- Tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- Généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

### 4.12.2 Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### 4.12.3 Répartition statutaire des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

### 4.12.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dispositions statutaires

### 4.12.5 Assemblées générales

#### Convocation aux Assemblées

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R.225-63 du Code de commerce.

#### Participation aux Assemblées

Aux termes de l'article 19 des statuts, tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues à l'article L.22-10-39 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est subordonné à l'inscription en compte définitive des titulaires d'actions dans le délai prévu par la réglementation (article R.225-85 du Code de commerce) :

- Pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par la Société ; et
- Pour les titulaires d'actions au porteur, à leur inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-85 du Code de commerce dans sa rédaction issue décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014, l'inscription doit être définitive au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique sur décision préalable du Conseil

#### Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.10-10-46 dernier alinéa du Code de commerce.

#### Forme des actions et identification des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société, elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

Les Assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

d'administration, au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du Code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance, à distance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée. Les instructions données par la voie électronique, dans les conditions fixées par la loi et le Conseil d'administration, comportant procuration ou pouvoir, peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'Assemblée générale.

## Modifications des statuts

Conformément à l'article L. 225-96 du Code de commerce, l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Toute clause contraire est réputée non écrite. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et,

sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

### 4.12.6 Franchissements de seuils

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33 1/3%, 50%, 66 2/3%, 90% ou 95% du capital ou des droits de vote de la Société, devra informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Ces obligations d'information s'appliquent selon les mêmes délais en cas de franchissement à la baisse des seuils mentionnés ci-dessus.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, selon les mêmes modalités de calcul et conditions que celles prévues par les articles L.233-7 et suivants du Code de commerce et par le Règlement général de l'AMF, un nombre d'actions représentant plus de 3% du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1% du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà du seuil de 5% et de l'ensemble des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la fraction du capital ou des droits de vote possédée devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 3% du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits qui y sont attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Toute personne, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions légales, qui détient, seule ou de concert, au titre d'une ou plusieurs opérations de cession temporaire portant sur ces actions ou de toute opération lui donnant le droit ou lui faisant obligation de revendre ou de restituer ces actions au cédant, un nombre d'actions représentant plus de 0,5% des droits de vote, informe la Société et l'Autorité des Marchés Financiers, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, et lorsque le contrat organisant cette opération demeure en vigueur à cette date, du nombre total d'actions qu'elle possède à titre temporaire. Cette déclaration doit comporter, outre le nombre d'actions acquises au titre de l'une des opérations susmentionnées, l'identité du cédant, la date et l'échéance du contrat relatif à l'opération et, s'il y a lieu, la convention de vote. La Société publie ces informations dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions acquises au titre de l'une des opérations mentionnées ci-dessus sont privées de droit de vote pour l'Assemblée d'actionnaires concernée et pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la revente ou la restitution desdites actions.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dispositions statutaires

### 4.12.7 Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)

Les informations concernant les dates de début et d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 4.1.2 « Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 » du présent chapitre.

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de quatre ans, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Le Conseil d'administration comprend également deux administrateurs représentant les salariés du Groupe (article L.22-10-7 du Code de commerce). Ces administrateurs sont désignés par le Comité de Groupe pour une durée de quatre ans à compter de cette désignation. Lorsque le nombre d'administrateurs nommés par l'Assemblée générale est supérieur à douze, un deuxième administrateur représentant les salariés est désigné dans les mêmes conditions.

Le Conseil d'administration comprend également un administrateur représentant les salariés actionnaires, dès lors que les salariés de la Société détiennent plus de 3% du capital social.

Chaque membre du Conseil d'administration, à l'exception de l'administrateur représentant les salariés, doit conformément aux statuts, être propriétaire d'au moins 200 actions et les détenir au nominatif pendant toute la durée de son mandat. Le nombre d'actions ainsi détenues par les administrateurs en fonction figure au paragraphe 4.8 « Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent chapitre.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

#### Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de 72 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

#### Vice-Président – Administrateur Référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice-Présidents choisis parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Mme Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Le Vice-Président peut convoquer les réunions du Conseil d'administration en cas d'empêchement du Président.

En cas d'absence du Président du Conseil d'administration, le Vice-Président préside les réunions du Conseil d'administration.

Le Vice-Président est également Administrateur Référent. Ses missions, moyens et prérogatives, en tant que tel, sont décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. À ce titre, il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants, supervise les évaluations formelles du Conseil d'administration, et est l'interlocuteur des membres du Conseil d'administration pour tout conflit d'intérêts éventuel.

#### Censeurs

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs désignés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée de trois ans. Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

#### Représentant du Comité social et économique

À la suite de la nomination d'un administrateur représentant les salariés par le Comité social et économique de l'UES Nexity Promotion Construction, conformément aux dispositions de l'article L.2323-65 du Code du travail, un représentant unique de ce Comité participe aux séances du Conseil d'administration.



#### 4.12.8 Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.





## 5. Rapport Financier

<b>5.1</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	<b>282</b>	<b>5.3</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>305</b>
5.1.1	Faits marquants	282	5.3.1	États de synthèse	306
5.1.2	Activité commerciale	283	5.3.2	Notes aux états financiers consolidés	310
5.1.3	Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS	288	5.3.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	355
5.1.4	Résultats consolidés selon le <i>reporting</i> opérationnel	291	<b>5.4</b>	<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>360</b>
5.1.5	Sectorisation par client (ancienne sectorisation) – <i>Reporting</i> opérationnel	294	5.4.1	États de synthèse selon	361
5.1.6	Éléments bilantiels selon le <i>reporting</i> opérationnel	296	5.4.2	Notes aux comptes annuels	365
5.1.7	Actifs détenus en vue de la vente (reporting opérationnel)	299	5.4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	383
5.1.8	Tableau des flux de trésorerie simplifié	300	<b>5.5</b>	<b>ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>387</b>
5.1.9	Capitaux engagés	301			
5.1.10	Incertitudes liées à l'environnement économique	301			
<b>5.2</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>302</b>			
5.2.1	Évolutions récentes	302			
5.2.2	<i>Pipeline</i> Promotion au 31 décembre 2020	304			
5.2.3	Perspectives	304			

## 5.1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

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

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son *reporting* opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

L'information sectorielle présentée dans le présent Document d'enregistrement universel reflète le *reporting* opérationnel.

En 2021, le Groupe a décidé de présenter ses métiers en séparant ceux à forte intensité capitalistique (la promotion) et ceux reposant en majorité sur le capital humain (les services). L'ensemble des éléments détaillés ci-après sont présentés avec cette nouvelle segmentation. Par ailleurs, dans le même but de meilleure lisibilité, le résultat opérationnel courant redevient l'indicateur clef de mesure de la performance financière de Nexity, au lieu de l'EBITDA. De même, le cash-flow libre est présenté après remboursement des obligations locatives (précédemment présenté dans les flux liés aux opérations de financement).

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les prochains douze mois, le Groupe utilise la norme IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité.

Les indicateurs et les données financières présentés ci-après sont issus du *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Les commentaires sur les comptes consolidés selon les normes IFRS figurent au paragraphe 5.1.3 « Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS » du présent chapitre.

### Activité Commerciale 2020

- **Réservations de logements neufs en France : niveau équivalent à 2019 à 21.077 lots pour 4.515 millions d'euros TTC (+4%)** ; forte croissance de la part de marché à près de 17% (~+3,5 pts par rapport à 2019).
- **Niveau historique de prises de commandes en immobilier d'entreprise : 1,5 milliard d'euros HT** (près de trois fois le niveau enregistré en 2019).

### Résultats Financiers 2020

- **Chiffre d'affaires en croissance de 8% par rapport à 2019 à 4.855 millions d'euros.**
- **Résistance du résultat opérationnel courant à 285 millions d'euros (près de 6% de taux de marge), grâce à un second semestre en fort rebond.**
- **Endettement financier net** (avant obligations locatives) **réduit de près de 30% à 655 millions d'euros<sup>1</sup>.**

### 5.1.1 Faits marquants

Outre les éléments présentés ci-dessus, l'année 2020 a été marquée par les événements suivants :

#### Résilience de l'activité

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.

- *Backlog* à 6,8 milliards d'euros, en progression de 34% par rapport à fin 2019 et de 53% sur les 2 dernières années.
- Progression du chiffre d'affaires (+8%), qui atteint 4.855 millions d'euros, tiré par la contribution des prises de commandes de l'Immobilier d'entreprise.

<sup>1</sup> Avant reclassement IFRS 5 pour être comparable avec la guidance. Compte tenu du processus de cession engagé, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys sont isolés sur une ligne dédiée du bilan. L'endettement net total après reclassement IFRS 5 s'élève à 1.015 millions d'euros dont 550 millions d'euros d'endettement financier net et 465 millions d'euros d'obligations locatives (IFRS 16), en diminution de 945 millions d'euros (-48%) par rapport à fin 2019 (1.961 millions d'euros).

- Résultat opérationnel à 285 millions d'euros (-19%), soit un taux de marge opérationnelle courante de 5,9%. Le bon niveau d'activité du second semestre, avec un taux de marge opérationnelle courante de 7,5% a permis de compenser la faible contribution du 1<sup>er</sup> semestre.
- Résultat net part du Groupe : 118 millions d'euros à fin 2020, contre 161 millions d'euros en 2019 (-27%).
- Forte réduction de l'endettement net (avant obligations locatives) fin 2020 à 655 millions d'euros<sup>1</sup>, inférieur à fin 2019 (918 millions d'euros), après un point haut au 30 juin 2020 (1.381 millions d'euros), grâce à la maîtrise du BFR (fort volume de signatures d'acte en fin d'année, avances au démarrage sur les contrats en immobilier d'entreprise).

#### Gouvernance

- Le Groupe a été frappé par la disparition de son Directeur général, Jean-Philippe Ruggieri au début de la crise de la Covid-19. Alain Dinin est redevenu Président-Directeur général. Un Comité exécutif élargi à 13 personnes a été mis en place. Il comprend 46% de femmes.

#### International

- Démarrage de l'activité en Allemagne avec la prise de contrôle de Pantera AG.

#### Actualisation du plan stratégique et revue des activités

- Confirmation du modèle de plateforme de services à l'immobilier associant les métiers de promotion et de services, mettant l'accent sur les leviers de croissance rentable et responsable de Nexity à horizon 2023, en capitalisant sur ses points forts et en accélérant sur les grandes transformations en cours dans ses principaux marchés et métiers.
- Ægide-Domitys : processus de cession engagé, qui se conjuguera à la conclusion avec le repreneur d'un partenariat privilégié dans la promotion immobilière.
- Nouveau modèle de développement de Nexity tiré par les partenariats avec les investisseurs institutionnels, par la constitution d'un avantage concurrentiel à partir des références du Groupe en matière de RSE, par la stratégie de redressement opérationnel des services portée par une nouvelle équipe de management, et par le développement progressif de l'international.

5

## 5.1.2 Activité commerciale

### Promotion

Le pôle « **Promotion** » regroupe la **Promotion Immobilier résidentiel** et la **Promotion Immobilier d'entreprise**.

#### Promotion Immobilier résidentiel

Le marché français du logement neuf s'est établi à environ 128.000 réservations en 2020<sup>2</sup>, en baisse de 23% par rapport à 2019. Outre l'effet de la crise sanitaire et des incertitudes économiques, l'évolution du marché est pour une grande part contrainte par un déficit d'offre accru par la réévaluation des politiques locales d'urbanisme consécutivement aux changements de majorités observés lors du second tour des élections municipales qui se traduit par un allongement des délais d'obtention des permis de construire. Cet allongement aggrave la pénurie d'offre, et l'augmentation des prix du logement neuf. Dans ce

contexte, Nexity démontre sa résilience, et sa part de marché 2020 est en très forte hausse à 16,5%, soit une progression de 3,4 points par rapport à 2019.

Pour l'année 2020, la baisse du marché national de 23% par rapport à 2019) s'explique par le fort recul du segment des ventes au détail, conséquence de la période de confinement et du contexte de crise sanitaire persistant, alors que les ventes en bloc ont progressées, soutenues par l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel.

Réservations (lots et millions d'euros)	2020	2019	Écart %
Logement (France)	21.077	21.837	-3,5%
Terrains à bâtir	1.561	2.088	-25,2%
International	935	641	+45,9%
<b>TOTAL RÉSERVATIONS (nombre de lots)</b>	<b>23.573</b>	<b>24.566</b>	<b>-4,0%</b>
Logement (France)	4.515	4.362	+3,5%
Terrains à bâtir	131	177	-26,2%
International	156	100	+56,4%
<b>TOTAL RÉSERVATIONS (en millions d'euros TTC)</b>	<b>4.802</b>	<b>4.639</b>	<b>+3,5%</b>

À fin 2020, les réservations nettes de logements neufs en France de Nexity s'élèvent à 21.077 lots et 4.515 millions d'euros TTC, en baisse de 3% en volume et en croissance de 4% en valeur par rapport à fin 2019. Sur le seul quatrième

trimestre, les réservations sont en baisse de 5% en volume et en croissance de 2% en valeur à 7.442 lots et 1.566 millions d'euros TTC.

<sup>1</sup> Avant reclassement IFRS 5 pour être comparable avec la guidance. Compte tenu du processus de cession engagé, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys sont isolés sur une ligne dédiée du bilan. Après reclassement IFRS 5, l'endettement net avant obligations locatives s'élève à 550 millions d'euros.

<sup>2</sup> Source : FPI

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients – France	2020		2019	
Clients accédants	3.163	15%	4.248	19%
<i>dont primo-accédants</i>	2.703	13%	3.654	17%
<i>dont autres accédants</i>	460	2%	594	3%
Investisseurs individuels	7.086	34%	9.719	45%
Bailleurs professionnels	10.828	51%	7.870	36%
<i>dont investisseurs institutionnels</i>	6.545	31%	2.833	13%
<i>dont bailleurs sociaux</i>	4.283	20%	5.037	23%
<b>TOTAL</b>	<b>21.077</b>	<b>100%</b>	<b>21.837</b>	<b>100%</b>

Les ventes en bloc sont en croissance de 38% par rapport à 2019 et représentent pour la première fois plus de la moitié (51%) des réservations de logements neufs de Nexity. Cela s'explique par la progression des ventes aux investisseurs institutionnels (x2 par rapport à 2019), traduisant la capacité de Nexity à adapter son offre afin de répondre à cette demande. La demande de logements sociaux reste forte, mais les réservations des bailleurs sociaux ont enregistré une baisse limitée (-15%), en lien avec de moindres obtentions de permis de construire.

CDC Habitat est le principal Client Institutionnel du Groupe et a élargi en 2020 ses investissements à l'ensemble de la gamme de produits (social, intermédiaire et libre) avec près de 5.000 réservations, en grande majorité en logement libre. Pour 2021, les engagements fermes signés avec CDC représenteront aussi un volume significatif. Le Groupe a également signé un partenariat avec Gecina début octobre 2020<sup>1</sup> pour développer 4.000 nouveaux logements sur 4 ans dans des zones tendues.

Nexity considère que la demande de logements neufs exprimée par les investisseurs institutionnels constitue un facteur qui n'est pas seulement circonstanciel, mais structurel, et entend s'appuyer sur cette demande (aujourd'hui essentiellement adressée aux principaux promoteurs nationaux) pour en faire un avantage concurrentiel, tant pour ses métiers de promotion que pour ses métiers de services.

À l'inverse, les ventes au détail sont en baisse de 27% par rapport à 2019 dans un contexte de crise sanitaire, d'incertitudes économiques et de pénurie d'offre :

Les clients primo-accédants (-26%) ont été impactés par le durcissement des conditions d'octroi de crédits immobiliers en 2020, malgré des conditions financières attractives (taux à 1,17% en moyenne en décembre 2020). En fin d'année 2020, le HCSF a assoupli ces conditions de crédit (jusqu'à 27 ans et un taux d'effort maximum porté à 35%), ce qui devrait permettre de soutenir la demande des primo-accédants sur l'année 2021.

Les investisseurs individuels (-27%), ont fait preuve d'un certain attentisme au regard de la situation économique actuelle. La prolongation en l'état du dispositif Pinel jusqu'à fin 2022 (votée dans le cadre du PLF 2021) constitue néanmoins un élément de stabilité et de visibilité pour ces investisseurs.

Sur le seul quatrième trimestre 2020, les ventes au détail ne reculent que de 22% par rapport au T4 2019.

En intégrant les terrains à bâtir (1.561 lots, -25% par rapport à 2019, évolution cohérente avec l'évolution du marché des clients individuels) et l'international (935 réservations, +46% par rapport à 2019, avec le fort développement de l'activité en Pologne), l'activité commerciale de la Promotion Immobilier résidentiel à fin 2020 s'élève à 23.573 lots réservés et 4.802 millions d'euros TTC, soit une baisse de 4% en volume et une hausse de 4% en valeur par rapport à 2019.

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2020, qui s'élève à 239 milliers d'euros, est en progression de 3% par rapport à fin décembre 2019, s'expliquant tant par la hausse des surfaces moyennes par logement (+1%) que par le prix moyen au mètre carré (+2%), dans un contexte de volumes plus faibles et de pénurie d'offre.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est très élevé (74% à fin décembre 2020). L'offre commerciale de logements est en retrait de 18% par rapport à fin décembre 2019 pour atteindre 7.242 lots à fin 2020, en raison d'un délai d'écoulement moyen de l'offre particulièrement rapide de 4,1 mois<sup>2</sup> (contre 4,9 mois à fin 2019), et par un moindre renouvellement de l'offre. La part du stock achevé (95 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible. L'offre commerciale de logements neufs se répartit à hauteur de 35% en Île-de-France et 65% en province, est cohérente avec la répartition des réservations (respectivement 32% et 68%), et traduisant les fortes positions de Nexity sur les marchés régionaux.

À fin décembre 2020, le potentiel d'activité<sup>3</sup> en logements neufs en France est en baisse de 3% par rapport à fin 2019 et s'élève à 53.434 lots. Cela représente 10,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Cette évolution traduit l'impact du confinement du printemps 2020 et du renouvellement des équipes municipales sur le montage des projets. Dans ce contexte de pénurie de foncier constructible, la quasi-stabilité du nombre de réservations en 2020 par rapport à 2019 constitue une très bonne performance. Face à cette situation de marché, qui devrait perdurer sur une bonne partie de l'année 2021, Nexity anticipe une légère croissance de son offre commerciale et travaille à de

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 1er octobre 2020.

<sup>2</sup> Délai d'écoulement : offre commerciale / réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois.

<sup>3</sup> Représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Promotion Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière).

nouveaux produits (transformation de bureaux en logements, réhabilitation, *coliving*, développement maîtrisé de sa *Land Bank*...) lui permettant de capter davantage de fonciers.

Le Groupe poursuit ses efforts en matière de RSE, en adaptant ses produits à la demande de ses clients en proposant désormais des solutions plus durables : donner à tous accès à la nature en généralisant les espaces extérieurs de vie (balcons, loggias, terrasses), en végétalisant toutes les opérations résidentielles pour que 100% des occupants aient accès à un espace végétalisé privatif ou commun au sein de la résidence.

En intégrant les terrains à bâtir et l'international, le potentiel d'activité de la Promotion Immobilier résidentiel représente 12,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Le potentiel de logement international représente 1,1 milliard d'euros au total (x2 par rapport à 2019) dont 0,3 milliard d'euros pour Pantera AG en Allemagne, société acquise en 2020 qui a un développement satisfaisant.

### Promotion Immobilier d'entreprise<sup>1</sup>

La demande placée de bureaux en Île-de-France et le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France à fin décembre 2020 sont en forte baisse en raison de la crise sanitaire (à respectivement -45% et -32% par rapport à 2019). Compte tenu de la crise économique, qui impacte l'emploi et donc les surfaces demandées par les utilisateurs, des réflexions sur le télétravail et de l'attentisme des investisseurs, cette moindre activité devrait perdurer pendant au moins une année supplémentaire.

Conscient des mutations impactant le marché de l'immobilier de bureau (développement massif du télétravail, renégociation des baux/réduction des surfaces utilisées...), Nexity a mis en place, dès le début de la crise, une offre de bureau à l'usage complète et adaptée – en s'appuyant sur ses participations dans les sociétés de *coworking* Morning et Hiptown. Des offres d'accompagnement dans l'organisation d'espaces de travail conformes aux exigences sanitaires, de réaménagement du zoning et des espaces, et de conseil en stratégie immobilière ont également été mises en place. Nexity entend ainsi se positionner comme un acteur de référence dans la transformation de l'immobilier et des modes de travail.

Pour aller plus loin dans ses engagements en matière de RSE, Nexity a réorienté sa gamme de produits vers des bureaux exclusivement bas carbone, flexibles et réversibles. Le Groupe décline désormais quatre grandes lignes de

produits : l'immeuble de bureaux en bois (Nexity est le premier opérateur de bureaux en bois en France), l'immeuble de bureaux réhabilité, l'immeuble de bureaux réversible et l'immeuble de bureaux frugal pour lutter encore plus efficacement contre le réchauffement climatique. Fort d'un potentiel d'activité élevé en début d'année 2020, avec près de 3 milliards d'euros en immobilier d'entreprise, Nexity a su concrétiser ces projets en prises de commandes confirmées, grâce à la qualité des emplacements, des preneurs et des investisseurs. Ce potentiel d'activité reste à un niveau élevé fin 2020, et représente 1,9 milliard d'euros de chiffre d'affaires.

L'activité a été très soutenue sur la fin de l'année 2020 avec la commercialisation de grandes opérations, notamment la vente à Swiss Life Asset Managers France de l'Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes (92) pour 1 milliard d'euros environ, ou celle de Network II à Bagneux (92), permettant au Groupe d'atteindre un volume de prises de commandes de 1.472 millions d'euros, soit le plus haut niveau historique (dont 1.244 millions d'euros sur le seul quatrième trimestre).

Cette année, marquée par une crise sans précédent, amène les acteurs économiques à repenser les modes de travail et le rapport à l'espace. Le projet d'éco-campus Engie, situé au plus près de la nouvelle gare du Grand Paris « Nanterre La Folie », dans le prolongement de Paris La Défense, a ainsi été redimensionné sur 94.000 mètres carrés (contre 135.000 mètres carrés initialement prévus). Nexity a par ailleurs pris le contrôle intégral des sociétés de projet constituées initialement en partenariat avec Engie, qui a souhaité se recentrer sur son rôle de preneur. Nexity poursuivra le développement, en tertiaire et en logement, des 5,5 hectares restants.

La vente du projet Reiwa à Saint-Ouen (93) à Aviva Investors n'est pas dans les prises de commandes 2020, compte tenu de la non-levée de la condition résolutoire avant le 31 décembre (délai de purge du permis de construire), mais sera intégrée en 2021.

Nexity a livré 15 opérations en 2020, représentant 166.400 mètres carrés, avec notamment la livraison de l'opération Palazzo Meridia, siège des équipes de Nexity à Nice, en février 2020. Cet immeuble de bureaux en structure bois le plus haut de France avec ses 35 mètres de hauteur (9 étages) sur une surface de 7.860 mètres carrés, a déjà obtenu plusieurs prix (première labellisation E3C2 pour un bâtiment tertiaire en France ; Trophée Fibois « Prix Régional de la Construction Bois » dans la catégorie « Travailler, accueillir », avec une mention spéciale « belle hauteur »).

<sup>1</sup> Source des données de marché : CBRE MarketView Bureaux Île-de-France T4 2020 et Investissement France T4 2020.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### Services

Le pôle « **Services** » se décompose en 3 segments :

- **Administration de biens** : avec les activités d'administration de biens pour les particuliers et les entreprises, la gestion des résidences étudiantes (Studéa) et des bureaux partagés (Morning) ;
- **Services à la personne**, avec Domitys : résidences services seniors non médicalisées ; et
- **Distribution** : avec les activités de commercialisation de logements neufs pour le compte d'autres promoteurs (iSelection), et en démembrement de propriété (PERL).

<b>Administration de biens pour les Particuliers – portefeuille de lots en gestion</b>	<b>Décembre 2020</b>	<b>Décembre 2019</b>	<b>Variation</b>
<i>Syndic</i>	703.000	709.000	-0,8%
<i>Gestion locative</i>	173.000	175.000	-1,1%
<b>Résidences étudiantes</b>			
<i>Nombre de résidences en exploitation</i>	125	124	+1
<i>Taux d'occupation 12 mois glissants</i>	94,0%	94,7%	-0,7 pt
<b>Administration de biens pour les Entreprises</b>			
<i>Actifs sous gestion (en millions de mètres carrés)</i>	19,7	19,5	+1,0%
<b>Bureaux partagés</b>			
<i>Nombre de sites ouverts</i>	25	22	+3
<i>Taux d'occupation 12 mois glissants</i>	69%	85%	-16,0 pts
<b>Résidences seniors – Domitys</b>			
<i>Nombre total de résidences en exploitation</i>	113	100	+13
<i>dont nombre de résidences de plus de 2 ans</i>	72	58	+14
<i>Taux d'occupation 12 mois glissants</i>	84,8%	84,2%	+0,6 pt
<b>Distribution</b>			
<i>Réervations totales</i>	3.869	4.670	-17,2%
<i>Réervations pour compte de tiers</i>	2.188	2.528	-13,4%

### Administration de biens

#### Administration de biens

Pour les clients particuliers, le portefeuille de lots en gestion s'élève à plus de 876.000 lots au 31 décembre 2020 (-0,9% par rapport à fin décembre 2019). Les activités de transaction (location, vente dans les agences Nexity ou chez Century 21) retrouvent progressivement un niveau d'activité satisfaisant poursuivant le fort rebond observé à partir du mois de juin 2020.

Les métiers de l'administration de biens jouent un rôle majeur pour répondre aux problématiques actuelles, en termes notamment de rénovation énergétique, de gestion durable et de développement des quartiers et sont au cœur de la stratégie de plateforme de services du Groupe. Une nouvelle équipe de direction a été nommée pour accélérer

la croissance, accroître la satisfaction des clients, et renforcer la relation de proximité centrée sur la qualité du service, le déploiement d'offres par typologies de client, la valorisation des outils digitaux et l'intensification des synergies internes.

Pour les clients entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 19,7 millions de mètres carrés à fin décembre 2020, en légère hausse par rapport à fin 2019 (+1%). En début d'année 2021, Nexity Property Management a été retenu, pour les 3 années à venir, par Perial Asset Management pour opérer la gestion d'un portefeuille de près de 300.000 mètres carrés.



### Résidences étudiantes Studéa

Nexity Studéa gère 125 résidences étudiantes au 31 décembre 2020 soit plus de 15.500 logements. Malgré la crise sanitaire, les taux d'occupation sont restés à des niveaux très satisfaisants. La campagne de remplissage de l'année universitaire 2020-2021 a permis de retrouver les taux d'occupation habituels : 94% à fin décembre 2020 (contre 94,7% à fin 2019).

### Bureaux partagés

Morning, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de *coworking*, exploite 25 espaces à fin décembre 2020 représentant plus de 56.000 mètres carrés et correspondant à environ 6.500 postes de travail. Compte tenu de la durée des contrats, et conformément aux anticipations du Groupe, le taux d'occupation s'élève à 69%, stable par rapport à son niveau de septembre 2020, un niveau satisfaisant au regard des conditions sanitaires et du recours massif au télétravail.

### Services à la personne – Domitys

Domitys a ouvert 13 nouvelles résidences en 2020, portant à 113 le nombre de résidences gérées soit plus de 13.000 logements. À fin décembre 2020, le taux d'occupation sur 12 mois glissants s'élève à 85%, en légère hausse par rapport à fin décembre 2019 (84%). Domitys poursuivra en 2021 son plan de développement. 6 nouvelles résidences ont été ouvertes en janvier, et plus de 20 ouvertures sont prévues au cours de l'année.

Dans son communiqué de presse du 17 décembre 2020, le Groupe a confirmé sa volonté de continuer à se développer sur le marché de l'immobilier géré et de conforter Ægide-Domitys dans sa position de *leader* de la résidence senior. Pour ce faire, Nexity a engagé un processus de recherche d'un partenaire mieux à même de soutenir la croissance d'Ægide-Domitys en France et à l'étranger et de garantir l'excellence opérationnelle des résidences dans les services à la personne. La cession de cette filiale, prévue pour 2021, se combinera donc avec la conclusion d'un accord de partenariat stratégique entre son repreneur et Nexity en matière de promotion immobilière.

### Distribution

La crise sanitaire a fortement impacté les activités de distribution, avec un volume de réservations très réduit pendant la période de confinement du fait de la fermeture des agences bancaires, premier canal de distribution de ce segment.

À fin décembre 2020, **iSelection** et **PERL** ont réalisé 3.869 réservations (en baisse de 17% par rapport à 2019). Cette baisse, moindre que celle du marché des ventes aux clients particuliers, traduit une bonne performance relative de ces réseaux de distribution.

### Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) et Raison d'Être

Nexity affiche sa Raison d'être « La Vie Ensemble », illustrant sa volonté de concevoir des lieux pensés pour la vie qu'ils accueillent, des lieux à l'image des aspirations et des styles de vie de leurs occupants, en relation avec le quartier, la ville et leur entreprise.

En complément de l'obtention du label *Great Place To Work* en 2020, Nexity confirme sa place dans l'indice Bloomberg *Gender-Equality* 2021 parmi les 380 entreprises mondiales (dont 11 françaises), engagées pour l'égalité et l'équité femmes-hommes. À titre d'exemple, le Comité exécutif compte 46% de femmes.

Les salariés sont les premiers actionnaires du Groupe avec 18% du capital de la Société.

Nexity conforte également sa position de *leader* de la promotion bas carbone en France et se classe, pour la deuxième année consécutive, 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage du palmarès 2020 BBKA dans trois catégories sur quatre : nombre d'opérations engagées depuis la création du label BBKA en 2016, nombre d'opérations engagées en 2020 et production engagée en 2020.

### Actions solidaires de Nexity

Nexity a manifesté sa solidarité avec un don exceptionnel de 3 millions d'euros au bénéfice des associations d'aide aux personnes sans-abri et des fonds de soutien aux personnels soignants. Cette action complète les initiatives de la Fondation Nexity, plus particulièrement investie sur l'insertion sociale par le logement, l'éducation, la formation et l'emploi.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### 5.1.3 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe utilise la norme IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité.

#### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020 IFRS</b>	<b>31/12/2019 IFRS</b>
Chiffre d'affaires	4.511,6	4.200,7
Charges opérationnelles	(3.997,0)	(3.665,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	19,9
<b>EBITDA</b>	<b>532,5</b>	<b>555,3</b>
Loyers	(206,8)	(169,9)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>325,7</b>	<b>385,4</b>
Retraitement des loyers	206,8	169,9
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(196,0)	(166,4)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(50,6)	(45,2)
Dotations nettes aux provisions	(6,6)	8,0
Paievements en actions	(11,7)	(16,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	(19,9)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>249,8</b>	<b>315,8</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>249,8</b>	<b>315,8</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28,7	25,0
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>278,6</b>	<b>340,8</b>
Coût de l'endettement financier net	(49,5)	(39,7)
Autres charges et produits financiers	(3,6)	(9,8)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29,5)	(24,9)
<b>Résultat financier</b>	<b>(82,5)</b>	<b>(74,4)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>196,0</b>	<b>266,4</b>
Impôts sur les bénéfices	(69,9)	(97,0)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,9)	0,0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>124,3</b>	<b>169,4</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,2	8,7
<b>DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>	<b>118,1</b>	<b>160,7</b>
<i>(en euros)</i>		
<b>Résultat net par action</b>	<b>2,14</b>	<b>2,90</b>

En normes IFRS, le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 4.512 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à 2019. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

L'EBITDA au 31 décembre 2020 s'élève à 533 millions d'euros en baisse de 4% par rapport au 31 décembre 2019 (555 millions d'euros).

Le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2020 s'élève à 250 millions d'euros en baisse de 21% par rapport au 31 décembre 2019 (316 millions d'euros).

Le résultat financier s'élève à -84 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre -74 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le résultat net de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020 s'élève à 124 millions d'euros en baisse de 27% par rapport au 31 décembre 2019 (169 millions d'euros).

Une analyse des variations par activité est présentée au paragraphe 5.1.4 « Résultats consolidés selon le reporting opérationnel » du présent chapitre.

**Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2020**

Le bilan au 31 décembre 2019 a été retraité suite à la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location (IFRS 16).

<b>ACTIF</b>		
<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020 IFRS</b>	<b>31/12/2019 IFRS retraité</b>
Goodwills	1.484,0	1.598,0
Autres immobilisations	666,4	1.249,2
Titres mis en équivalence	57,8	39,9
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.208,2</b>	<b>2.887,2</b>
BFR net	591,3	842,8
Actifs nets destinés à la vente	73,3	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.872,8</b>	<b>3.729,9</b>
<b>PASSIF</b>		
<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020 IFRS</b>	<b>31/12/2019 IFRS retraité</b>
Capital et Réserves	1.611,7	1.586,0
Résultat de la période	118,1	160,7
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.729,7</b>	<b>1.746,7</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	9,2	10,6
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.739,0</b>	<b>1.757,3</b>
Endettement net	991,3	1.835,3
Provisions	104,8	100,0
Impôts différés nets	37,7	37,3
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2.872,8</b>	<b>3.729,9</b>

**Endettement net consolidé au 31 décembre 2020**

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020 IFRS</b>	<b>31/12/2019 IFRS retraité</b>
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997,0	1.017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	877,6	941,5
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.874,7</b>	<b>1.959,3</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(95,0)</b>	<b>(120,4)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.305,1)	(1.116,7)
Banques créditrices (découverts bancaires)	51,7	70,4
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(1.253,4)</b>	<b>(1.046,3)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>526,3</b>	<b>792,5</b>
<b>Obligations locatives</b>	<b>465,0</b>	<b>1.042,8</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>991,3</b>	<b>1.835,3</b>

Les actifs non courants au 31 décembre 2020 s'élèvent à 2.208 millions d'euros en baisse de 679 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019 (2.887 millions d'euros), notamment sous l'effet des reclassements sur la ligne "Actifs nets destinés à la vente".

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 31 décembre 2020 s'élève à 591 millions d'euros en amélioration de 30% par rapport au 31 décembre 2019 (843 millions d'euros).

Les actifs nets destinés à la vente se décomposent en actifs destinés à la vente pour 955 millions d'euros et en passifs associés pour 882 millions d'euros.

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020 s'élèvent à 1.739 millions d'euros, quasi-stables

(-18 millions d'euros) par rapport au 31 décembre 2019 (1.757 millions d'euros).

Les provisions s'élèvent à 104 millions d'euros au 31 décembre 2020.

L'endettement net consolidé au 31 décembre 2020 s'élève à 991 millions d'euros en amélioration de 844 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019 (1.835 millions d'euros) principalement sous l'effet du reclassement IFRS 5 des activités d'Ægide-Domitys.

Une analyse plus détaillée des évolutions est présentée au paragraphe 5.1.6 « Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel » du présent chapitre.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### Tableau simplifié des flux de trésorerie au 31 décembre 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>124,3</b>	<b>169,4</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	227,9	182,2
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>352,2</b>	<b>351,5</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	78,9	64,6
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	66,6	94,8
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>497,7</b>	<b>510,9</b>
Remboursement des obligations locatives	(206,8)	(169,9)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts</b>	<b>291,0</b>	<b>341,0</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	340,0	(34,8)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	17,8	19,9
Intérêts versés	(33,9)	(23,2)
Impôts payés	(50,2)	(124,6)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>564,7</b>	<b>178,4</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(73,4)	(59,6)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>491,3</b>	<b>118,8</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,3)	14,9
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(59,7)	-
Autres investissements financiers nets	(7,2)	(9,5)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCIERS</b>	<b>(106,2)</b>	<b>5,3</b>
Augmentation de capital	0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(43,5)	(33,6)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,2)	(19,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(1,6)	410,1
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(177,1)</b>	<b>219,3</b>
Incidence de la variation des taux de change	(1,0)	0,2
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>207,0</b>	<b>343,6</b>

### 5.1.4 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec le compte de résultat au 31 décembre 2019.

Ces éléments financiers tiennent également compte de la nouvelle sectorisation telle qu'appliquée sur les comptes au 31 décembre 2020. L'ancienne sectorisation est présentée au paragraphe 5.1.5 « Sectorisation par client » du présent chapitre.

Par ailleurs, compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe utilise la norme IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité.

Les tableaux présentant ces reclassements figurent au paragraphe 5.1.7 « Actifs détenus en vue de la vente » du présent chapitre.

#### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	Retraitement des Éléments non courants*	31/12/2020 Reporting opérationnel avant éléments non courants	31/12/2019 Reporting opérationnel avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	4.511,6	343,0	4.854,6	-	4.854,6	4.498,8
Charges opérationnelles	(3.997,0)	(307,9)	(4.304,9)	-	(4.304,9)	(3.926,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>532,5</b>	<b>17,3</b>	<b>549,7</b>	<b>-</b>	<b>549,7</b>	<b>572,9</b>
Loyers	(206,8)	-	(206,8)	-	-	(169,9)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>325,7</b>	<b>17,3</b>	<b>343,0</b>	<b>-</b>	<b>549,7</b>	<b>403,0</b>
Retraitement des loyers	206,8	-	206,8	-	-	169,9
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(196,0)	-	(196,0)	-	(196,0)	(166,4)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(50,6)	-	(50,6)	-	(50,6)	(45,2)
Dotations nettes aux provisions	(6,6)	0,3	(6,2)	-	(6,2)	8,0
Paiements en actions	(11,7)	-	(11,7)	-	(11,7)	(16,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	17,8	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>249,8</b>	<b>35,4</b>	<b>285,3</b>	<b>-</b>	<b>285,3</b>	<b>353,2</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>249,8</b>	<b>35,4</b>	<b>285,3</b>	<b>-</b>	<b>285,3</b>	<b>353,2</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28,7	(28,7)	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>278,6</b>	<b>6,7</b>	<b>285,3</b>	<b>-</b>	<b>285,3</b>	<b>353,2</b>
Coût de l'endettement financier net	(49,5)	(2,3)	(51,8)	-	(51,8)	(41,6)
Autres charges et produits financiers	(3,6)	(0,7)	(4,3)	(2,0)	(6,3)	(11,7)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29,5)	-	(29,5)	-	(29,5)	(24,9)
<b>Résultat financier</b>	<b>(82,5)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(85,5)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(87,5)</b>	<b>(78,2)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>196,0</b>	<b>3,7</b>	<b>199,8</b>	<b>(2,0)</b>	<b>197,8</b>	<b>275,0</b>
Impôts sur les bénéfices	(69,9)	(3,7)	(73,6)	-	(73,6)	(103,6)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,9)	-	(1,9)	-	(1,9)	-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>124,3</b>	<b>0,0</b>	<b>124,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>122,3</b>	<b>171,4</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,2	0,0	6,2	-	6,2	8,7
<b>dont part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>118,1</b>	<b>0,0</b>	<b>118,1</b>	<b>(2,0)</b>	<b>116,1</b>	<b>162,7</b>
(en euros)						
<b>Résultat net par action</b>	<b>2,14</b>		<b>2,14</b>		<b>2,10</b>	<b>2,93</b>

\* Les éléments non courants comprennent au 31 décembre 2020 la variation de la juste valeur de l'ORNANE pour 2 millions d'euros.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** 2020 s'établit à 4.855 millions d'euros, en hausse de 356 millions d'euros soit +7,9% par rapport à 2019. La hausse du chiffre d'affaires s'explique par la très forte progression du chiffre d'affaires de la Promotion Immobilier d'entreprise (x 2,4 par rapport à 2019) et les nombreuses signatures d'actes notariés en fin d'année dans la Promotion Immobilier résidentiel. Le chiffre

d'affaires non réalisé pendant le premier confinement (environ 430 millions d'euros) n'a pas été rattrapé au second semestre, mais s'est décalé. L'activité sur les chantiers a retrouvé un niveau normatif à partir du mois de septembre 2020.

(en millions d'euros)	2020	2019	Écart %
<b>Promotion*</b>	<b>3.809,5</b>	<b>3.431,4</b>	<b>+11,0%</b>
Promotion Immobilier résidentiel	2.914,7	3.055,2	-4,6%
Promotion Immobilier d'entreprise	894,8	376,2	x2,4
<b>Services</b>	<b>1.045,1</b>	<b>1.066,5</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Autres activités</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>4.854,6</b>	<b>4.498,8</b>	<b>+7,9%</b>

\* Les chiffres d'affaires de la promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

Le chiffre d'affaires global de la **Promotion** s'élève à 3.810 millions d'euros en 2020, en hausse de 11% par rapport à 2019.

Le chiffre d'affaires de la *Promotion Immobilier résidentiel* diminue de 140 millions d'euros soit une baisse de 5% par rapport à 2019. Cette évolution s'explique principalement par l'impact négatif de la crise sanitaire. Le chiffre d'affaires dégagé à partir du mois de juin (+5% au S2 2020 par rapport au S2 2019) a permis de compenser cette tendance avec la forte reprise des chantiers, et des signatures d'actes à des niveaux très satisfaisants. Le chiffre d'affaires à l'international est en forte hausse à 74 millions d'euros (x6 par rapport à 2019) avec la croissance en Pologne. La contribution de la filiale allemande Pantera AG acquise en mars 2020 est peu significative en 2020.

La croissance du chiffre d'affaires de la *Promotion Immobilier d'entreprise* (+519 millions d'euros, soit 2,4 fois

le niveau de 2019) provient principalement de la vente en l'état achevé de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen (93), occupé par la région Île-de-France pour 210 millions d'euros (la totalité du chiffre d'affaires a alors été constatée au moment de la vente en avril 2020), et de la signature en fin d'année du projet Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes (92) dont la vente a permis la reconnaissance à l'avancement de chiffre d'affaires (370 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires des **Services** s'élève à 1.045 millions d'euros en 2020, en baisse limitée de 2% par rapport à 2019. Les impacts de la crise sanitaire sur les activités d'administration de biens et de distribution (-45 millions d'euros) avec la baisse des honoraires de transaction et de prestations annexes (notamment travaux) ont été partiellement compensés par la croissance du parc de résidences gérées seniors (+23 millions d'euros).

### EBITDA

L'EBITDA de Nexity atteint 550 millions d'euros à fin 2020 (contre 573 millions d'euros en 2019), soit un taux de marge de 11,3% (-1,4 point par rapport à 2019). Sa baisse est plus faible que celle du résultat opérationnel courant, compte tenu d'une croissance significative des loyers dans les activités de résidences gérées (dont Ægide-Domitys, destinée à être cédée).

L'EBITDA après paiement des loyers s'élève à 343 millions d'euros contre 403 millions d'euros en 2019, soit un taux de marge de 7,1%, en retrait de 1,9 point par rapport à 2019, et une baisse de 15%.

## Résultat opérationnel

Le **résultat opérationnel courant**<sup>1</sup> s'élève au 31 décembre 2020 à 285 millions d'euros, contre 353 millions d'euros au 31 décembre 2019, s'expliquant par le fort impact du premier confinement sur l'activité du Groupe, avec une moindre couverture des frais de structure, notamment pour les services qui ont une part de coûts fixes plus importants.

L'évolution du résultat opérationnel courant (-68 millions d'euros par rapport à 2019), est en ligne avec la baisse de l'EBITDA après paiement des loyers (-60 millions d'euros).

Après un faible taux de marge opérationnelle courante au S1 2020 (2,9%), la reprise de l'activité entamée dès le début du mois de juin permet d'afficher un taux de marge opérationnelle courante au S2 2020 en nette amélioration (7,5%), permettant à Nexity d'atteindre un taux de marge annuel de 5,9%.

	2020		2019	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA
<i>(en millions d'euros)</i>				
<b>Promotion</b>	<b>286,4</b>	<b>7,5%</b>	<b>305,9</b>	<b>8,9%</b>
Promotion Immobilier résidentiel	214,2	7,3%	263,2	8,6%
Promotion Immobilier d'entreprise	72,3	8,1%	42,7	11,4%
<b>Services</b>	<b>32,1</b>	<b>3,1%</b>	<b>94,0</b>	<b>8,8%</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(33,3)</b>	<b>na</b>	<b>(46,7)</b>	<b>na</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>285,3</b>	<b>5,9%</b>	<b>353,2</b>	<b>7,9%</b>

Le résultat opérationnel courant de la **Promotion Immobilier résidentiel** atteint 214 millions d'euros, en baisse de 1,3 pt de taux de marge. Cette baisse provient du confinement au 1<sup>er</sup> semestre (le report du chiffre d'affaires découlant de l'arrêt des chantiers et des ventes a entraîné une moindre incorporation des frais de gestion aux stocks des opérations). Le taux de marge du second semestre atteint le niveau élevé de 10,5% du chiffre d'affaires (contre 9,9% au S2 2019). Ce taux de marge annuel de 7,3% est à un point bas et devrait progresser et retrouver un niveau normatif dès 2021.

Le taux de marge brute (avant prise en compte des charges non stockables) a enregistré une baisse très limitée (-0,4 pt) par rapport à 2019, en dépit de l'évolution du mix client en faveur des ventes en bloc (dont les niveaux de marge normatifs sont plus faibles), et de l'ajustement des prix de revient des opérations liée aux surcoûts de redémarrage des travaux. Ce taux de marge brute devrait rester stable en 2021.

Le résultat opérationnel courant de la **Promotion Immobilier d'entreprise** est en forte progression de 30 millions d'euros par rapport à 2019, principalement lié à la vente de l'immeuble Influence 2.0. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,1%, en baisse de 3,3 points par rapport à 2019, confirmant le retour des marges à des niveaux normatifs de l'ordre de 9%, comme anticipé par le Groupe. La marge opérationnelle est plus faible sur l'opération Eco-campus à La Garenne-Colombes (92) en phase de démarrage, compte tenu d'un montant d'aléas élevé.

Le résultat opérationnel courant des **Services** est en retrait de 62 millions d'euros, dont les trois-quarts proviennent de la baisse du chiffre d'affaires des activités d'administration de biens et de distribution, et le solde d'une base de comparaison élevée (2019 intégrait la plus-value de cession du réseau de franchises Guy Hoquet l'Immobilier). Ce résultat inclut par ailleurs une contribution fortement négative des résidences Domitys à -14 millions d'euros en 2020 contre -9 millions d'euros en 2019.

La baisse du chiffre d'affaires sur les honoraires de transaction et de prestations annexes a un impact direct sur la marge compte tenu de la structure de coûts fixes élevée. L'exercice est également impacté par la mise en place des mesures de distanciation sociale (notamment dans les résidences), et par des charges de réorganisation avec le changement de management des services aux particuliers.

Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 3,1% (contre 8,8% en 2019). Ce taux de marge devrait significativement progresser ces prochaines années. Le taux de marge de la Distribution est resté à un niveau satisfaisant (7,9%), bien qu'en retrait de 5 points par rapport à 2019.

Le résultat opérationnel courant des **Autres activités**, incluant notamment les frais de siège, s'établit à -33 millions d'euros en 2020, contre -47 millions d'euros en 2019. Cette amélioration traduit la mise en place des plans d'économies et une bonne maîtrise des frais généraux.

1 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* sont exclues du résultat opérationnel courant.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### Autres éléments du compte de résultat

Le **résultat financier** ressort à -86 millions d'euros, contre -80 millions d'euros en 2019, en lien avec la hausse de l'endettement moyen.

La charge d'impôts (y compris CVAE<sup>1</sup>) qui s'élève à 74 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 104 millions d'euros en 2019) est en forte baisse, compte tenu d'une base taxable plus faible. Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE) ressort à 30,0% en 2020 contre 33,7% en 2019, s'expliquant principalement par la baisse du taux d'imposition.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 118 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 161 millions d'euros au 31 décembre 2019.

En retraitant les éléments non courants (variation de la juste valeur de l'ORNANE), le **résultat net avant éléments non courants part du Groupe** s'élève à 116 millions d'euros contre 163 millions d'euros en 2019. Cette baisse s'explique principalement par l'impact du confinement sur les résultats du premier semestre, alors que le second semestre a illustré la résilience des activités du Groupe.

### 5.1.5 Sectorisation par client (ancienne sectorisation) – Reporting opérationnel

Le Groupe applique une nouvelle sectorisation sur les comptes au 31 décembre 2020. Les tableaux présentés ci-dessous présentent les comptes sous l'ancienne sectorisation qui regroupait les activités par client.

#### Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros)</i>	2020	2019	2018
<b>Client Particulier</b>	<b>3.851,2</b>	<b>4.014,2</b>	<b>3.550,1</b>
Immobilier résidentiel	2.913,6	3.049,0	2.648,4
Services immobiliers aux particuliers	937,7	965,2	901,6
Administration de biens (y compris franchise)	331,5	358,8	359,8
Résidences gérées	340,4	316,3	182,8
Activités de distribution	265,7	290,1	359,0
<b>Client Entreprise</b>	<b>1.003,4</b>	<b>483,7</b>	<b>580,7</b>
Immobilier d'entreprise	901,4	384,4	512,0
Services immobiliers aux entreprises	102,0	99,3	68,7
<b>Autres activités</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,9</b>	<b>4,3</b>
<b>GROUPE</b>	<b>4.854,6</b>	<b>4.498,8</b>	<b>4.135,0</b>

<sup>1</sup> Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.



## EBITDA

<i>(en millions d'euros)</i>	2020	2019	2018
<b>Client Particulier</b>	<b>471,4</b>	<b>539,7</b>	<b>477,4</b>
Immobilier résidentiel	249,0	303,6	283,6
Services immobiliers aux particuliers	222,4	236,1	193,8
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	52,4	84,8	67,4
<i>Résidences gérées</i>	145,8	119,9	70,0
<i>Activités de distribution</i>	24,2	31,4	56,3
<b>Client Entreprise</b>	<b>89,5</b>	<b>61,8</b>	<b>71,7</b>
Immobilier d'entreprise	69,7	42,8	64,8
Services immobiliers aux entreprises	19,8	18,9	6,9
<b>Autres activités</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>(26,0)</b>
<b>GROUPE</b>	<b>549,7</b>	<b>572,9</b>	<b>523,0</b>

## Résultat opérationnel courant semestriel

<i>(en millions d'euros)</i>	2020	2019	2018
<b>Client Particulier</b>	<b>255,6</b>	<b>357,8</b>	<b>353,4</b>
Immobilier résidentiel	214,7	264,6	246,4
Services immobiliers aux particuliers	40,9	93,2	107,0
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	23,6	54,3	44,8
<i>Résidences gérées</i>	(3,0)	4,1	8,9
<i>Activités de distribution</i>	20,3	34,8	53,4
<b>Client Entreprise</b>	<b>62,9</b>	<b>42,2</b>	<b>64,0</b>
Immobilier d'entreprise	68,2	40,5	62,9
Services immobiliers aux entreprises	(5,2)	1,6	1,1
<b>Autres activités</b>	<b>(33,3)</b>	<b>(46,7)</b>	<b>(44,7)</b>
<b>GROUPE</b>	<b>285,2</b>	<b>353,2</b>	<b>372,7</b>

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### 5.1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les normes IFRS. Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques, en termes de besoin en fonds de roulement ou d'endettement.

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe utilise la norme IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys.

#### Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2020

ACTIF				
(en millions d'euros)	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Goodwills	1.484,0	-	1.484,0	1.598,0
Autres immobilisations	666,4	0,7	667,1	1.249,6
Titres mis en équivalence	57,8	(56,8)	1,0	1,5
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.208,2</b>	<b>(56,1)</b>	<b>2.152,1</b>	<b>2.849,1</b>
BFR net	591,3	90,5	681,8	1.019,4
Actifs nets destinés à la vente	73,3		73,3	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.872,8</b>	<b>34,4</b>	<b>2.907,2</b>	<b>3.868,5</b>

PASSIF				
(en millions d'euros)	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Capital et Réserves	1.611,7	(0,0)	1.611,7	1.586,0
Résultat de la période	118,1	0,0	118,1	160,7
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.729,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.729,7</b>	<b>1.746,7</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	9,2	(0,0)	9,2	10,6
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.739,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.739,0</b>	<b>1.757,3</b>
Endettement net	991,3	24,1	1.015,4	1.960,8
Provisions	104,8	1,7	106,5	102,2
Impôts différés nets	37,7	8,6	46,3	48,3
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2.872,8</b>	<b>34,4</b>	<b>2.907,2</b>	<b>3.868,5</b>

## Endettement net au 31 décembre 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997,0	-	997,0	1.017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	877,6	39,6	917,2	1.002,3
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.874,7</b>	<b>39,6</b>	<b>1.914,2</b>	<b>2.020,1</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(95,0)</b>	<b>87,6</b>	<b>(7,3)</b>	<b>6,5</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.305,1)	(122,3)	(1.427,5)	(1.203,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	51,7	19,2	71,0	94,6
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(1.253,4)</b>	<b>(103,1)</b>	<b>(1.356,5)</b>	<b>(1.108,6)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>526,3</b>	<b>24,1</b>	<b>550,4</b>	<b>918,0</b>
Annulation reclassement IFRS 5	89,6	15,2	104,8	
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES ET IFRS 5</b>	<b>615,9</b>	<b>39,3</b>	<b>655,2</b>	<b>918,0</b>
<b>TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>465,0</b>	<b>-</b>	<b>465,0</b>	<b>1.042,8</b>
Annulation reclassement IFRS 5	772,5		772,5	
<b>OBLIGATIONS LOCATIVES AVANT IFRS 5</b>	<b>1.237,5</b>	<b>-</b>	<b>1.237,5</b>	<b>1.042,8</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>991,3</b>	<b>24,1</b>	<b>1.015,4</b>	<b>1.960,8</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT IFRS 5</b>	<b>1.853,4</b>	<b>39,3</b>	<b>1.892,7</b>	<b>1.960,8</b>

## 5.1.6.1 Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

<i>(en millions d'euros)</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Var. <i>(en millions d'euros)</i>
<b>Promotion</b>	<b>725</b>	<b>949</b>	<b>(224)</b>
Promotion Immobilier résidentiel	994	865	129
Promotion Immobilier d'entreprise	(269)	84	(353)
<b>Services</b>	<b>(14)</b>	<b>16</b>	<b>(30)</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(63)</b>	<b>24</b>	<b>(87)</b>
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>648</b>	<b>989</b>	<b>(341)</b>
Impôts sur les sociétés	(22)	30	(52)
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR) AVANT RECLASSEMENT IFRS 5</b>	<b>626</b>	<b>1.019</b>	<b>(393)</b>
Reclassement IFRS 5	56		56
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)</b>	<b>682</b>	<b>1.019</b>	<b>(338)</b>

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

La diminution du BFR en 2020 s'élève à 393 millions d'euros (avant reclassement IFRS 5).

Pour la **Promotion Immobilier résidentiel**, la progression du BFR (129 millions d'euros) est tirée par la croissance du BFR à l'international pour 81 millions d'euros (dont 76 millions d'euros pour l'Allemagne, avec l'acquisition de Pantera AG). Le BFR de l'activité augmente en cohérence avec la croissance liée au dynamisme des réservations des années précédentes (qui reflète le chiffre d'affaires futur) mais cette progression a été limitée par la bonne dynamique des signatures d'actes notariés effectuées sur le quatrième trimestre 2020. Le ratio de BFR rapporté au *backlog* s'élève à 17%, inférieur à ses niveaux historiques.

Pour la **Promotion Immobilier d'entreprise**, le BFR est en très forte amélioration (-353 millions d'euros par rapport à

2019), en raison des premiers encaissements suite à la commercialisation de grandes opérations en fin d'année, notamment Reiwa à Saint-Ouen (93), l'Eco-campus à La Garenne-Colombes (92), Le BFR négatif de 269 millions d'euros devrait revenir proche de zéro, avec le paiement de la TVA et des travaux.

Pour les **Autres activités**, le BFR diminue de 87 millions d'euros avec des cessions foncières de Villes & Projets qui regroupe l'essentiel des prises de positions foncières (*Land Bank*<sup>1</sup>).

Le BFR d'impôts à -22 millions d'euros tient compte des dettes d'impôts qui seront réglées après les déclarations fiscales au second trimestre 2021.

Le BFR s'élève à 682 millions d'euros au 31 décembre 2020 après reclassement du BFR des actifs destinés à la vente.

### 5.1.6.2 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués s'élèvent à 431 millions d'euros au 31 décembre 2020, en forte baisse par rapport au 31 décembre 2019 (963 millions d'euros).

Cette baisse provient du reclassement de 707 millions d'euros correspondant aux engagements sur les résidences seniors Domitys en application de la norme IFRS 5 « Activités destinées à la vente », nette de l'augmentation

de 175 millions d'euros (nouvelles prises à bail plus importantes que les amortissements et dépréciations).

Le montant au 31 décembre 2019 a été majoré de 135 millions d'euros pour tenir compte de la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location (ce changement a principalement concerné l'activité de résidences étudiantes Studéa dont la moitié du parc est sous bail en tacite prolongation).

### 5.1.6.3 Goodwills

Les *goodwills* baissent à 1.484 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 1.598 millions d'euros au 31 décembre 2019 (- 14 millions d'euros).

La variation du *goodwill* tient compte principalement de l'acquisition de Pantera AG, développeur immobilier en Allemagne (+68 millions d'euros) et de l'application de la norme IFRS 5 « Activités destinées à la vente » ayant conduit au reclassement de 185 millions d'euros.

La crise sanitaire, bien qu'exceptionnelle et brutale, n'a pas remis en cause les modèles économiques de Nexity. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2020 démontrent des valeurs actualisées des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT).

### 5.1.6.4 Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.730 millions d'euros à fin 2020, quasi stables par rapport à fin décembre 2019 (1.747 millions d'euros).

(en millions d'euros)	31 décembre 2020	31 décembre 2019 retraité	Var. (en millions d'euros)
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997	1.018	(21)
Emprunts sur établissements de crédit et autres	917	1.002	(85)
Trésorerie nette et autres	(1.364)	(1.102)	(262)
<b>Endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>550</b>	<b>918</b>	<b>(368)</b>
Annulation reclassement IFRS 5	105	-	105
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES ET AVANT IFRS 5</b>	<b>655</b>	<b>918</b>	<b>(263)</b>

L'endettement financier net avant obligations locatives (IFRS 16) et avant application d'IFRS 5 « Actifs destinés à la vente » est en forte diminution à 655 millions d'euros (-263 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019).

La situation de trésorerie du Groupe demeure très solide avec, au 31 décembre 2020, une trésorerie globale de 1.364 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 455 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

<sup>1</sup> Représente le montant des acquisitions foncières pour les opérations en France réalisées avant l'obtention d'un permis de construire, et le cas échéant, d'autres autorisations administratives.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 465 millions d'euros contre 1.043 millions d'euros au 31 décembre 2019, en forte réduction, principalement sous l'effet du reclassement IFRS 5 des activités d'Ægide-Domitys (772 millions d'euros).

Au 31 décembre 2020, l'endettement net atteint 1.015 millions d'euros contre 1.961 millions d'euros au 31 décembre 2019 (-945 millions d'euros).

Nexity a respecté la totalité de ses covenants bancaires et obligataires 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 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.

Au 31 décembre 2020, la maturité de la dette s'élève à 2,7 ans avec un coût moyen de la dette de 2,2% contre 2,3% à fin 2019.

## 5.1.7 Actifs détenus en vue de la vente (reporting opérationnel)

### Reclassements liés à l'application d'IFRS 5

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe utilise la norme IFRS 5 « Actifs détenus en vue de la vente » qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys.

Les reclassements sont présentés dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	Ægide-Domitys 2020
<b>Actifs</b>	
Goodwill	185
Droits d'utilisation des actifs loués	707
Autres immobilisations	85
Impôts différés nets	34
<b>Actifs non courants</b>	<b>1.011</b>
BFR net	(56)
<b>Total actifs destinés à la vente</b>	<b>955</b>
<i>(en millions d'euros)</i>	Ægide-Domitys 2020
<b>Passifs</b>	
Autres passifs non courants	3
Provisions	2
Endettement financier net	105
Obligations locatives	772
<b>Total endettement net IFRS 16</b>	<b>877</b>
<b>Total passifs destinés à la vente</b>	<b>882</b>
<b>ACTIFS NETS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>73</b>

Les actifs destinés à la vente pour un montant de 955 millions d'euros correspondent principalement au goodwill pour 185 millions d'euros et aux droits d'utilisation des actifs loués pour 707 millions d'euros. Les passifs associés aux actifs destinés à la vente pour un montant de 882 millions d'euros correspondent principalement à l'endettement financier net pour 105 millions d'euros et aux obligations locatives pour 772 millions d'euros.

### Compte de résultat simplifié d'Ægide-Domitys

À titre d'information, la contribution d'Ægide-Domitys aux comptes consolidés du Groupe est présentée ci-après.

<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion	Résidences gérées	Autres activités	Ægide-Domitys 2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>156,0</b>	<b>244,8</b>	<b>0,0</b>	<b>400,8</b>
EBITDA	14,5	78,7	(3,6)	89,6
EBITDA après loyers	13,8	(11,5)	(5,1)	(2,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>15,4</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(3,4)</b>
Résultat financier	(0,9)	(19,2)	(2,3)	(22,4)
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES AVANT IMPÔT</b>	<b>14,5</b>	<b>(33,0)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(25,7)</b>

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### 5.1.8 Tableau des flux de trésorerie simplifié

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	124,3	0,0	124,3	169,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	227,9	28,4	256,3	207,2
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>352,2</b>	<b>28,4</b>	<b>380,6</b>	<b>376,6</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	78,9	2,3	81,2	66,5
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	66,6	3,7	70,4	101,4
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>497,7</b>	<b>34,4</b>	<b>532,2</b>	<b>544,5</b>
Remboursement des obligations locatives	(206,8)	-	(206,8)	(169,9)
<b>Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts</b>	<b>291,0</b>	<b>34,4</b>	<b>325,4</b>	<b>374,6</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	340,0	53,7	393,7	(98,2)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-
Intérêts versés	(33,9)	(1,6)	(35,6)	(25,1)
Impôts payés	(50,2)	(1,5)	(51,7)	(131,9)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>564,7</b>	<b>67,1</b>	<b>631,8</b>	<b>119,4</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(73,4)	0,0	(73,4)	(59,6)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>491,3</b>	<b>67,1</b>	<b>558,5</b>	<b>59,8</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,3)	(0,6)	(39,9)	15,3
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(59,7)	(2,8)	(62,5)	
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCIERS</b>	<b>(106,2)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(109,6)</b>	<b>5,8</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(109,8)	-	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(43,5)	-	(43,5)	(33,6)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,2)		(22,2)	(19,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(1,6)	(22,9)	(24,5)	466,2
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(177,1)</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(200,0)</b>	<b>275,3</b>
Incidence de la variation des taux de change	(1,0)	-	(1,0)	0,2
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>207,0</b>	<b>40,9</b>	<b>247,9</b>	<b>341,1</b>

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 532 millions d'euros à fin 2020, est en baisse de 12 millions d'euros par rapport à fin 2019, principalement en raison de la baisse de l'EBITDA sur la période (-23 millions d'euros).

La variation du BFR (hors variation de périmètre lié à l'acquisition de Pantera AG), s'élève à 394 millions d'euros, et tient compte pour 353 millions d'euros de la variation du BFR de l'immobilier d'entreprise qui a bénéficié des calendriers de paiement favorables des investisseurs sur les commandes signées en fin d'année.

Les investissements opérationnels augmentent à 73 millions d'euros contre 60 millions d'euros en 2019, la croissance étant principalement due aux investissements informatiques (33 millions d'euros) et aux investissements dans les résidences seniors Domitys (19 millions d'euros).

À fin décembre 2020, le cash-flow libre<sup>1</sup> généré par Nexity s'élève à 558 millions d'euros, contre 60 millions d'euros à fin 2019. Le niveau élevé en 2020 tient compte des forts encaissements de l'immobilier d'entreprise.

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à -47 millions d'euros en 2020, dus pour l'essentiel à l'acquisition de Pantera AG en Allemagne. En 2019, le montant positif de 6 millions d'euros intégrait notamment les cessions de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction nettes de l'acquisition d'Accessite.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (91 millions d'euros) correspondent à la variation des dettes et créances financières (-25 millions d'euros nets), au coût des rachats d'actions propres (-22 millions d'euros) et aux flux avec les actionnaires minoritaires (-43 millions d'euros).

<sup>1</sup> Représente la génération de cash par les activités opérationnelles après paiement des impôts, des charges financières, du remboursement des obligations locatives, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels.

## 5.1.9 Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>		2020					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill	
Promotion	762	808	35	46	728	-	
Services	161	1.236	178	1.075	(17)	-	
Autres activités et non affectés	1.681	1.699	97	18	(85)	1.669	
<b>Capitaux engagés avant IFRS 5</b>	<b>2.604</b>	<b>3.743</b>	<b>310</b>	<b>1.138</b>	<b>626</b>	<b>1.669</b>	
Reclassement IFRS 5	(248)	(955)	(119)	(707)	56	(185)	
<b>Capitaux engagés Groupe</b>	<b>2.356</b>	<b>2.787</b>	<b>190</b>	<b>431</b>	<b>682</b>	<b>1.484</b>	

<i>En millions d'euros</i>		2019 retraité					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill	
Promotion	982	1.027	33	45	949	-	
Services	200	1.082	184	882	16	-	
Autres activités et non affectés	1.723	1.759	71	36	54	1.598	
<b>Capitaux engagés Groupe</b>	<b>2.905</b>	<b>3.868</b>	<b>288</b>	<b>963</b>	<b>1.019</b>	<b>1.598</b>	

### 5.1.10 Incertitudes liées à l'environnement économique

L'activité commerciale du Groupe et ses résultats resteront soumis aux incertitudes liées à la concrétisation éventuelle des différents risques relevant de son environnement économique, législatif, fiscal et concurrentiel rappelé dans le Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document d'enregistrement universel, et notamment :

- L'évolution du contexte économique et les conditions économiques (notamment l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19) ;

- Une détérioration de la solvabilité des ménages et un accès au crédit plus difficile ;
- L'évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale ;
- L'évolution des contraintes réglementaires ou des dispositions fiscales applicables ; et
- L'évolution des taux d'intérêt.

## 5.2 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 5.2.1 Évolutions récentes

Depuis la publication de ses résultats annuels, le Groupe a notamment communiqué sur les points suivants.

#### **ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DE NEXITY - Paris, 31 mars 2021**

**Le Conseil d'administration de Nexity, réuni hier autour de son Président, Alain Dinin, a adopté les projets de résolutions soumises à son Assemblée générale du 19 mai, ainsi qu'une série de décisions relatives à sa gouvernance.**

Sous réserve de l'approbation des résolutions, une nouvelle organisation de la direction générale prendra effet à l'issue de l'Assemblée générale, avec pour caractéristiques :

- La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, ainsi que la nomination de Mme Véronique Bédague en qualité de Directrice générale à l'issue de l'Assemblée générale du 19 mai 2021. Nexity entend ainsi réinstaurer le schéma de gouvernance mis en place en 2019 à l'occasion de la nomination de M. Jean-Philippe Ruggieri en tant que Directeur général, et interrompu à la suite de son décès en avril 2020. Alain Dinin, en qualité de Président du Conseil d'administration et du Comité stratégique et des investissements, continuera à accompagner l'équipe de direction générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources, humaines et financières. Mme Bédague, qui dirige actuellement l'ensemble des activités de promotion de Nexity, sera nommée pour un mandat de quatre ans ;
- Le départ annoncé de M. Julien Carmona qui a souhaité donner une nouvelle orientation à sa carrière et n'a pas demandé le renouvellement de son mandat social de Directeur général délégué du groupe. Ce mandat prendra fin au moment de l'Assemblée générale en mai 2021. Le Conseil exprime ses remerciements les plus appuyés à M. Julien Carmona, qui a mis son talent et son engagement au service du groupe Nexity depuis janvier 2014 ; et
- Afin d'assurer une continuité des délégations, Jean-Claude Bassien, déjà Directeur général délégué en charge des Services de Nexity, sera avec Mme Véronique Bédague le second mandataire social de la société pour une durée de 4 ans à compter de l'Assemblée générale.

Pour Alain Dinin : « *La nouvelle gouvernance mise en place à compter de l'Assemblée générale du 19 mai s'inscrira dans la continuité et l'accélération de la stratégie de plateforme de services du groupe. En ma qualité de Président du Conseil et de représentant d'un concert d'actionnaires réunissant près de 20 % du capital, j'accompagnerai Véronique Bédague et son équipe dans le développement de nos modèles et dans un nouveau cycle de croissance porté par le bas carbone, les services et l'innovation pour s'adapter aux modes de vie et de travail de demain. Je remercie par ailleurs chaleureusement Julien Carmona pour sa contribution majeure au développement de Nexity pendant ces dernières années.* »

D'autre part, plusieurs évolutions concerneront le Conseil d'administration si les actionnaires les approuvent en Assemblée générale le 19 mai :

- Deux membres du Conseil voient leur mandat arriver à échéance à l'Assemblée générale de 2021 : Mme Soumia Belaidi-Malinbaum, dont le renouvellement sera proposé à l'Assemblée générale, et M. Jacques Veyrat, qui n'a pas demandé son renouvellement ;
- En remplacement de M. Jacques Veyrat et à l'issue de la procédure mise en place par le Comité des rémunérations et des nominations, le Conseil d'administration a choisi de proposer la nomination de Mme Myriam El Khomri. Mme El Khomri, ancienne secrétaire d'Etat à la Ville et ancienne ministre du Travail, ancienne conseillère de Paris et adjointe au maire de Paris, est actuellement directrice du pôle conseil de S2H, filiale du groupe Siaci-Saint Honoré. La compétence reconnue de Mme El Khomri en matière de politique de la ville et de l'urbanisme, en matière de relations sociales et du travail et en matière de RSE sera précieuse pour compléter et diversifier les compétences du Conseil d'administration. Mme El Khomri réunit par ailleurs les critères d'indépendance fixés pour les administrateurs de Nexity ;
- En complément de son mandat de Directrice générale, il est par ailleurs proposé que Mme Véronique Bédague soit nommée administratrice de Nexity ;
- En plein accord avec le groupe Arkéa, et afin de renforcer le partenariat de long terme entre les deux groupes, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale de nommer Crédit Mutuel Arkéa en tant que personne morale dans les fonctions d'administrateur de Nexity, se substituant à M. Jean-Pierre Denis en sa qualité d'administrateur personne physique. Crédit Mutuel Arkéa désignera à ce titre un représentant permanent au Conseil d'administration ;
- Le Conseil et son Président remercient sincèrement M. Jean-Pierre Denis et M. Jacques Veyrat de leur soutien et de leurs apports au Conseil de Nexity ; et
- Enfin, la limite d'âge statutaire applicable au Président du Conseil d'administration sera étendue à 75 ans sous réserve du vote favorable des actionnaires, contre 72 ans aujourd'hui.



## **Nexity entre en négociations exclusives avec AG2R LA MONDIALE pour la cession de la majorité du capital d'Ægide-Domitys et la conclusion d'un partenariat stratégique en matière de promotion de résidences services seniors (RSS).**

### **RENFORCEMENT DES LIENS ENTRE AG2R LA MONDIALE ET NEXITY - Paris, 8 avril 2021, 8h30**

**Nexity et AG2R LA MONDIALE ont signé hier, 7 avril 2021, des accords leur permettant d'entrer en négociations exclusives pour la cession du contrôle du groupe Ægide-Domitys. Les fondateurs, autour de Jean-Marie Fournet (JMF Conseil) sont également parties prenantes à cette transaction.**

Nexity céderait 45 % du capital et conserverait une participation de 18 % dans Ægide-Domitys. Elle entend rester un actionnaire minoritaire significatif sur un horizon de temps long.

À l'issue de la transaction, le capital d'Ægide-Domitys serait réparti de la façon suivante :

- AG2R LA MONDIALE 67 % ;
- Nexity 18 % ;
- JMF Conseil 15 %.

Le montant de la transaction s'élève à 375 millions d'euros (en valeur d'entreprise pour 100 % du capital d'Ægide-Domitys).

La transaction, soumise à l'obtention des autorisations requises, à la consultation des représentants du personnel et à la finalisation de la documentation, pourrait être réalisée autour de la fin du premier semestre 2021.

Dans le même temps, Ægide-Domitys conclura avec Nexity un partenariat stratégique de longue durée portant sur la promotion immobilière des résidences services seniors (RSS). Ce partenariat, préférentiel mais non exclusif, permettra à Nexity de maintenir un niveau soutenu de développement des RSS. Celles-ci constituent en effet un élément essentiel de son offre, tant pour ses clients personnes âgées et leurs familles, que pour ses clients investisseurs et les collectivités locales. Cet accord offrira à Ægide-Domitys de nouvelles opportunités de développement adaptées à ses besoins.

Au-delà de cette transaction, Nexity et AG2R LA MONDIALE annoncent leur intention commune de renforcer leurs liens. Pour consolider à long terme leur partenariat stratégique et aligner leurs intérêts, AG2R LA MONDIALE a l'intention, en plein accord avec Nexity, de prendre une participation au capital de Nexity, qui pourrait atteindre 5 % du capital et des droits de vote, par acquisition d'actions sur le marché ou par achat de blocs hors marché. AG2R LA MONDIALE rejoindrait le concert formé autour d'Alain Dinin, et aurait vocation, à l'issue de son programme d'investissement, à bénéficier d'un poste d'administrateur au conseil de Nexity.

Selon Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity : « *Comme nous l'avions annoncé en décembre dernier, Nexity entend confirmer sa position de leader sur le marché de l'immobilier géré. Le projet d'AG2R LA MONDIALE de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide-Domitys répond pleinement aux attentes de Nexity : c'est un partenaire très solide, axé sur le long terme, et à ce titre capable de soutenir le plan de développement ambitieux d'Ægide-Domitys et de garantir l'excellence opérationnelle des résidences dans les services à la personne, tout en permettant à Nexity de concentrer son action sur la promotion des résidences services seniors au travers d'un partenariat stratégique.*

*Par ailleurs, le projet de prise de participation d'AG2R LA MONDIALE dans le capital de Nexity permettra au groupe de conforter son développement en comptant parmi ses actionnaires un partenaire stratégique, capable d'accroître l'activité et les coopérations en matière d'investissements immobiliers, et de continuer à stabiliser son actionnariat, aux côtés des managers et salariés de Nexity, d'Arkéa, et de Crédit Agricole Assurances. »*

## 5 RAPPORT FINANCIER

Informations sur les tendances

### 5.2.2 Pipeline Promotion au 31 décembre 2020

Le pipeline de l'activité de promotion atteint 21,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires à fin 2020 (+5% par rapport à fin 2019), correspondant à environ 6 ans d'activité offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe.

Le pipeline comprend :

- Le *backlog* : 6,8 milliards d'euros, en croissance de 34% par rapport à 2019, s'expliquant principalement par le bon niveau de prises de commandes tant en immobilier résidentiel qu'en immobilier d'entreprise ; et
- Le potentiel d'activité : 14,6 milliards d'euros, dont la stabilisation à un niveau élevé illustre la capacité du Groupe à maintenir son développement malgré le contexte de la crise sanitaire.

### 5.2.3 Perspectives

Dès le 20 mars 2020, le Groupe a indiqué qu'il était trop tôt à ce stade pour déterminer l'impact que la crise du coronavirus pourrait avoir sur les résultats 2020 de Nexity, et sur les perspectives données au marché, la principale inconnue étant constituée par la durée de la crise épidémique ainsi que par celle des mesures de précaution sanitaires. Les perspectives communiquées aux marchés le 25 février 2020 lors de la présentation de ses résultats annuels ont été suspendues.

À l'occasion de la publication du 28 octobre de son activité commerciale et de son chiffre d'affaires des neuf premiers mois 2020, Nexity a donné à nouveau des perspectives pour les années 2020 et 2021 en termes d'activité commerciale et de résultats financiers. Le Groupe a indiqué dans son communiqué publié le 4 janvier 2021 qu'il était parvenu à mieux faire face aux mesures du second confinement et que son activité a été moins impactée qu'attendu au dernier trimestre 2020.

Enfin, ces perspectives ont été précisées le 24 février 2021 à l'occasion de la publication des résultats annuels 2020 de la Société :

- **Immobilier résidentiel : autour de 20.000 réservations de logements neufs en France, malgré un contexte de pénurie de l'offre ;**
- **Immobilier d'entreprise : 400 millions d'euros HT de prises de commandes ;**
- **Chiffre d'affaires au moins équivalent à 2020 à périmètre constant ;**
- **Résultat opérationnel courant attendu en forte augmentation, à au moins 350 millions d'euros, soit un taux de marge supérieur à 7% en 2021 ;**
- **Processus de cession d'Ægide-Domitys engagé sur la base d'un recentrage de Nexity sur ses métiers permettant la valorisation et la croissance organique de sa plateforme de services ; et**
- **Dividende proposé à 2 euros par action au titre de 2020<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de mai 2021 (contre 2 euros payés en 2020).

## 5.3 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>5.3.1</b>	<b>ÉTATS DE SYNTHÈSE</b>	<b>306</b>	<b>ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS</b>	<b>332</b>	
<b>5.3.2</b>	<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>310</b>	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	<b>PROVISIONS</b>	<b>342</b>	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>323</b>	<b>RÉSULTAT</b>	<b>344</b>		
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
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>328</b>	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	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>349</b>	
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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>330</b>	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			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 Retraité
<b>Actifs non courants</b>			
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
<b>Total actifs non courants</b>		<b>2.235.710</b>	<b>2.931.432</b>
<b>Actifs courants</b>			
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
<b>Total actifs courants</b>		<b>5.686.015</b>	<b>5.468.611</b>
Actifs destinés à la vente	3	1.264.091	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>9.185.816</b>	<b>8.400.043</b>
<b>PASSIF</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>		Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019 Retraité
<b>Capitaux propres</b>			
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
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>		<b>1.729.729</b>	<b>1.746.669</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	17	9.247	10.605
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1.738.976</b>	<b>1.757.274</b>
<b>Passifs non courants</b>			
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
<b>Total passifs non courants</b>		<b>1.401.183</b>	<b>2.408.444</b>
<b>Passifs courants</b>			
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
<b>Total passifs courants</b>		<b>4.854.842</b>	<b>4.234.325</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3	1.190.815	-
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>9.185.816</b>	<b>8.400.043</b>

Le bilan au 31 décembre 2019 a été retraité 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)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>249.827</b>	<b>315.764</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	28.737	25.022
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>278.564</b>	<b>340.786</b>
Charges financières	30	(94.647)	(79.444)
Produits financiers	30	12.101	5.011
<b>Résultat financier</b>		<b>(82.546)</b>	<b>(74.433)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>196.018</b>	<b>266.353</b>
Impôts sur les bénéfices	31	(69.886)	(96.961)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(1.873)	7
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>124.259</b>	<b>169.399</b>
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>			
<b>Résultat net par action</b>	<b>32</b>	<b>2,14</b>	<b>2,90</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>32</b>	<b>1,85</b>	<b>2,52</b>

## État du résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>124.259</b>	<b>169.399</b>
Écarts de conversion	(2.785)	501
<b>Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net</b>	<b>(2.785)</b>	<b>501</b>
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	(1.553)	(2.286)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	431	716
<b>Total gains et pertes non recyclables en résultat net</b>	<b>(1.122)</b>	<b>(1.570)</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)</b>	<b>(3.907)</b>	<b>(1.069)</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>120.352</b>	<b>168.330</b>
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
<b>Mouvements de l'exercice 2019</b>								
Au 1 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	-	-	(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)
<b>Résultat net global consolidé</b>	-	-	-	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)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>280.649</b>	<b>548.489</b>	<b>(24.657)</b>	<b>933.407</b>	<b>8.781</b>	<b>1.746.669</b>	<b>10.605</b>	<b>1.757.274</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2020</b>								
Au 1 <sup>er</sup> 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)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	-	-	(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)
<b>Résultat net global consolidé</b>	-	-	-	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)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>280.649</b>	<b>548.489</b>	<b>(29.025)</b>	<b>924.742</b>	<b>4.874</b>	<b>1.729.729</b>	<b>9.247</b>	<b>1.738.976</b>

## 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
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>124.259</b>	<b>169.399</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
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
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>352.174</b>	<b>351.552</b>
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
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>497.743</b>	<b>510.907</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>771.438</b>	<b>348.309</b>
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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(179.537)</b>	<b>(54.236)</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(383.870)</b>	<b>49.337</b>
Incidence de la variation des taux de change		(991)	236
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>207.040</b>	<b>343.646</b>
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<sup>er</sup> semestre fortement impacté par le premier confinement, l'activité a été très dynamique au 2<sup>nd</sup> 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).

5

## 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](http://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<sup>er</sup> 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
<b>Intégration globale</b>	<b>1 861</b>	<b>117</b>	<b>29</b>	<b>2 007</b>
Co-entreprises	289	2	4	295
Entreprises associées		2	1	3
<b>Mise en équivalence</b>	<b>289</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>298</b>
<b>Total périmètre de consolidation</b>	<b>2 150</b>	<b>121</b>	<b>34</b>	<b>2 305</b>

**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>
<b>Actifs</b>	
Goodwill	185
Droits d'utilisation des actifs loués	707
Autres immobilisations	85
Impôts différés nets	36
<b>Actifs non courants</b>	<b>1.013</b>
Actifs d'exploitation courant	163
Trésorerie et créances financières	88
<b>Actifs courants</b>	<b>251</b>
<b>TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>1.264</b>

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

### Impact sur le TFT

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

### 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

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

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

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

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

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

#### EXERCICE 2019

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

## 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 intragroupes.

### 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 Oralialia, 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)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>249.827</b>	<b>35.432</b>	<b>285.259</b>	<b>315.764</b>	<b>37.429</b>	<b>353.193</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28.737	(28.737)	-	25.022	(25.022)	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>278.564</b>	<b>6.695</b>	<b>285.259</b>	<b>340.786</b>	<b>12.407</b>	<b>353.193</b>
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
<b>Résultat financier</b>	<b>(82.546)</b>	<b>(2.960)</b>	<b>(85.506)</b>	<b>(74.433)</b>	<b>(5.812)</b>	<b>(80.245)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>196.018</b>	<b>3.735</b>	<b>199.753</b>	<b>266.353</b>	<b>6.595</b>	<b>272.948</b>
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
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>124.259</b>	<b>-</b>	<b>124.259</b>	<b>169.399</b>	<b>-</b>	<b>169.399</b>
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>						
<b>Résultat net par action</b>	<b>2,14</b>		<b>2,14</b>	<b>2,90</b>		<b>2,90</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>1,85</b>		<b>1,85</b>	<b>2,52</b>		<b>2,52</b>



## 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
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.809.538</b>	<b>1.045.103</b>		<b>4.854.641</b>
Charges opérationnelles	(3.487.890)	(805.821)	(11.194)	(4.304.905)
<b>EBITDA</b>	<b>321.648</b>	<b>239.283</b>	<b>(11.194)</b>	<b>549.737</b>
Loyers	(19.926)	(179.210)	(7.639)	(206.774)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>301.722</b>	<b>60.073</b>	<b>(18.833)</b>	<b>342.962</b>
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)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>286.430</b>	<b>32.126</b>	<b>(33.295)</b>	<b>285.259</b>
Charges financières	(27.448)	(6.662)	(33.640)	(67.750)
Produits financiers	6.606	639	4.460	11.705
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(20.841)</b>	<b>(6.023)</b>	<b>(29.180)</b>	<b>(56.045)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(1.817)	(26.615)	(1.029)	(29.461)
<b>Résultat financier</b>	<b>(22.658)</b>	<b>(32.638)</b>	<b>(30.209)</b>	<b>(85.506)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>263.772</b>	<b>(512)</b>	<b>(63.504)</b>	<b>199.753</b>
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)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>164.763</b>	<b>(405)</b>	<b>(40.099)</b>	<b>124.259</b>
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
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.431.475</b>	<b>1.066.498</b>	<b>864</b>	<b>4.498.837</b>
Charges opérationnelles	(3.084.489)	(812.292)	(29.203)	(3.925.984)
<b>EBITDA</b>	<b>346.986</b>	<b>254.207</b>	<b>(28.339)</b>	<b>572.854</b>
Loyers	(16.957)	(144.677)	(8.281)	(169.916)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>330.028</b>	<b>109.529</b>	<b>(36.620)</b>	<b>402.938</b>
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)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>305.705</b>	<b>93.950</b>	<b>(46.463)</b>	<b>353.193</b>
Charges financières	(20.182)	(7.318)	(32.675)	(60.178)
Produits financiers	1.706	1.340	1.802	4.850
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(18.476)</b>	<b>(5.978)</b>	<b>(30.874)</b>	<b>(55.327)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(1.269)	(22.182)	(1.467)	(24.917)
<b>Résultat financier</b>	<b>(19.745)</b>	<b>(28.159)</b>	<b>(32.341)</b>	<b>(80.244)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>285.961</b>	<b>65.791</b>	<b>(78.803)</b>	<b>272.949</b>
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
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>191.219</b>	<b>44.238</b>	<b>(66.059)</b>	<b>169.398</b>
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
<b>Actifs non courants</b>						
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
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.235.710</b>	<b>(53.844)</b>	<b>2.181.866</b>	<b>2.931.432</b>	<b>(35.573)</b>	<b>2.895.859</b>
<b>Actifs courants</b>						
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
<b>Total actifs courants</b>	<b>5.686.015</b>	<b>418.906</b>	<b>6.104.921</b>	<b>5.468.611</b>	<b>574.831</b>	<b>6.043.442</b>
Actifs destinés à la vente	1.264.091	75.892	1.339.983	-	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>9.185.816</b>	<b>440.954</b>	<b>9.626.770</b>	<b>8.400.043</b>	<b>539.258</b>	<b>8.939.301</b>

## 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
<b>Capitaux propres</b>						
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
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.729.729</b>	<b>-</b>	<b>1.729.729</b>	<b>1.746.669</b>	<b>-</b>	<b>1.746.669</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	9.247	-	9.247	10.605	-	10.605
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.738.976</b>	<b>-</b>	<b>1.738.976</b>	<b>1.757.274</b>	<b>-</b>	<b>1.757.274</b>
<b>Passifs non courants</b>						
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
<b>Total passifs non courants</b>	<b>1.401.183</b>	<b>12.574</b>	<b>1.413.757</b>	<b>2.408.444</b>	<b>15.095</b>	<b>2.423.539</b>
<b>Passifs courants</b>						
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
<b>Total passifs courants</b>	<b>4.854.842</b>	<b>352.488</b>	<b>5.207.330</b>	<b>4.234.325</b>	<b>524.163</b>	<b>4.758.488</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	1.190.815	75.892	1.266.707	-	-	-
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>9.185.816</b>	<b>440.954</b>	<b>9.626.770</b>	<b>8.400.043</b>	<b>539.258</b>	<b>8.939.301</b>

# 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
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	469.425	1.545.071	408.239	(270.606)	2.152.130
Impôts différés actifs				29.736	29.736
<b>Total actifs non courants</b>	<b>469.425</b>	<b>1.545.071</b>	<b>408.239</b>	<b>(240.870)</b>	<b>2.181.866</b>
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
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.346.336</b>	<b>1.678.683</b>	<b>1.580.061</b>	<b>(1.500.159)</b>	<b>6.104.920</b>
Actifs destinés à la vente	258.485	1.060.487	21.011		1.339.983
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5.074.246</b>	<b>4.284.241</b>	<b>2.009.311</b>	<b>(1.741.029)</b>	<b>9.626.770</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>1.738.975</b>	<b>1.738.975</b>
Passifs non courants sectoriels	322.603	338.859	946.829	(270.606)	1.337.685
Impôts différés passifs				76.071	76.071
<b>Total passifs non courants</b>	<b>322.603</b>	<b>338.859</b>	<b>946.829</b>	<b>(194.535)</b>	<b>1.413.757</b>
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
<b>Total passifs courants</b>	<b>3.133.180</b>	<b>1.788.301</b>	<b>1.763.888</b>	<b>(1.478.041)</b>	<b>5.207.329</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	247.505	1.041.142	(21.940)		1.266.707
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3.703.289</b>	<b>3.168.302</b>	<b>2.688.777</b>	<b>66.400</b>	<b>9.626.770</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>719.298</b>	<b>48.646</b>	<b>(64.015)</b>	<b>(22.118)</b>	<b>681.811</b>

AU 31 DÉCEMBRE 2019 RETRAITÉ

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

## 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
<b>TOTAL GOODWILLS</b>	<b>1.410.222</b>	<b>187.819</b>	<b>1.598.041</b>	<b>70.585</b>	<b>(184.570)</b>	<b>1.484.056</b>

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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>1.107.749</b>	<b>(502.610)</b>	<b>605.139</b>	<b>1.794.257</b>	<b>(602.135)</b>	<b>1.192.121</b>

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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>1.192.121</b>	<b>442.726</b>	<b>(244.009)</b>	<b>(790.091)</b>	<b>4.393</b>	<b>605.139</b>

**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
<b>Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i></b>		<b>322.746</b>	<b>832.449</b>
<b>Actifs corporate</b>	<b>2,8</b>	<b>108.355</b>	<b>130.886</b>
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS</b>	<b>4,2</b>	<b>431.101</b>	<b>963.335</b>

### 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
<b>Actifs corporate</b>	<b>130.886</b>	<b>24.438</b>	<b>(47.358)</b>	<b>6.443</b>	<b>(6.053)</b>	<b>108.355</b>
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS</b>	<b>963.335</b>	<b>365.343</b>	<b>(196.025)</b>	<b>5.416</b>	<b>(706.969)</b>	<b>431.101</b>

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
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>39.926</b>	<b>35.287</b>
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)
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>57.764</b>	<b>39.926</b>
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
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>57.123</b>	<b>6.185</b>	<b>(2.176)</b>	<b>174</b>	<b>61.305</b>

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<sup>er</sup> 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
<b>Actifs courants</b>			
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
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.678.389)	(1.726.973)
Autres passifs courants	15	(1.877.075)	(1.567.206)
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT</b>		<b>609.038</b>	<b>813.263</b>
Créances d'impôts	31	22.744	42.788
Dettes d'impôts	31	(40.516)	(13.284)
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>591.265</b>	<b>842.768</b>

#### VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2019</b>	<b>813.263</b>
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)
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2020</b>	<b>609.038</b>

## 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
<b>TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS</b>	<b>1.649.216</b>	<b>(45.241)</b>	<b>1.603.975</b>	<b>1.600.578</b>	<b>(45.013)</b>	<b>1.555.566</b>

## 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
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>1.149.772</b>	<b>(20.080)</b>	<b>1.129.692</b>	<b>1.167.139</b>	<b>(18.944)</b>	<b>1.148.195</b>

(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
<b>TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA</b>	<b>744.505</b>	<b>169.054</b>	<b>913.559</b>

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
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>1.438.512</b>	<b>(7.678)</b>	<b>1.430.834</b>	<b>1.412.728</b>	<b>(9.045)</b>	<b>1.403.683</b>

### 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
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>1.877.075</b>	<b>1.567.206</b>

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 <sup>er</sup> trimestre 2020
Plan avril 2017	5.000	-	5.000	-	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan juin 2017	392.600	39.650	352.950	-	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan décembre 2017	13.500	4.500	9.000	-	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan mai 2018 managers	284.950	40.600	-	244.350	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	63.480	420	145.170	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	2.000	-	22.000	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan mai 2019	222.700	18.250	-	204.450	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Plan octobre 2019	235.500	8.500	-	227.000	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Plan avril 2020	48.000	4.000	-	44.000	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	-	-	48.000	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	-	-	60.000	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	19.670	35	202.965	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	2.500	-	119.900	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023
<b>TOTAL PLANS NEXITY</b>	<b>1.938.390</b>	<b>203.150</b>	<b>417.405</b>	<b>1.317.835</b>	

\* 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 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
<b>Hypothèses</b>							
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 <sup>(1)</sup>	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 Détenition 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 détenition 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 détenition 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
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>605.202</b>	<b>543.683</b>	<b>61.519</b>
<b>Achat et cessions d'actions</b>			
• 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	
<b>Remise d'actions</b>			
• Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées		(417.285)	
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>858.316</b>	<b>732.674</b>	<b>125.642</b>

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
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>1.874.662</b>	<b>1.959.279</b>
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	98.673	81.259
Comptes courants – actif et autres créances	22	(193.637)	(201.673)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(94.964)</b>	<b>(120.415)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(1.305.133)	(1.116.706)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	51.745	70.358
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(1.253.388)</b>	<b>(1.046.348)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>		<b>526.310</b>	<b>792.516</b>
Obligations locatives	21	465.010	1.042.855
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>		<b>991.320</b>	<b>1.835.371</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	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)
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>792.516</b>	<b>(246.146)</b>	<b>91.431</b>	<b>32.898</b>	<b>-</b>	<b>(149.321)</b>	<b>4.932</b>	<b>526.310</b>
Obligations locatives	1.042.855	(206.774)	-	29.461	386.299	(772.362)	(14.469)	465.010
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>1.835.371</b>	<b>(452.920)</b>	<b>91.431</b>	<b>62.359</b>	<b>386.299</b>	<b>(921.683)</b>	<b>(9.537)</b>	<b>991.320</b>

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

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

## Note 21 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>946.467</b>	<b>1.078.614</b>	<b>1.429.523</b>	<b>681.372</b>
Obligations locatives	363.427	101.584	872.874	169.981
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1.309.893</b>	<b>1.180.197</b>	<b>2.302.398</b>	<b>851.353</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>537,0</b>	<b>562,0</b>		

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 <sup>(1)</sup> / 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
<b>Endettement net hors IFRS 16</b>	<b>526,3</b>	<b>89,6</b>	<b>615,9</b>
Neutralisation dettes projets sans recours	(151,3)	(1,9)	(153,2)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	34,2	2,8	37,0
<b>Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets</b>	<b>409,2</b>	<b>90,5</b>	<b>499,7</b>
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>325,7</b>		<b>325,7</b>
<b>Ratio de levier</b>	<b>1,26</b>		<b>1,53</b>

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
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>315,8</b>	<b>249,8</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>555,3</b>	<b>532,5</b>
Retraitement des loyers	(169,9)	(206,8)
<b>EBITDA APRÈS LOYERS</b>	<b>385,4</b>	<b>325,7</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>470,0</b>			

#### 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
<b>TOTAL DETTES CORPORATE</b>	<b>341,1</b>	<b>383,8</b>	<b>724,9</b>	<b>643,4</b>
Crédits affectés aux opérations	-	152,7	152,7	298,1
<b>TOTAL LIGNES DE CRÉDIT</b>	<b>341,1</b>	<b>536,5</b>	<b>877,6</b>	<b>941,5</b>

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
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> échéance < 1an	300,0	194,0
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> échéance > 1an	150,0	32,4
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>450,0</b>	<b>226,4</b>

#### 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
<b>TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>1.042.855</b>	<b>(206.774)</b>	<b>29.461</b>	<b>-</b>	<b>386.299</b>	<b>(14.469)</b>	<b>(772.362)</b>	<b>465.010</b>

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	-	-
<b>TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE</b>	<b>1.343,5</b>	<b>159,3</b>	<b>16,7</b>	<b>538,6</b>	<b>67,9</b>	<b>321,0</b>	<b>240,0</b>
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	-	-	-
<b>TOTAL DETTES BANCAIRES</b>	<b>541,1</b>	<b>437,3</b>	<b>86,9</b>	<b>16,7</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total amortissement</b>		<b>596,6</b>	<b>103,6</b>	<b>555,3</b>	<b>68,1</b>	<b>321,0</b>	<b>240,0</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>1.884,6</b>	<b>1.288,1</b>	<b>1.184,4</b>	<b>629,1</b>	<b>561,0</b>	<b>240,0</b>	<b>0,0</b>
Obligations locatives	465,0	102,4	87,3	62,6	55,3	52,3	105,1
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2.349,6</b>	<b>1.650,7</b>	<b>1.459,7</b>	<b>841,8</b>	<b>718,4</b>	<b>345,1</b>	<b>0,0</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES</b>	<b>193.767</b>	<b>(132)</b>	<b>193.635</b>	<b>201.806</b>	<b>(133)</b>	<b>201.673</b>

### 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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>1.305.133</b>	<b>1.116.706</b>

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	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)
<b>TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>1.253.388</b>	<b>1.046.348</b>
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	
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		-	-	<b>6,3</b>	<b>1.553,8</b>	-	<b>1.560,1</b>	<b>1.498,8</b>	<b>61,3</b>	-	<b>1.560,1</b>
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	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		-	-	-	-	<b>2.490,1</b>	<b>2.490,1</b>	<b>51,7</b>	<b>2.442,0</b>	-	<b>2.493,7</b>

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	
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	
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		-	-	<b>2,9</b>	<b>1.372,6</b>	-	<b>1.375,5</b>	<b>1.318,4</b>	<b>57,1</b>	-	<b>1.375,5</b>	
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	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>206,0</b>	-	-	-	<b>2.947,8</b>	<b>3.153,8</b>	<b>272,4</b>	<b>2.899,8</b>	-	<b>3.172,2</b>	

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
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>24.527</b>	<b>2.142</b>	<b>(1.398)</b>	<b>-</b>	<b>853</b>	<b>26.124</b>
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
<b>Total provisions courantes</b>	<b>75.509</b>	<b>20.632</b>	<b>(10.460)</b>	<b>(5.202)</b>	<b>(1.815)</b>	<b>78.664</b>
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>100.036</b>	<b>22.774</b>	<b>(11.858)</b>	<b>(5.202)</b>	<b>(962)</b>	<b>104.788</b>

#### 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
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>24.527</b>	<b>744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>853</b>	<b>26.124</b>
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
<b>Total provisions courantes</b>	<b>75.509</b>	<b>5.028</b>	<b>(1)</b>	<b>(57)</b>	<b>(1.815)</b>	<b>78.664</b>
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>100.036</b>	<b>5.772</b>	<b>(1)</b>	<b>(57)</b>	<b>(962)</b>	<b>104.788</b>

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
<b>Évaluation des engagements</b>		
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)	-
<b>VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>25.314</b>	<b>23.393</b>
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
<b>Valeur de marché des actifs de couverture</b>		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	-	20
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	-	(20)
<b>OBLIGATIONS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Réconciliation de la situation financière (fin d'année)</b>		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	27.364	25.865
<b>SOLDE NET AU PASSIF</b>	<b>27.364</b>	<b>25.865</b>
dont provisions non courantes	26.124	24.527
dont provisions courantes	1.240	1.338
<b>Hypothèses des passifs</b>		
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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
<b>Charges de l'année</b>		
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
<b>CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>2.885</b>	<b>2.087</b>
dont dotations nettes avantages du personnel	722	131
dont charges incluses dans charges de personnel	2.163	1.956
<b>VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1.552</b>	<b>2.286</b>
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

(en milliers d'euros)	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

(en milliers d'euros)	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2020	27.364
<b>Sensibilité au 31 décembre 2020</b>	
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

(en milliers d'euros)	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)
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(751.436)</b>	<b>(717.102)</b>

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
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES</b>	<b>(293.713)</b>	<b>(302.817)</b>

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)
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS</b>	<b>(246.613)</b>	<b>(211.565)</b>

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
<b>Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives</b>	<b>(49.485)</b>	<b>(39.672)</b>
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29.461)	(24.917)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(78.946)</b>	<b>(64.589)</b>
Autres charges financières	(11.231)	(11.397)
Autres produits financiers	7.631	1.553
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS</b>	<b>(3.599)</b>	<b>(9.844)</b>
Total charges financières	(94.647)	(79.444)
Total produits financiers	12.101	5.011
<b>TOTAL RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(82.546)</b>	<b>(74.433)</b>

## 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
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS</b>	<b>(3.599)</b>	<b>(9.844)</b>

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)
<b>TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>(69.888)</b>	<b>(96.962)</b>

#### 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
<b>Impôts courants</b>							
Créances d'impôts	42.788						22.744
Dettes d'impôts	(13.284)						(40.516)
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS</b>	<b>29.505</b>	<b>(102.122)</b>	<b>3.321</b>	<b>(451)</b>	<b>1.798</b>	<b>50.177</b>	<b>(17.773)</b>
<b>Impôts différés</b>							
Actif	44.219						27.474
Passif	(81.519)						(65.167)
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>(37.300)</b>	<b>32.177</b>		<b>(34.604)</b>	<b>2.034</b>		<b>(37.693)</b>

\* 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>	<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>Solde au 31/12/2019</b>
<b>Base imposable</b>		
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
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>167.283</b>	<b>241.332</b>
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%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(53.564)</b>	<b>(83.091)</b>
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>(16.324)</b>	<b>(13.871)</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
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
<b>ÉCART NET</b>	<b>(16.324)</b>	<b>(13.871)</b>

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 fiscale 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
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>(37.693)</b>	<b>(37.300)</b>
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
<b>TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS</b>	<b>110.691</b>	<b>106.791</b>

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			-		
<b>TOTAL DES SÛRETÉS RAPPORTÉ AU TOTAL DU BILAN CONSOLIDÉ</b>			<b>1.500</b>	<b>9.185.816</b>	<b>0,0%</b>

## 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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>1.167.428</b>	<b>290.109</b>

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

(en milliers d'euros)	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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>4.279.208</b>	<b>3.501.347</b>

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

(en milliers d'euros)	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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>6.100.617</b>	<b>2.446.175</b>	<b>3.319.853</b>	<b>334.589</b>



## Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2020 ET 2019 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>												
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 <sup>(3)</sup>												
Émetteur : Nexity SA	0	0	-	-	31	127	2%	8%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	31	58	1%	2%	0	84	0%	5%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.404</b>	<b>2.341</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.449</b>	<b>1.543</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>259</b>	<b>310</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(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
<b>NEXITY</b>	<b>19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08</b>	<b>444 346 795</b>	<b>SA</b>	<b>100,00%</b>
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 – 95962 LA MADELEINE CEDEX	814 368 023	SNC	100,00%
COLOMBES ILOT MAGELLAN	25, allée Vauban – 95962 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 – 95962 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 – 95962 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 – 95962 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	Salierring 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
<b>Entreprises associées</b>				
BIEN'ICI	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 073 412	SAS	41,80%
<b>Co-entreprises</b>				
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%

### 5.3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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<sup>er</sup> 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.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de l'application de la décision de l'IFRS IC relative à la durée exécutoire des contrats de location.

#### 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

##### Evaluation des *goodwills*

(Notes 6 et 7 aux états financiers consolidés)

##### Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs *goodwills* figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net global de 1669 millions d'euros, dont 185 millions d'euros présentés, en application de la norme IFRS 5, sur la ligne « actifs destinés à la vente » du bilan consolidé.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des *goodwills* ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces *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 les tests de perte de valeur, 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 perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable. Les modalités de ces tests de perte de valeur réalisés par la Direction et le détail des hypothèses retenues sont décrits dans la note 7 aux états financiers consolidés. La valeur recouvrable a été déterminée par référence à la valeur d'utilité calculée à partir de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de chaque UGT en utilisant le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au Conseil d'administration et un taux de croissance à perpétuité au-delà de l'horizon du plan à 5 ans.

Une analyse de sensibilité a été réalisée par le groupe et est présentée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Au cours de l'exercice 2020, comme indiqué dans la note 6 des états financiers consolidés, le Groupe a fait évoluer la présentation de ses secteurs, en passant d'une sectorisation par client à une présentation par métier. Compte tenu de cette évolution, la Direction a fait évoluer le découpage des UGT pour présenter 5 UGT, induisant une nouvelle allocation des *goodwills* détaillée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Compte tenu des modalités de détermination de leur valeur recouvrable qui repose sur le jugement et des estimations de la Direction, notamment dans le contexte de crise actuelle liée à la pandémie de Covid-19, de l'analyse de sensibilité, de l'incidence de la nouvelle allocation et au regard de la matérialité des *goodwills*, nous avons considéré l'évaluation des *goodwills* comme un point-clé de l'audit.

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

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- Le caractère raisonnable de l'approche retenue, notamment suite à l'évolution du découpage des UGT, pour déterminer les UGT au niveau desquelles sont réalisés les tests de dépréciation et ainsi confirmer que la nouvelle allocation des UGT reflète correctement l'organisation réelle du Groupe et la gestion des de ses activités ;
- Le caractère raisonnable du processus d'établissement du plan d'affaires à 5 ans notamment en comparant les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés, et également compte tenu 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 d'utilité de chaque UGT 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 de chaque UGT, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière ; et
- L'analyse de sensibilité à une variation des principales hypothèses retenues de la valeur d'utilité, effectuée par la Direction.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 7 des états financiers consolidés.

### Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière)

(Note 4 aux états financiers consolidés)

#### Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4 aux états financiers consolidés, le chiffre d'affaires réalisé par le Groupe au titre des activités de promotion immobilière résidentielle et d'entreprise sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) s'élève à 3.286 millions d'euros et représente 73 % du chiffre d'affaires consolidé.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou CPI sont dégagés sur les produits vendus suivant la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction de l'avancement commercial et du pourcentage d'avancement des dépenses sur la base d'évaluations du montant des dépenses à la date de l'arrêt par rapport aux derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Dans le contexte de la crise sanitaire impactant l'activité de promotion immobilière, et dans la mesure où la détermination des budgets d'opérations, sur lesquels repose la comptabilisation à l'avancement implique des jugements et estimations importants de la Direction, nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou de CPI comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons adopté une approche spécifique en fonction de la maturité du dispositif de contrôle interne de chaque métier ou filiale :

Soit une première approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- Évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs à l'établissement et à l'actualisation des budgets d'opérations afin d'évaluer leur fiabilité ;
- Évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs aux procédures d'achats et ventes afin d'apprécier la fiabilité des éléments pris en compte dans le calcul du pourcentage d'avancement des dépenses et du taux d'avancement commercial ; et
- Analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

Soit une seconde approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- Appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives probantes et les informations obtenues des contrôleurs de gestion et/ou responsables de programmes ; et
- Rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernés et les contrats de cession.

Nous avons également effectué une analyse des principaux impacts de la pandémie de Covid-19 sur l'activité de promotion immobilière.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière y afférente donnée dans les notes aux états financiers consolidés.

### 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

#### Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la Direction 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<sup>er</sup> janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés 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 par 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<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 18<sup>ème</sup> 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 consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2020

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ; et
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### 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 consolidés 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

François Plat  
*Associé*

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin  
*Associée*

Michel Barbet-Massin  
*Associé*

## 5.4 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

## 5.4.1 États de synthèse

## Bilan

ACTIF	Notes			31/12/2020	31/12/2019
		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
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
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Immobilisations corporelles	6.2	40.076	(28.145)	11.931	16.883
Immobilisations en cours		128	-	128	260
<b>Immobilisations financières</b>					
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
<b>Actif immobilisé</b>	<b>6.7</b>	<b>3.155.309</b>	<b>(268.934)</b>	<b>2.886.375</b>	<b>2.496.450</b>
<b>Stocks et en cours</b>					
Avances et acomptes versés sur commandes		22	-	22	4.861
<b>Créances</b>					
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
<b>Divers</b>					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	24.819	-	24.819	21.907
Disponibilités	7.4	741.809	-	741.809	508.727
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	7.5	6.891	-	6.891	3.112
<b>Actif circulant</b>		<b>1.504.384</b>	<b>(36.397)</b>	<b>1.467.987</b>	<b>1.130.998</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4.481	-	4.481	5.857
Écarts de conversion actif		2.391	-	2.391	487
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>4.666.565</b>	<b>(305.331)</b>	<b>4.361.234</b>	<b>3.633.792</b>

# 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

<b>PASSIF</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		328.957	260.696
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		<b>181.961</b>	<b>178.087</b>
Provisions réglementées		5.856	4.894
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8</b>	<b>1.955.661</b>	<b>1.882.564</b>
Provisions		40.926	35.946
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>9</b>	<b>40.926</b>	<b>35.946</b>
<b>Dettes financières</b>			
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
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35.659	35.072
Dettes fiscales et sociales		22.140	22.501
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		7.577	8.822
Autres dettes		1.927	4.048
<b>Compte de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		56	55
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>2.364.075</b>	<b>1.715.207</b>
Écarts de conversion passif		572	75
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>4.361.234</b>	<b>3.633.792</b>

## Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Production vendue de services		136.125	126.804
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>136.125</b>	<b>126.804</b>
Production immobilisée		15.993	9.318
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		21.933	30.571
Autres produits		96	2
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>11</b>	<b>174.147</b>	<b>166.695</b>
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)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>12</b>	<b>(210.885)</b>	<b>(211.885)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13</b>	<b>(36.738)</b>	<b>(45.190)</b>
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		-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>15</b>	<b>286.338</b>	<b>241.848</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		(76.025)	(36.419)
Intérêts et charges assimilées		(21.186)	(25.472)
Différences négatives de change		(11)	(29)
<b>Charges financières</b>	<b>16</b>	<b>(97.222)</b>	<b>(61.920)</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>17</b>	<b>189.116</b>	<b>179.928</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>152.378</b>	<b>134.738</b>
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
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>4.255</b>	<b>72.736</b>
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)
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>(4.539)</b>	<b>(54.893)</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>18</b>	<b>(284)</b>	<b>17.843</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(224)	(377)
Impôts sur les bénéfices	20	30.091	25.883
<b>Total des produits</b>		<b>464.740</b>	<b>481.279</b>
<b>Total des charges</b>		<b>(282.779)</b>	<b>(303.192)</b>
<b>BÉNÉFICE OU (PERTE)</b>	<b>21</b>	<b>181.961</b>	<b>178.087</b>

# 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

## Tableaux des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net comptable		181.961	178.087
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :</b>			
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
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>245.723</b>	<b>187.354</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(3.913)	8.071
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>241.810</b>	<b>195.425</b>
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
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements</b>		<b>(440.841)</b>	<b>(112.553)</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>434.965</b>	<b>181.430</b>
Incidence de la variation des taux de change		(1.904)	45
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>25</b>	<b>234.030</b>	<b>264.347</b>
Trésorerie d'ouverture		507.748	243.401
Trésorerie de clôture		741.777	507.748

## 5.4.2 Notes aux comptes annuels

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

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

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> 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](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

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

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

5

#### 1.2 Faits marquants de l'exercice

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

##### Crise sanitaire (Covid-19)

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

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

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

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

En matière de **croissance externe** :

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

En matière de **financement** :

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

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

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

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

##### Évolution de la gouvernance :

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

##### Actualisation du plan stratégique

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

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

## 1.3 Filiales et participations

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

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

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

## GÉNÉRALITÉS

### Note 2 Principes comptables

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

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

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

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

### Note 3 Changement de méthode

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

### Note 4 Estimations et hypothèses

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

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

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

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

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



## Note 5 Méthodes comptables

### 5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

- Logiciels 1 à 7 ans linéaire ;

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

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

### 5.2 Immobilisations financières

#### 5.2.a Titres de participation

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

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

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

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

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

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

#### 5.2.b Prêts

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

#### 5.2.c Autres immobilisations financières

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

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

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### 5.3 Créances

#### 5.3.a Créances clients et comptes rattachés

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

#### 5.3.b Autres créances

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

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

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

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

### 5.4 Valeurs mobilières de placement

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

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

### 5.5 Actions propres

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

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

### 5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

### 5.7 Provisions réglementées

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

### 5.8 Provisions

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

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

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

Ce poste est constitué :

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

**6.2 Immobilisations corporelles**

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

**6.3 Titres de participation**

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

Les principales participations sont indiquées à la note 31.

**6.4 Autres titres immobilisés**

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

**6.5 Prêts**

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

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

**6.6 Autres immobilisations financières**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
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
<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>146.195</b>	<b>145.855</b>

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### Détention d'actions propres

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

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

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

### DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY

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

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
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>145.320</b>	<b>30.060</b>	<b>401</b>	<b>(115)</b>	<b>175.666</b>
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
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>43.572</b>	<b>1.803</b>	<b>(401)</b>	<b>(4.770)</b>	<b>40.204</b>
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
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2.529.881</b>	<b>531.005</b>	<b>-</b>	<b>(121.448)</b>	<b>2.939.438</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>2.718.774</b>	<b>562.868</b>	<b>-</b>	<b>(126.333)</b>	<b>3.155.309</b>

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

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

## 6.8 Amortissements

### Mouvement de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	37.266	8.500	(55)	45.711
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	101			101
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>37.368</b>	<b>8.500</b>	<b>(55)</b>	<b>45.812</b>
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
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>26.429</b>	<b>6.456</b>	<b>(4.740)</b>	<b>28.145</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>63.796</b>	<b>14.956</b>	<b>(4.795)</b>	<b>73.958</b>

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

## Note 7 Actif circulant

### 7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

### 7.2 Autres créances

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

### 7.3 Actions propres

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

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

### 7.4 Disponibilités

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

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### 7.5 Charges constatées d'avance

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

L'augmentation en 2020 est essentiellement liée aux loyers du 1<sup>er</sup> 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
<b>AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020</b>	<b>280.649</b>	<b>1.130.173</b>	<b>28.065</b>	<b>260.696</b>	<b>178.087</b>	<b>4.894</b>	<b>1.882.563</b>
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
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>280.649</b>	<b>1.130.173</b>	<b>28.065</b>	<b>328.957</b>	<b>181.961</b>	<b>5.856</b>	<b>1.955.661</b>

### Note 9 Provisions

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

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

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

## Note 10 Dettes

### 10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 mai 2016	270.000	270.000	1 <sup>er</sup> janvier 2023	0,125%
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	200.000	2 mars 2025	0,250%
Intérêts courus		167	170		
<b>Sous-total emprunts obligataires convertibles</b>		<b>470.167</b>	<b>470.170</b>		
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		
<b>Sous-total emprunts obligataires</b>		<b>568.021</b>	<b>542.527</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>1.038.188</b>	<b>1.012.697</b>		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Autres emprunts obligataires – EURO PP

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

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

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

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### 10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

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

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*) :

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

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

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Redevance de marque	30.502	31.396
Honoraires d'assistance	29.019	27.134
Prestations informatiques	37.225	32.046
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.526	15.556
Mise à disposition de personnel	6.473	6.109
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	11.540	8.788
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5.840	5.775
<b>Sous-total chiffre d'affaires</b>	<b>136.125</b>	<b>126.804</b>
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
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>174.147</b>	<b>166.695</b>



## Note 12 Charges d'exploitation

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

## Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

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

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

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

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

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	11.540	8.788
<b>Sous-total chiffre d'affaires</b>	<b>11.540</b>	<b>8.788</b>
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
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>32.925</b>	<b>36.929</b>
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)
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(39.290)</b>	<b>(47.284)</b>
<b>CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES</b>	<b>(6.365)</b>	<b>(10.355)</b>

## Note 15 Produits financiers

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### Note 16 Charges financières

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

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

### Note 17 Analyse du Résultat financier

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

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

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

### Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

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

### Note 19 Participation des salariés

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

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

### Note 20 Impôt sur les bénéfices

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

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

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

**Note 21 Résultat net**

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Amortissements dérogatoires	4.396	511		4.907
Amortissement exceptionnel	497	451		948
<b>Provisions réglementées</b>	<b>4.893</b>	<b>962</b>	-	<b>5.855</b>
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
<b>Provisions</b>	<b>35.946</b>	<b>28.263</b>	<b>(23.283)</b>	<b>40.926</b>
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
<b>Dépréciations</b>	<b>206.859</b>	<b>62.515</b>	<b>(37.899)</b>	<b>231.475</b>
<b>TOTAL</b>	<b>247.698</b>	<b>91.740</b>	<b>(61.181)</b>	<b>278.256</b>
Dotations et reprises d'exploitation		16.332	(15.194)	
Dotations et reprises financières		74.446	(44.852)	
Dotations et reprises exceptionnelles		962	(1.083)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices			(53)	

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

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### 23.2 Dettes

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

### Note 24 Comptes de régularisation

#### 24.1 État des produits à recevoir

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

#### 24.2 État des charges à payer

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

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>295.534</b>	<b>242.538</b>

#### Autres engagements donnés

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

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

### 26.2 Engagements reçus

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

### 26.3 Engagements envers le personnel

#### Retraite

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

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

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

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

### 26.4 Situation fiscale différée et latente

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

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

### Note 27 Effectif

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

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

### Note 28 Plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

# 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

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



### 5.4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À 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<sup>er</sup> 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.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

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 générale et présenté au Conseil d'administration du 19 décembre 2020 ; et
- 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 ; et
- 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 18<sup>ème</sup> 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.

# 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2020

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 ; et
- 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

François Plat  
Associé

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin  
Associée

Michel Barbet-Massin  
Associé

## 5.5 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

### 5.5.1 Délais de paiement

Conformément à l'article L.441.6.1 du Code de commerce et son décret d'application n° 2015-1553 du 27 novembre 2015, le tableau suivant présente les factures reçues et émises dont le terme est échu à la clôture. Les factures dont l'échéance est exactement celle de la date de clôture sont exclues du tableau.

90 factures fournisseurs représentant 0,5 million d'euros hors taxes et 0,5% d'achats sont échues.

579 factures clients (essentiellement Groupe) représentant 4,8 millions d'euros et 3,8% du chiffre d'affaires sont échues.

(en milliers d'euros)	Article D.441 I.- 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.- 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées					90					579
Montant total des factures concernées HT	92	26	15	322	454	1	1.022	1.191	2.544	4.758
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,0%	0,0%	0,4%	0,5%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,0%	0,8%	0,9%	2,0%	3,8%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombre des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal – art. L.441-6 ou L.443-1 du Code de commerce)</b>										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : 30 jours fin de mois			Délais contractuels : à 30 jours	

PM: les dettes et créances à échéance de la date de clôture ne sont pas prises en compte dans le total des dettes et créances dont le terme est échu.

### 5.5.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2020, la Société a réalisé 82.915 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

### 5.5.3 Politique de distribution des dividendes

Suite à la crise sanitaire du Covid-19, conscient des recommandations de certaines parties prenantes de modérer les dividendes versés, et soucieux par ailleurs de continuer à créer de la valeur dans la durée pour ses actionnaires, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 6 avril 2020, a décidé de ramener la proposition de

dividende au titre de l'exercice 2019 proposée à l'Assemblée générale de 2,70 euros à 2,00 euros, soit une réduction de 26% par rapport à ce qui avait été initialement annoncé pour cette année (et une baisse de 20% par rapport au montant de 2,50 euros distribué en 2019).

## 5 RAPPORT FINANCIER

Éléments complémentaires

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 24 février 2021, a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 19 mai 2021 un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 2,00 euros, soit une stabilité par rapport au dividende distribué en 2020.

Le montant du dividende est apprécié, pour chaque exercice, en fonction de l'analyse des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

### DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019 payé en 2020	2018 payé en 2019	2017 payé en 2018	2017 payé en 2017	2015 payé en 2016
Nombre d'actions <sup>(4)</sup>	55.292.734	55.292.734	56.129.724	55.305.044	54.783.017
Dividende par action (en €)	2,00 <sup>(1)</sup>	2,50 <sup>(1)</sup>	2,50 <sup>(3)</sup>	2,40 <sup>(2)</sup>	2,20 <sup>(2)</sup>
Distribution globale (en €)	109.826.576	138.231.835	140.324.310	132.732.106	120.522.637

(1) Ce montant a la nature fiscale de dividende pour sa totalité.

(2) Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour sa totalité

(3) Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour 1,98€ et de dividende pour 0,52€.

(4) Le nombre d'actions s'entend du nombre d'actions total au capital sous déduction du nombre d'actions auto-détenues au jour du détachement du coupon.

### 5.5.4 Proposition d'affectation du résultat 2020 et distribution

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (181.960.732,55 euros), l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et constaté, avant affectation du bénéfice de l'exercice, que le montant du report à nouveau est égal à 328.956.743,86 euros et que la réserve légale, dont le montant s'élève à 28.064.862,00 euros, est dotée en totalité:

- Constate que le bénéfice de l'exercice 2020 augmenté du report à nouveau bénéficiaire antérieur porte le bénéfice distribuable de l'exercice à 510.017.476,41 euros ;
- Décide de verser aux actionnaires la somme de 2,00 euros par action, soit un montant global de 112.259.448,00 euros, qui sera prélevé en totalité sur le bénéfice distribuable ; et
- Décide d'affecter le solde du bénéfice distribuable de l'exercice, soit 69.701.284,55 euros, en totalité au report à nouveau qui sera ainsi porté à 398.658.028,41 euros.

Le montant total de la distribution de dividendes visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre total d'actions composant le capital social de la Société au 31 décembre 2020, soit 56.129.724 actions, et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividendes évolue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions auto-détenues ainsi que d'éventuelles attributions définitives d'actions gratuites.

Si, lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affectée au compte « Report à nouveau ».

La somme versée aux actionnaires (qui s'élève à un montant de 112.259.448,00 euros, représentant 2,00 euros par action) provient du résultat distribuable, et a la nature fiscale d'un dividende.

Les dividendes distribués aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique ou « flat tax » de 30% (12,80% correspondant à une imposition forfaitaire sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux). Si les dividendes sont imposés selon ce régime, l'abattement de 40% n'est pas applicable. En revanche, l'actionnaire conserve la possibilité d'opter pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu ; dans ce cas l'abattement de 40% est applicable.

Les sommes distribuées seraient mises en paiement à compter du 27 mai 2021.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.843.401.069,06 euros après distribution.

### 5.5.5 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.

## 5.5.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Durée de l'exercice (mois) (en euros)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	280.648.620	280.648.620	280.648.620	280.183.620	274.045.220
Nombre d'actions ordinaires	56.129.724	56.129.724	56.129.724	56.036.724	54.809.044
Nombre maximum d'actions à créer					
par droit de conversion	8.813.641	8.317.592	7.895.833	4.597.977	4.368.238
par droit de souscription	1.315.835	1.321.660	1.379.220	1.012.200	1.281.820
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	136.121.891	126.804.032	116.596.885	98.259.593	89.179.253
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	199.240.383	112.839.720	235.790.799	2.818.328	(54.945.583)
Impôt sur les bénéfices	30.091.257	25.882.530	30.242.762	22.570.783	33.451.509
Participation des salariés	(224.487)	(376.705)	(160.352)	(260.681)	(363.753)
Dotations / reprises nettes amortissements et provisions	47.040.421	39.741.822	133.101.078	5.491.281	19.294.854
Résultat net	181.960.733	178.087.368	398.974.287	30.619.711	(2.562.973)
Résultat distribué	112 259 448 <sup>(1)</sup>	109.826.576	138.231.835	140.324.310	132.732.106
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	4,09	2,47	4,74	0,45	(0,39)
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	3,24	3,17	7,11	0,55	(0,05)
Dividende distribué	2,00 <sup>(1)</sup>	2,00	2,50	2,50	2,40
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen	484	411	359	309	280
Masse salariale	40.063.632	36.649.803	31.669.650	28.588.324	27.340.009
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	18.340.665	17.164.949	15.550.269	13.856.190	12.337.467

<sup>(1)</sup> sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

# 5 RAPPORT FINANCIER

Éléments complémentaires





## 6. Informations concernant l'Émetteur

<b>6.1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>392</b>	<b>6.6</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>397</b>
<b>6.2</b>	<b>HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>392</b>	<b>6.7</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>398</b>
<b>6.3</b>	<b>STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	<b>393</b>	6.7.1	Table de concordance du Document d'enregistrement universel en application de la Directive « Prospectus 3 » (UE) 2017/1129	398
<b>6.4</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL</b>	<b>396</b>	6.7.2	Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce	400
<b>6.5</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>396</b>	6.7.3	Table de concordance du Rapport financier annuel	401

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations générales

### 6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

#### Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 346 795.

Le numéro SIRET du siège social de la Société est 444 346 795 00057. Le code APE de la Société est 7010 Z.

#### Registre LEI France

Le numéro LEI de la Société est le 969500JJ71T2DIPDVV84.

#### Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé :  
19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 8.  
Téléphone : 01 85 55 12 12.

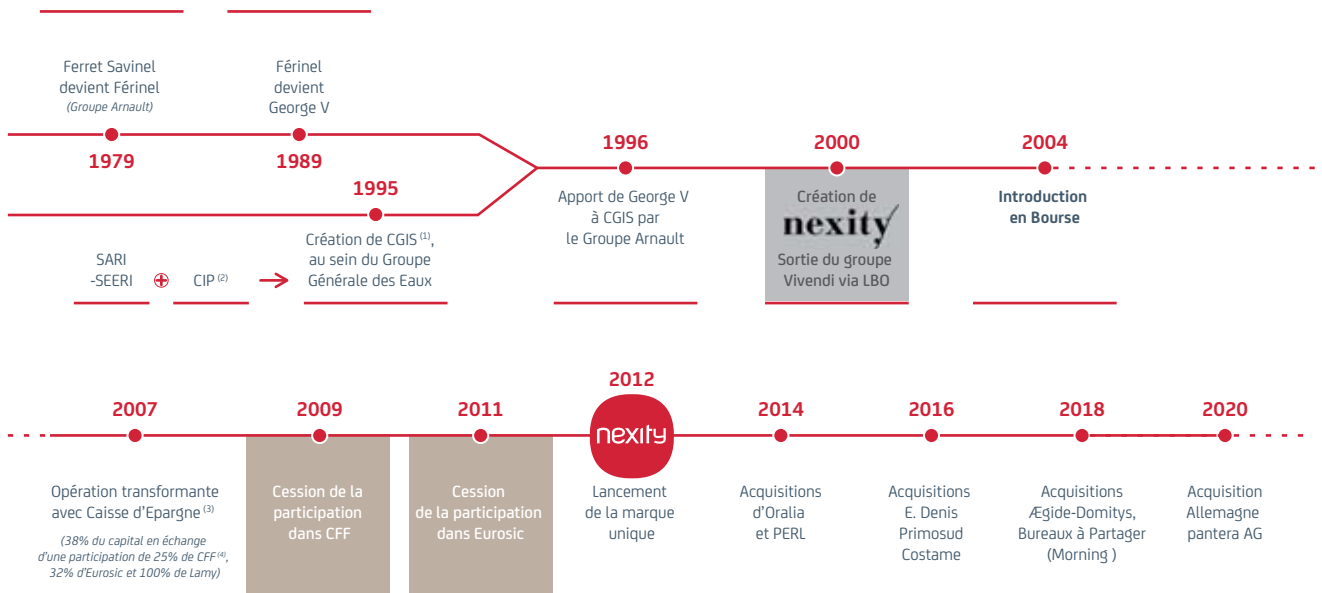
La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

#### Documents disponibles

Les communiqués de la Société et les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://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 statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes annuels et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

### 6.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ



Nexity est issue de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA. Cette cession, décidée par Vivendi pour des raisons stratégiques, a été faite sous forme d'opération à effet de levier (*Leveraged Buy Out* ou LBO) auprès de

certains dirigeants de la CGIS aux côtés de trois investisseurs financiers, CDC Entreprises FCPR, LBO France et Lehman Brothers. Nexity a ensuite mené deux opérations de refinancement puis a été introduit à la bourse de Paris le 21 octobre 2004.

À la suite du LBO de 2000, le Groupe s'est recentré sur ses métiers de promotion et développement dans l'immobilier en cédant en 2001 ses filiales Gymnase Club et Maeva, ainsi qu'un portefeuille d'actifs immobiliers provenant du groupe Vivendi, puis en 2009-2011, ses participations financières dans le Crédit Foncier de France (CFF) et Eurosic.

Entre 2015 et le premier trimestre 2016, le groupe BPCE, qui détenait environ 40% du capital de Nexity depuis 2007, a progressivement cédé la totalité de sa participation.

Depuis 2000, parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de ses produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités.

En particulier, Nexity a successivement acquis :

- Le groupe d'administration de biens **Oralia** en 2014. Cette acquisition a renforcé la position de premier acteur intégré des métiers de l'immobilier de Nexity et a conforté sa place de numéro 2 de l'administration de biens en France ;
- **PERL** en 2014, pionnier et *leader* en France de la solution d'usufruit locatif social. Ce dispositif repose sur le démembrement temporaire du droit de propriété entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété), à destination de l'habitation sociale. Cette acquisition a complété l'offre diversifiée du pôle Immobilier résidentiel ;
- Une participation majoritaire dans la société **Edouard Denis Développement** en 2016, aujourd'hui détenue à 68%, promoteur généraliste bénéficiant de positions significatives sur les marchés des Hauts-de-France, de l'Île-de-France, de Lyon, Bordeaux

et Nantes et conforte la position de *leadership* de Nexity sur les métiers de la Promotion Client Particulier ;

- La prise de contrôle en 2018 d'**Ægide-Domitys**, aujourd'hui détenue à 63,16%, *leader* du marché des résidences seniors avec services non médicalisées ;
- Une participation majoritaire dans la société **Bureaux à Partager** (Morning), en 2018, aujourd'hui détenue à 58%, *leader* des bureaux partagés à Paris ;
- Une participation majoritaire dans la société **Accessite**, en janvier 2019, aujourd'hui détenue à 80%, spécialisé dans la gestion des surfaces de commerce, complétant ainsi l'offre de services proposée par Nexity Solutions Entreprise ; et
- Enfin, en mars 2020, Nexity a pris une participation de 65% dans le capital de **Pantera AG**, développeur immobilier résidentiel allemand, pour développer sa plateforme de services en Allemagne.

En 2019, le Groupe a également rationalisé ses activités en cédant la majorité du capital de sa filiale **Nexity Conseil et Transaction** à son management, tout en conservant une participation minoritaire de 13,5% et la totalité de sa participation dans le réseau de franchises Guy Hoquet l'Immobilier, dont il était l'actionnaire majoritaire depuis 2006.

Cette politique de croissance externe ciblée a permis d'accélérer la transformation de Nexity en premier Groupe immobilier en France, intervenant à la fois sur les métiers de la promotion et des services, pour l'ensemble des segments de clients : particulier, entreprise, institutionnel et collectivité (voir paragraphe 1.1.1 « Modèle de création de valeur et trajectoire de développement » du présent Document d'enregistrement universel).

## 6.3 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 1<sup>er</sup> mars 2021. Les droits de vote correspondent au pourcentage de capital détenu.

La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 37 des états financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 5.3 « États financiers consolidés au 31 décembre 2020 » du présent Document d'enregistrement universel. La liste complète est disponible sur simple demande auprès de la Direction des relations investisseurs (investorrelations@nexity.fr).

La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également, le cas échéant, une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir le paragraphe 4.3 « Opérations avec les apparentés » du présent Document d'enregistrement universel.

Certaines opérations de promotion peuvent être réalisées en partenariat. Une analyse financière préalable des associés est réalisée en adéquation avec la taille de l'opération (voir paragraphe 1.6 « Contrats importants » du présent Document d'enregistrement universel).

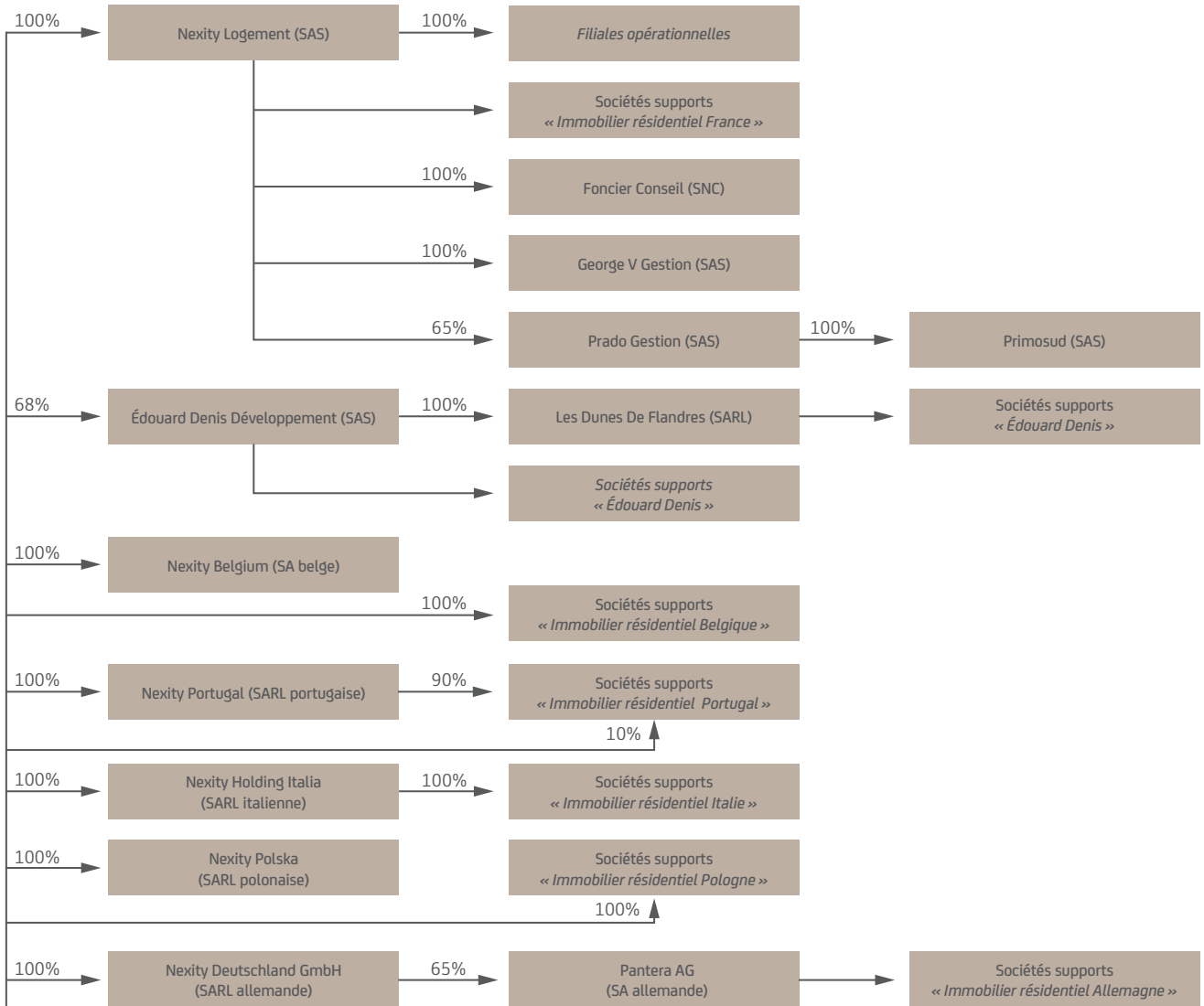
Le Groupe ne détient pas de filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir le paragraphe 4.11.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

# 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

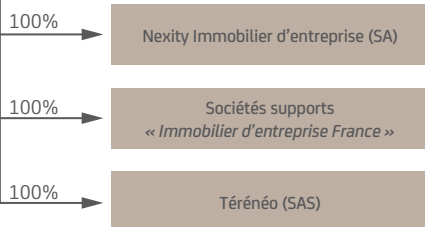
Structure organisationnelle

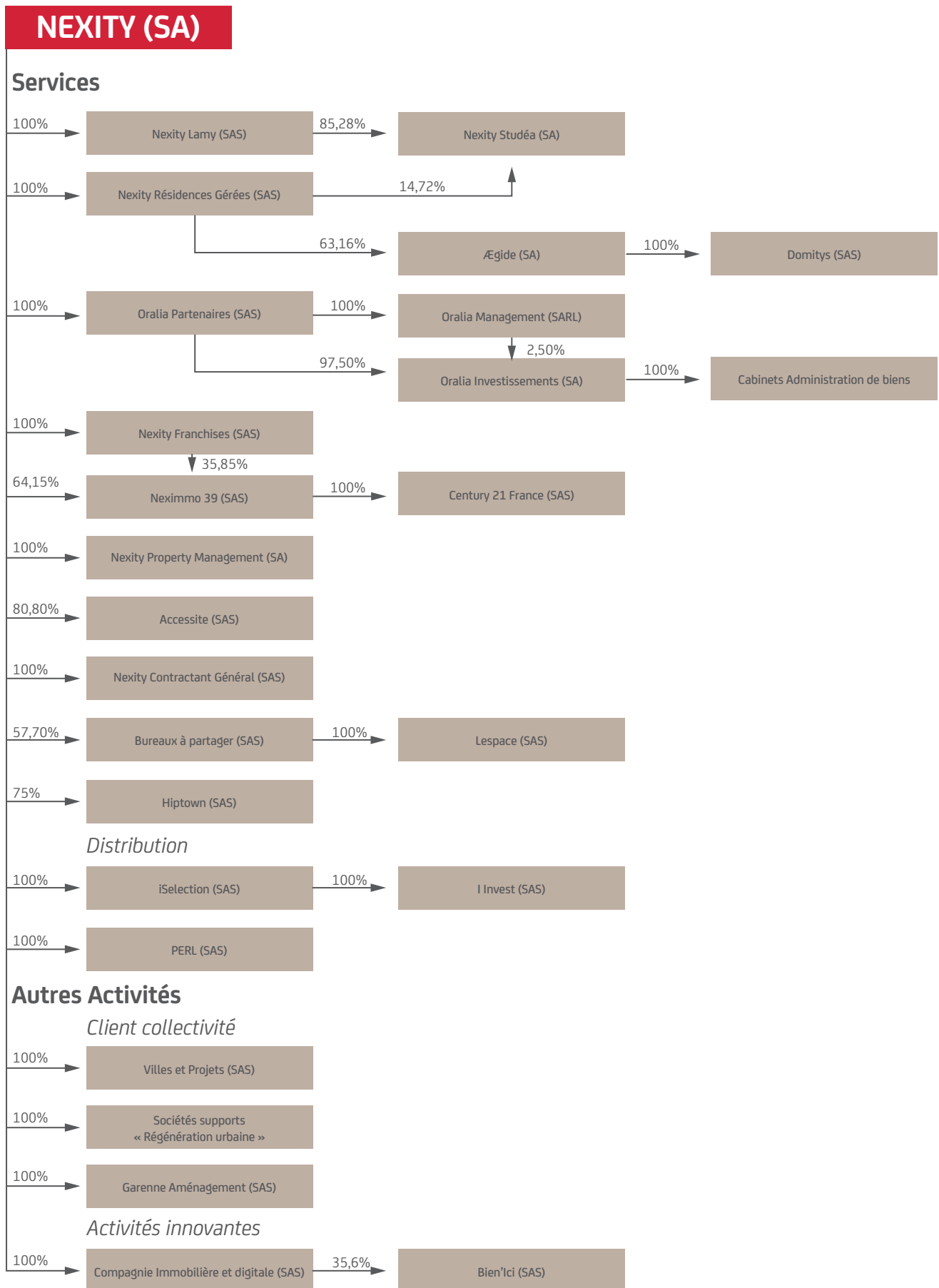
## NEXITY (SA)

### Promotion Client Particulier



### Promotion Client Entreprise





## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Personnes responsables du Document d'enregistrement universel

### 6.4 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

#### Responsable des informations

M. Alain Dinin, Président-Directeur Général.

#### Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont les rubriques figurent en page 400 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris, le 8 avril 2021

Alain Dinin

Président-Directeur Général

### 6.5 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

#### Commissaires aux comptes titulaires

##### KPMG Audit IS SAS

Tour Eoho 2, avenue Gambetta – CS 60055 – 92066 Paris La Défense Cedex

Société représentée par M. François Plat.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 19 mai 2020 (première nomination – le 16 octobre 2003), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

##### Mazars

61, rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92075 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Mme Claire Gueydan-O'Quin et M. Michel Barbet-Massin.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 19 mai 2020 (première nomination le 30 avril 2008), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés par le Groupe aux Commissaires aux comptes est détaillé à la note 34 des « États financiers consolidés du Groupe » présentés au paragraphe 5.3.2 du présent Document d'enregistrement universel.

## 6.6 AUTRES INFORMATIONS

### Information des actionnaires

Nexity s'est engagé à communiquer de façon régulière sur ses activités, sa stratégie et ses perspectives, auprès de ses actionnaires individuels ou institutionnels et, plus largement, de la communauté financière.

L'Assemblée générale approuvant les comptes 2020 s'est tenue à huis clos le 19 mai, compte tenu des mesures sanitaires en vigueur, mais la retranscription filmée a été accessible sur le site internet de la Société, dès la fin de cette Assemblée.

Au cours de l'exercice 2020, le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont eu plus de 300 contacts avec des analystes et investisseurs, notamment lors de *roadshows*, de conférences ou de rendez-vous. Ceux-ci se sont principalement tenus sous forme de conférence téléphonique ou de visio-conférence, compte tenu des mesures limitant les déplacements avec la pandémie.

### Agenda Financier

28 avril 2021 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021

19 mai 2021 : Assemblée générale des actionnaires

28 juillet 2021 : Résultats semestriels 2021

28 octobre 2021 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

### Contact Relations investisseurs

[investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)

Téléphone : 01 85 55 15 80

Adresse : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

### 6.7 TABLES DE CONCORDANCE

#### 6.7.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel en application de la Directive « Prospectus 3 » (UE) 2017/1129

	<b>Rubrique de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
<b>1.</b>	<b>Personnes Responsables, informations provenant de tiers, rapport d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>		
1.1.	Personnes responsables	§6.4	396
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.4	396
1.3.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A	N/A
1.4.	Autre attestation en cas d'informations à provenance de tiers	N/A	N/A
1.5.	Déclaration relative à l'approbation du document	N/A	N/A
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>§6.5</b>	<b>396</b>
2.1	Coordonnées		
2.2.	Changements		
<b>3.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	Chapitre 2	85-126
<b>4.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	§6.1	392
4.2.	Lieu, numéro de dépôt et LEI	§6.1	392
4.3.	Date de constitution et durée de vie	§6.1	392
4.4.	Siège social et forme juridique	§6.1	392
<b>5.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
5.1.	Principales activités	La vie ensemble §1.2 et §1.3	2-15 36-78
5.2.	Principaux marchés	§1.2 et §1.3	36-78
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	N/A	N/A
5.4.	Stratégie et objectifs	La vie ensemble §1.1	2-15 18-35
5.5.	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
5.6.	Position concurrentielle	La vie ensemble §1.2 et §1.3	2-15 36-78
5.7.	Investissements	§1.4	79-81
<b>6.</b>	<b>Structure organisationnelle</b>		
6.1.	Description du Groupe	§6.3	393-395
6.2	Liste des filiales importantes	§ 5.3.2 note 37 §6.3	352-354 393-395
<b>7.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
7.1.	Situation financière	§5.1	282-301
7.2.	Résultat d'exploitation	§5.1	282-301
<b>8.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
8.1.	Informations sur les capitaux	§5.1.6	296-299
8.2.	Flux de trésorerie	§5.1.6	296-299
8.3.	Besoins et structure de financement	§5.1.6	296-299
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	N/A
8.5.	Sources de financement attendues	§5.1.6	296-299
<b>9.</b>	<b>Environnement réglementaire</b>	§1.5	81-83
<b>10.</b>	<b>Information sur les tendances</b>	§5.2	302-304
<b>11.</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfices</b>	§5.2	302-304
<b>12.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
12.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§4.1	201-220
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§4.1.6	221
<b>13.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>		
13.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§4.4	237-261
13.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§4.4	237-261



Rubrique de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980	Section	Numéro de page
<b>14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1. Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§4.1.1 à §4.1.4	203-221
14.2. Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§4.3	232-234
14.3. Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.7	227-230
14.4. Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.10	232
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	Chapitre 4	201-280
<b>15. Salariés</b>		
15.1. Nombre de salariés	§3.2	143-157
15.2. Participation et stock-options	§3.2.1	144-153
	§4.9	266-267
15.3. Participation des salariés dans le capital	§3.2.1	144-153
	§4.10	267-269
<b>16. Principaux actionnaires</b>		
16.1. Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§4.10	267-269
16.2. Droits de vote différents	§4.12	275-279
16.3. Contrôle de l'émetteur	§4.11	269-274
16.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.10.6	268-269
<b>17. Transactions avec des parties liées</b>	§4.3	232-237
<b>18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
18.1. Informations financières historiques		Incorporées par référence
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
18.3. Audit des informations financières annuelles historiques	§5.3.3	355-359
	§5.4.3	383-386
18.4. Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	N/A
18.5. Politique et distribution de dividendes	§5.5.3	387-388
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.6	124
18.7. Changement significatif de la situation financière	N/A	N/A
<b>19. Informations supplémentaires</b>		
19.1. <i>Capital social</i>	§4.11.1	269
19.1.1. <i>Montant du capital et nombre d'actions</i>	§4.11.1	269
19.1.2. <i>Actions non représentatives du capital</i>	§4.11.2	269
19.1.3. <i>Actions auto-détenues</i>	§4.11.3	269-270
19.1.4. <i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	§4.11.5	273
19.1.5. <i>Conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital</i>	§4.11.6	273
19.1.6. <i>Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option</i>	§4.11.8	274
19.1.7. <i>Historique du capital social</i>	§4.11.9	274
19.2. <i>Acte constitutif et statuts</i>	§4.12	275-279
19.2.1. <i>Objet social</i>	§4.12.1	275
19.2.2. <i>Droits et obligations attachés aux actions</i>	§4.12.3	275
19.2.3. <i>Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>	N/A	N/A
<b>20. Contrats importants</b>	§1.6	83
<b>24. Documents disponibles</b>	§6.6	397

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

### 6.7.2 Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce

Le rapport de gestion sur l'exercice 2020 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document d'enregistrement universel.

Le rapport de gestion, auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise a été arrêté par le Conseil d'administration de Nexity le 30 mars 2021.

<b>Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	§5.1	282-301
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.1	282-301
	§5.2	302-304
	§5.3	305-359
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	§5.1	282-301
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.2	302-304
	§5.2.2	304
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.3.2 note 36	351
	§1.6	83
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.3.2 note 1.2	311
	§6.2	392-393
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	Chapitre 3	127-200
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	Chapitre 3	127-200
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	Chapitre 2	85-126
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	85-126
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§2.2.2.5	112
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§5.3.2 note 24	338-339
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§4.11.4	271-272
	§4.4	237-261
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-37-5 du Code de commerce)	§4.10	267-269
	§4.10	267-269
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	§4.11	269-274
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	§5.5.1	387
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	§5.5.6	389
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	§4.10	267-269
	§4.11	269-274
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	§4.9	266-267
Rémunération totale et avantages de toutes natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	§4.4	237-261
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§4.1	202-221
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	§4.11.3	269-270
	§4.11.4	271-272
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	§5.5.3	387-388
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	N/A	N/A
Plan de vigilance	§2.4	115-122
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	201-280

### 6.7.3 Table de concordance du Rapport financier annuel

Le Rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document d'enregistrement universel.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Section	Numéro de page
Comptes consolidés (normes IFRS)	§5.3	305-354
Comptes annuels (normes françaises)	§5.4	360-382
Rapport de gestion incluant la déclaration de performance extra-financière	Chapitre 3 Chapitre 5	127-200 281-390
Attestation du Responsable du document	§6.4	396
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§5.3.3	355-359
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§5.4.3	383-386
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§5.3.2 note 34 §6.5	351 396
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	201-280

La table de concordance avec la loi DPEF figure au paragraphe 3.7 du présent Document d'enregistrement universel.











19, rue de Vienne – TSA 50029

75801 Paris Cedex 08

[WWW.NEXITY.FR](http://WWW.NEXITY.FR)