

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 06974 Numéro SIREN : 444 346 795 Nom ou dénomination : NEXITY
--

Ce dépôt a été enregistré le 17/06/2022 sous le numéro de dépôt 63851

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

5.2.1 États de synthèse	299	Note 15 Produits financiers	314
5.2.2 Notes aux comptes annuels	303	Note 16 Charges financières	314
Note 1 Présentation et faits marquants	303	Note 17 Analyse du Résultat financier	315
GÉNÉRALITÉS	304	Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel	315
Note 2 Principes comptables	304	Note 19 Participation des salariés	315
Note 3 Changement de méthode	304	Note 20 Impôt sur les bénéfices	315
Note 4 Estimations et hypothèses	304	Note 21 Résultat net	315
Note 5 Méthodes comptables	305	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	316
BILAN – ACTIF	306	Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	316
Note 6 Actif immobilisé	306	Note 23 Échéanciers des créances et des dettes	316
Note 7 Actif circulant	309	Note 24 Comptes de régularisation	317
BILAN – PASSIF	310	Note 25 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net	317
Note 8 Capitaux propres	310	Note 26 Engagements hors bilan	318
Note 9 Provisions	311	Note 27 Effectif	319
Note 10 Dettes	311	Note 28 Plans d'actions gratuites	319
COMPTE DE RÉSULTAT	313	Note 29 Informations relatives aux parties liées	319
Note 11 Produits d'exploitation	313	Note 30 Événements postérieurs à la clôture	320
Note 12 Charges d'exploitation	313	Note 31 Liste des principales filiales et participations	320
Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation	313	5.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	322
Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	314		

5.2.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF

				31/12/2021	31/12/2020
(en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	150.053	(55.629)	94.424	79.956
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	52.925	-	52.925	47.801
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	42.345	(34.125)	8.220	11.931
Immobilisations en cours		2.199	-	2.199	128
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.362.669	(243.657)	2.119.012	2.244.550
Créances rattachées à des participations	6.4	90.033	(4.317)	85.716	22.534
Autres titres immobilisés	6.5	27.429	(6.569)	20.860	24.860
Prêts	6.6	319.481	(1.987)	317.494	308.420
Autres immobilisations financières	6.7	180.481	-	180.481	146.195
Actif immobilisé	6.8	3.227.615	(346.284)	2.881.331	2.886.375
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes		244	-	244	22
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	22.830	(1.940)	20.890	32.394
Autres créances	7.2	747.569	(38.610)	708.959	662.052
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	30.707	-	30.707	24.819
Disponibilités	7.4	516.202	-	516.202	741.809
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	4.120	-	4.120	6.891
Actif circulant		1.321.672	(40.550)	1.281.122	1.467.987
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4.030	-	4.030	4.481
Écarts de conversion actif		3.077	-	3.077	2.391
TOTAL DE L'ACTIF		4.556.394	(386.834)	4.169.560	4.361.234

PASSIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		400.279	328.957
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		60.297	181.961
Provisions réglementées		6.834	5.856
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.906.297	1.955.661
Provisions		31.536	40.926
TOTAL PROVISIONS	9	31.536	40.926
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	440.599	470.170
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	393.132	542.527
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	30.170	100.031
Emprunts, dettes financières divers	10.3	1.287.985	1.183.988
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		46.797	35.659
Dettes fiscales et sociales		26.029	22.140
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		3.524	7.577
Autres dettes		2.713	1.927
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		-	56
TOTAL DETTES		2.230.949	2.364.075
Écarts de conversion passif		778	572
TOTAL DU PASSIF		4.169.560	4.361.234

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Production vendue de services		132.779	136.125
Chiffre d'affaires		132.779	136.125
Production immobilisée		19.520	15.993
Subventions d'exploitation		143	-
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		18.599	21.933
Autres produits		8	96
Produits d'exploitation	11	171.049	174.147
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(7)	(5)
Autres achats et charges externes		(115.707)	(82.701)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3.207)	(3.958)
Salaires et traitements		(57.999)	(63.589)
Charges sociales		(22.495)	(18.493)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(16.116)	(14.955)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	(568)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(1.940)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(2.757)	(15.764)
Autres charges		(16.004)	(10.852)
Charges d'exploitation	12	(236.232)	(210.885)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(65.183)	(36.738)
Produits financiers de participations		214.370	225.987
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		7.456	6.464
Autres intérêts et produits assimilés		16.140	9.011
Reprises sur provisions et transferts de charges		37.412	44.852
Différences positives de change		26	24
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Produits financiers	15	275.404	286.338
Dotations financières aux amortissements et provisions		(108.413)	(76.025)
Intérêts et charges assimilées		(70.872)	(21.186)
Différences négatives de change		(92)	(11)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(16)	-
Charges financières	16	(179.393)	(97.222)
RÉSULTAT FINANCIER	17	96.011	189.116
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		30.828	152.378
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2.660	3.172
Reprises sur provisions et transferts de charges		2.198	1.083
Produits exceptionnels		4.858	4.255
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(49)	(247)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(15.048)	(3.329)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(979)	(963)
Charges exceptionnelles		(16.076)	(4.539)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(11.218)	(284)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(393)	(224)
Impôts sur les bénéfices	20	41.080	30.091
Total des produits		451.311	464.740
Total des charges		(391.014)	(282.779)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	60.297	181.961

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net comptable		60.297	181.961
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		75.301	47.093
Élimination des plus ou moins-values de cession		3.353	(492)
Élimination des malis nets de bonis de confusion		7.736	
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		15.704	17.161
Capacité d'autofinancement		162.391	245.723
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		48.256	(3.913)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		210.647	241.810
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(31.835)	(30.060)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(4.418)	(1.803)
Acquisition/augmentation de titres de participations		(46.205)	(117.309)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(212.307)	(413.696)
Acquisition d'actions propres		(20.000)	(20.074)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1.034	74
Cessions de titres de participations		-	1.416
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		137.261	120.537
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(176.470)	(460.915)
Dividendes versés		(110.639)	(109.827)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		240.000	
Augmentation des dettes bancaires		30.000	100.000
Rachat/Remboursement/Conversion des dettes obligataires convertibles		(270.000)	-
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		(146.000)	(25.494)
Remboursement des dettes bancaires		(100.000)	
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		221.600	106.400
Variation nette des comptes courants financiers		(122.657)	384.163
Augmentation des charges à répartir		(1.541)	(203)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(259.237)	455.039
Incidence de la variation des taux de change		(686)	(1.904)
VARIATION DE TRÉSORERIE	25	(225.745)	234.030
Trésorerie d'ouverture		741.777	507.748
Trésorerie de clôture		516.032	741.777

5.2.2 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 2021 dont le total est 4.169.560.219,37 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 60.297.102,19 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par les événements suivants :

Évolution de la gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, Véronique Bédague devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2021. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social. Alain Dinin, Président, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.

Restructurations juridiques

La Société a absorbé par transmissions universelle de

patrimoine les sociétés Ywood Gestion, Nexity Blue Office et Nexity Résidences Gérées au cours de l'exercice.

Financements

Émission le 19 avril 2021 d'une OCEANE (Obligation Convertible En Actions Nouvelles et/ou Échangeables en actions existantes) de 240 millions d'euros, à maturité 7 ans, aux conditions suivantes :

- Prime de conversion de 35%, soit un cours de conversion à 59,81 euros ;
- Coupon 0,875% l'an.

Cette émission a été couplée avec le rachat de 100% de l'OCEANE à échéance 1^{er} janvier 2023 émise pour 270 millions d'euros.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 2.384 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 2.292 millions d'euros nets au 31 décembre 2021, soit une variation nette de -92 millions d'euros, qui correspond à :

- 80 millions d'euros de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine : -193 millions d'euros de titres éliminés des sociétés tupées sous déduction de titres Térénéo, Ægide Domitys et Nexity Studéa apportés dans le cadre de ces confusions pour 113 millions d'euros ;

- 57 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation.

Diminués de :

- 3 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ;
- 42 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés, notamment Édouard Denis Développement (10% portant la participation de 68% à 78%),

Le tableau suivant synthétise les mouvements relatifs aux transmissions universelles de patrimoine :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Bilan	
Titres éliminés	(193.607)
Titres apportés	80.141
Titres nets (bilan)	(113.466)
Boni affectés titres apportés	33.301
Comptes courants (bilan) et autres	72.429
Sous-total bilan	(7.736)
Résultat	
Mali de confusion	(23.605)
Boni de confusion	15.869
Sous-total résultat TUP	(7.736)
Provisions reprises	23.438
IMPACT NET SUR RÉSULTAT FINANCIER	15.702

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 2021 ont été réalisées dans un contexte d'incertitude toujours élevé (crise sanitaire, risque d'inflation, de taux d'intérêt, élections Présidentielles et législatives au second trimestre 2022...) mais qui devrait se traduire par des effets limités sur les activités du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

- Logiciels : 1 à 7 ans linéaire ;

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

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

5.2 Immobilisations financières

5.2.a Titres de participation

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

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

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale en décembre 2021. 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 2020). 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.

5.3 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'irrecouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

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

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 94.424 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

37.961 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 52.925 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 Créances rattachées à des participations

Ce poste est essentiellement constitué d'apports consentis à des filiales du Groupe.

6.5 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 2.942 milliers d'euros.

6.6 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations.

Il comprend notamment un 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.

Ce prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, dont l'objet est de financer les projets d'immobilier résidentiel du Groupe, respectant les engagements RSE décrits dans le prospectus.

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts de garantie versés	182	186
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	4.390	2.554
Actions auto-détenues	3.359	4.207
Malis techniques affectés à des titres de participation	172.550	139.248
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	180.481	146.195

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 maximum de 10% du capital, soit 5.612,972 actions au 31 décembre 2021.

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 ;
- 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 2020	5.612.972	125.642	732.434	858.076
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité		(40.058)		(40.058)
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			505.861	505.861
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(380.292)	(380.292)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2021	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2021	5.612.972	85.584	858.003	943.587

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 85.584 actions propres au 31 décembre 2021. Leur valeur nette ressort à 3.359 milliers d'euros. Le compte espèce s'élève à 4.390 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires	125.667	212	25.554	(1.380)	150.053
Autres immobilisations incorporelles	49.999	31.623	(25.554)	(3.143)	52.925
Immobilisations incorporelles	175.666	31.835	-	(4.523)	202.978
Instal. générales, agencements, aménagements	13.689	57			13.746
Matériel de transport	141				141
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26.246	2.290		(78)	28.458
Immobilisations corporelles en cours	128	2.071			2.199
Immobilisations corporelles	40.204	4.418	-	(78)	44.544
Titres de participation	2.430.944	126.346	(1.010)	(193.611)	2.362.669
Créances rattachées à des participations	26.851	63.610		(428)	90.033
Autres titres immobilisés	25.042	2.627	1.010	(1.250)	27.429
Prêts	310.407	15.194		(6.120)	319.481
Autres immobilisations financières	146.195	164.177		(129.891)	180.481
Immobilisations financières	2.939.438	371.954	-	(331.300)	2.980.092
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.155.309	408.207	-	(335.901)	3.227.615

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 126.346 milliers d'euros : acquisitions de titres (43.041 milliers d'euros), apports de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine de l'exercice (80.141 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des

capitaux propres de filiales déficitaires (1.611 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (1.553 milliers d'euros) ;

- En diminution de 193.611 milliers d'euros : principalement l'élimination des titres des sociétés tupées au cours de l'exercice.

6.9 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	45.711	10.099	(181)	55.629
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-			-
Immobilisations incorporelles	45.711	10.099	(181)	55.629
Installations générales, agencements	9.902	1.800		11.702
Matériel de transport	71	35		106
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18.172	4.182	(37)	22.317
Immobilisations corporelles	28.145	6.017	(37)	34.125
TOTAL AMORTISSEMENTS	73.856	16.116	(218)	89.754

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

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs débiteurs	24	675
Personnel et organismes sociaux	44	39
État – Impôt sur les sociétés et TVA	21.535	14.034
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	712.620	663.019
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(38.610)	(36.397)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	12.732	20.287
Groupe : débiteurs divers	417	393
Débiteurs divers	197	2
TOTAL AUTRES CRÉANCES	708.959	662.052

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2021, Nexity détient un total de 943.587 actions propres (1,68% du capital) pour un montant total de 34.066 milliers d'euros :

- 85.584 actions pour un montant de 3.359 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.8) ;
- 858.003 actions pour un montant de 30.707 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 516.202 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés et le solde des comptes courants bancaires. Au 31 décembre

2020, les disponibilités s'établissaient à 741.809 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	290.688	379.484
Comptes courants bancaires	225.514	362.325
TOTAL DISPONIBILITÉS	516.202	741.809

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 4.120 milliers d'euros, contre 6.891 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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)	31/12/2020	Augmentations	Amortissements	31/12/2021
Frais d'émission d'emprunts à étaler	4.481	1.541	(1.992)	4.030

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 12,8% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2021	280.649	1.130.173	28.065	328.957	181.961	5.856	1.955.661
Affectation résultat				181.961	(181.961)		-
Distribution				(110.639)			(110.639)
Dotations aux provisions réglementées						978	978
Résultat de l'exercice					60.297		60.297
AU 31 DÉCEMBRE 2021	280.649	1.130.173	28.065	400.279	60.297	6.834	1.906.297

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	Augmentations		Diminutions		31/12/2021
	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	
Provisions pour litiges	250	35		(250)	35
Provisions pour perte de change	1.818	810	(330)		2.298
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	19.889	2.722	(15.073)		7.538
Autres provisions	18.969	9.047	(6.351)		21.665
TOTAL PROVISIONS	40.926	12.614	(21.753)	(250)	31.536

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	0	19 avril 2021	
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	200.000	2 mars 2025	0,250%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	0	240.000	19 avril 2028	0,875%
Intérêts courus		170	599		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		470.170	440.599		
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	146.000	0	5 mai 2021	3,522%
				10 novembre 2023	
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	30.000	30.000	2023	2,053%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000	121.000	29 juin 2025	2,600%
	20 décembre 2019			20 décembre 2026	
Emprunt obligataire EURO PP Green	2019	84.000	84.000	2026	2,257%
	20 décembre 2019			20 décembre 2027	
Emprunt obligataire EURO PP Green	2019	156.000	156.000	2027	2,464%
Intérêts courus		5.527	2.132		
Sous-total emprunts obligataires		542.527	393.132		
TOTAL		1.012.697	833.731		

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).

Cette OCEANE a fait l'objet d'un rachat pour un montant total de 280 millions d'euros au cours du premier semestre 2021.

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 2021 et s'élève à 1,243 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 6% (en % de détention du capital).

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En 2021, 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) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 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 2021, et s'élève à 1,046 action de 5 euros nominal 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 7,0% (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 146 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 ».

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

La Société dispose d'une ligne de crédit *corporate* syndiquée de 500 millions d'euros à échéance du 31 juillet 2023, non utilisée au 31 décembre 2021.

La Société dispose également de diverses lignes pour un montant total de 130 millions d'euros, dont 30 millions sont utilisés au 31 décembre 2021.

L'échéance de ces crédits est pour 105 millions en 2023 et 25 millions en 2024.

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 ».

Au 31 décembre 2021, 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*) pour 448,0 millions d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	300.000	217.000
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	300.000	231.000
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	600.000	448.000

- 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 839,0 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Redevance de marque	32.856	30.502
Honoraires d'assistance	31.861	29.019
Prestations informatiques	40.358	37.225
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.155	15.526
Mise à disposition de personnel	6.956	6.473
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	169	11.540
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5.424	5.840
Sous-total chiffre d'affaires	132.779	136.125
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	250	174
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	15.073	15.019
Transfert de charges	3.275	6.568
Production immobilisée	19.520	15.993
Autres produits	152	268
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	171.049	174.147

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires et charges sociales	(64.789)	(58.555)
Actions gratuites	(15.704)	(23.527)
Loyers et charges locatives	(19.568)	(18.783)
Hébergements informatiques	(13.265)	(10.477)
Honoraires	(18.627)	(10.913)
Dotations aux amortissements	(16.116)	(14.955)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(1.940)	(588)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(2.722)	(15.764)
Dotations aux provisions : autres	(35)	-
Frais liés à la réalisation de la revue stratégique	(15.500)	-
Autres frais généraux	(67.966)	(57.323)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(236.232)	(210.885)

Les hébergements informatiques étaient inscrits dans les Autres frais généraux pour 10.477 milliers d'euros en 2020.

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 132.779 milliers d'euros en 2021 contre 136.125 milliers d'euros en 2020. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,7% en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions,

qui s'élèvent à 236.232 milliers d'euros en 2021, contre 210.885 milliers d'euros en 2020, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -65.183 milliers d'euros contre -36.738 milliers d'euros en 2020.

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 -1.592 milliers d'euros contre -6.365 milliers d'euros en 2020 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	169	11.540
Sous-total chiffre d'affaires	169	11.540
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	15.073	15.020
Transfert de charges	1.592	6.365
Total produits d'exploitation	16.834	32.925
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(15.704)	(23.526)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(2.722)	(15.764)
Total charges d'exploitation	(18.426)	(39.290)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(1.592)	(6.365)

Note 15 Produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	206.513	225.987
Reprises de dépréciations et de provisions	37.412	44.852
Boni de confusion	15.868	-
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	15.585	15.475
Autres produits financiers	26	24
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	275.404	286.338

Note 16 Charges financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux dépréciations et provisions	(106.420)	(74.446)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.993)	(1.579)
Quotes-parts de pertes	(28.291)	(101)
Mali de confusion	(23.605)	-
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(13.326)	(15.802)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(5.650)	(5.283)
Perte de change	(108)	(11)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(179.393)	(97.222)

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

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 96.011 milliers d'euros en 2021, contre 189.116 milliers d'euros en 2020.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 178.221 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 225.886 milliers d'euros en 2020) ;
- -7.737 milliers d'euros au titre des malis (Ywood Gestion et Nexity Blue Office) nets de boni de confusion (Nexity Résidences Gérées) ;
- -68.560 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 -28.711 milliers d'euros en 2020) ; et
- -5.370 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -7.188 milliers d'euros en 2020), résultant de 20.938 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 15.568 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

5

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -11.218 milliers d'euros, tient principalement compte de la charge sur rachat de l'OCEANE 2023 de 10.040 milliers d'euros, 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 2021 (à verser en 2022) s'établit à 393 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 41.080 milliers d'euros (contre 30.091 milliers d'euros en 2020) 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 60.297 milliers d'euros (contre 181.961 milliers d'euros en 2020).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Amortissement dérogatoires	4.907	610		5.517
Amortissement exceptionnel	948	368		1.317
Provisions réglementées	5.855	978	-	6.833
Provisions pour litiges	250	35	(250)	35
Provisions pour perte de change	1.818	810	(330)	2.298
Provisions pour actions gratuites	19.889	2.722	(15.073)	7.538
Autres provisions	18.969	9.047	(6.351)	21.665
Provisions	40.926	12.614	(22.004)	31.536
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	2.198		(2.198)	-
Dépréciations sur titres de participation	186.394	78.110	(20.847)	243.657
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.317			4.317
Dépréciations sur autres titres immobilisés	182	6.387		6.569
Dépréciations sur prêts	1.987			1.987
Dépréciations sur comptes clients	-	1.940		1.940
Autres dépréciations	36.397	12.067	(9.853)	38.610
Dépréciations	231.475	98.504	(32.898)	297.080
TOTAL	278.256	112.096	(54.902)	335.450
Dotations et reprises d'exploitation		4.697	(15.323)	
Dotations et reprises financières		106.421	(37.381)	
Dotations et reprises exceptionnelles		978	(2.198)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices				

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

	Montant brut	Échéancier	
(en milliers d'euros)	31/12/2021	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	90.033		90.033
Prêts	319.481	10.481	309.000
Autres immobilisations financières	180.481		180.481
Créances clients et comptes rattachés	22.830	22.831	
Autres créances	747.569	747.569	
Charges constatées d'avance	4.120	4.120	
TOTAL DES CRÉANCES	1.364.514	785.001	579.514
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	15.194		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	6.120		

23.2 Dettes

	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Emprunts obligataires convertibles	440.599	599	200.000	240.000
Emprunts obligataires	393.132	2.132	235.000	156.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30.170	170	30.000	
Titres de créances négociables	448.000	249.400	198.600	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46.797	34.297	12.500	
Dettes fiscales et sociales	26.029	26.029		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.524	1.582	1.942	
Groupe et associés	839.985	839.985		
Autres dettes	2.713	2.713		
Produits constatés d'avance	-	-		
TOTAL DES DETTES	2.230.949	1.156.907	678.042	396.000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	270.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	516.000			

5

Note 24 Comptes de régularisation**24.1 État des produits à recevoir**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Autres immobilisations financières	3.721
Créances clients et comptes rattachés	8.229
Autres créances	7.036
Trésorerie	46
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	19.032

24.2 État des charges à payer

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Intérêts courus sur emprunts obligataires	2.806
Emprunts et dettes financières diverses	29.488
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42.962
Dettes fiscales et sociales	20.228
Autres dettes	571
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	169
TOTAL DES CHARGES À PAYER	96.224

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

La trésorerie s'établit à 516.032 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2021 (comparés à 741.777 milliers d'euros au 31 décembre 2020), soit une diminution de 225.745 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 210.647 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (162.391 milliers d'euros) augmentée par la diminution du besoin en fonds de roulement (48.256 milliers d'euros) ;
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -176.470 milliers d'euros correspondant principalement à -36.253 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations, l'acquisition d'actions propres de -20.000 milliers d'euros et -140.217 milliers d'euros de variation des immobilisations financières ; et
- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -259.237 milliers d'euros, incluant notamment, le paiement du dividende de -110.639 milliers d'euros et le solde net des financements obligataires et bancaires (-148.498 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 611.877 milliers d'euros (contre 619.569 milliers d'euros en 2020). Il correspond au montant des emprunts obligataires et

bancaires (863.730 milliers d'euros) et des dettes (264.179 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (-516.032 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)	31/12/2021	31/12/2020
Garanties financières d'achèvement	179.955	201.165
Indemnités d'immobilisation	-	396
Autres garanties sur opérations immobilières	75.565	71.506
Garanties sur emprunts	35.750	-
Garanties de passif	37.090	1.390
Autres engagements	20.152	21.077
TOTAL	348.512	295.534

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 115,3 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, Édouard 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 Némoea, Bureaux à Partager et Accessite.

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 2,5 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de

62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 13,5% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013/2015, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 0,59% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2%.

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 18.434 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 2021, l'effectif moyen de la Société est de 579 personnes contre 484 en 2020. L'effectif 2021 inclut 29 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 380.152 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 1.293.240 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 2021 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY					
(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan mai 2018 managers	284.950	53.208	231.742	-	2 ^e trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	73.140	135.930	-	2 ^e trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	11.100	12.900	-	4 ^e trimestre 2021
Plan mai 2019	222.700	34.550	-	188.150	2 ^e trimestre 2022
Plan octobre 2019	235.500	21.500	-	214.000	4 ^e trimestre 2022
Plan avril 2020	48.000	8.000	-	40.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	24.000	-	24.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	60.000	-	-	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	44.905	175	177.590	2 ^e trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	8.900	-	113.500	3 ^e trimestre 2023
Plan mars et avril 2021	147.700	-	-	147.700	3 ^e trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	7.100	-	366.300	3 ^e trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	-	-	22.000	4 ^e trimestre 2024
TOTAL PLANS NEXITY	1.502.370	346.403	380.747	1.293.240	

* Dont 455 sur les exercices antérieurs

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2022 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). 395.400 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 0,8% (en %

de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,1% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2021, 380.292 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions autodétenues.

La Société détient au 31 décembre 2021, 858.003 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) s'est élevée à 3.800 milliers d'euros en 2021, dont 730 milliers d'euros d'indemnités de fin de contrat.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 309 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2021 et le Conseil d'administration du 23 février 2022 arrêtant les comptes au 31 décembre 2021.

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	240.499	2.024
19, rue de Vienne TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 08	430.281	79.990	969.558	0	79.678
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	85.676
400, promenade des Anglais – 06600 NICE	28.197	20.000	154.688	0	19.265
PERL	3.568	100,00%	143.218	31.945	44.708
115, Rue Réaumur – 75002 PARIS	83.100		143.218	0	690
ÉDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	32.625	78,00%	119.308	67.139	18.593
2, Rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	13.764	2.219	119.308	-	10.607
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	55.909	-	32.913
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 – PARIS CEDEX 08	(12.408)	-	-	-	1.887
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	101.653	210.260
19, rue de Vienne TSA 10034 – 75801 PARIS CEDEX 08	7.749	-	258.632	-	9.746
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	-	9.606
94 quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	4.148	-	87.597	-	(227)
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11.519	100,00%	30.712	3.642	54.848
2, rue Olympe de Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26.504		30.712	-	2.143
BUREAUX À PARTAGER	21	57,70%	32.348	4.326	3.697
21 Place de la République – 75003 PARIS	8.455	0	32.348	23.737	218
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DIGITALE	29.037	100,00%	29.037	194	-
19, rue de Vienne TSA 50029 – 75801 PARIS CEDEX 08	15	-	29.037	-	(18)
ACCESSITE	80	90,40%	13.626	0	13.047
35, quai du Lazaret – 13006 MARSEILLE 06	6.368	0	13.626	1	1.313
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA	17.771	100,00%	50.010	20.426	-
Corso Galileo Ferraris n° 110 -10129 TURIN – Italie	8.547	0	24.695	4.185	545
NEXITY DEUTSCHLAND	47.150	100,00%	47.153	56.215	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	56.029	-	15.379	-	(148)

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
Siège social					
<i>(en milliers d'euros)</i>					
2 – Participations (10 à 50%)					
3 – Filiales non reprises au §1					
Françaises			180.156	95.020	
		86.893	69.161	167.305	
Étrangères			61.832	49.422	
		6.915	46.358	14.272	
4 – Participations non reprises au §2					
Françaises			36.839	10.142	
		8.860	35.133	1.390	
Étrangères			32	320	
		-	28	7.000	
5 – Autres titres (moins de 10%)			9.550	25	
			9.550		
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises			2.157.251	544.797	
		189.102	1.987.867	191.043	
Filiales étrangères			158.995	126.063	
		6.915	86.432	18.631	
Participations dans sociétés françaises			46.388	12.214	
		8.860	44.683	1.390	
Participations dans sociétés étrangères			32	323	
		-	28	7.000	
			2.362.669	683.397	
TOTAL		204.877	2.119.012	218.064	

5.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 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.

Évaluation de la valeur actuelle 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 2021 pour un montant net de 2 119 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 lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale. 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 ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité de la Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet Mazars était dans la 14ème année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 19ème année, dont respectivement 14 et 18 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 L823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit et des comptes

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
François Plat
Associé

MAZARS
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

NEXITY
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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 18 MAI 2022**

L'an deux mille vingt-deux,
Le 18 mai,
à 10 heures,

Les actionnaires de la société NEXITY, société anonyme au capital de 280 648 620 euros, dont le siège social est au 19, rue de Vienne – TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08 (ci-après désignée la « **Société** »), se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, au Pavillon Gabriel, 5 avenue Gabriel 75008 PARIS, sur convocation du Conseil d'administration.

.../...

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux au titre de cet exercice se soldant par un bénéfice de 60.297.102,19 euros.

L'Assemblée Générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale approuve les dépenses et charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code général des impôts, comptabilisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, qui s'élèvent à un montant global de 176.552 euros et qui ont généré une charge d'impôts estimée à 46.786 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix exprimées (40 513 996 voix pour, 49 630 voix contre et 133 352 abstentions).

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance 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 400.278.678,41 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 2021 augmenté du report à nouveau bénéficiaire antérieur porte le bénéfice distribuable de l'exercice à 460.575.780,60 euros ;
- décide de verser aux actionnaires à titre de dividende la somme de 2,50 euros par action, soit un montant global de 140.324.310,00 euros, qui sera prélevé en totalité sur le bénéfice distribuable, et
- décide d'affecter le solde du bénéfice distribuable de l'exercice, soit 320.251.470,60 euros, en totalité au report à nouveau.

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 2021, soit 56.129.724 actions, et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividendes évolue entre le 1^{er} janvier 2022 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 140.324.310,00 euros, représentant 2,50 euros par action) provient du résultat distribuable, et a la nature fiscale d'un dividende.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, le dividende est soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire unique ou « flat tax » de 30% (12,80% correspondant à une imposition forfaitaire sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux) ou, sur option de l'actionnaire, au barème progressif de l'impôt.

En cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif, le dividende est éligible à l'abattement de 40 % résultant des dispositions de l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 23 mai 2022 et les sommes distribuées seront mises en paiement le 25 mai 2022.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.765.972.887,95 euros après distribution.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, que le Conseil d'administration procédera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, à la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, pour prendre en compte l'incidence de la distribution qui vient d'être décidée et en rendra compte aux actionnaires dans le rapport qu'il présentera à la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'au titre des trois précédents exercices, il a été distribué les dividendes suivants, intégralement éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts :

Exercice	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Dividende par action	Distribution globale ⁽²⁾
2018	56.129.724	2,50 euros	140.324.310 euros
2019	56.129.724	2,00 euros	112.259.448 euros
2020	56.129.724	2,00 euros	112.259.448 euros

⁽¹⁾ Nombre d'actions en circulation au jour de l'assemblée générale ayant approuvé chaque distribution (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution).

⁽²⁾ Sur la base du nombre d'actions décrit au (1) ci-dessus.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix exprimées (40 663 211 voix pour, 10 597 voix contre et 22 193 abstentions).

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés au titre de cet exercice se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 324.906 milliers d'euros et le rapport sur la gestion du groupe de cet exercice.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix exprimées (40 510 323 voix pour, 51 812 contre et 133 529 voix se sont abstenues).

.../...

TRENTE-SEPTIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des voix exprimées (40 658 943 voix pour, 15 775 voix contre et 24 035 abstentions).

 DocuSigned by:
B7CFE6CC2ECB426....
Pour extrait certifié conforme
La Directrice Générale
Madame Véronique Bédague

NEXITY

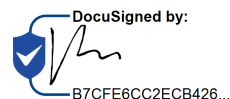
Société anonyme

au capital de 280 648 620 euros

Siège Social : 19, rue de Vienne – TSA 50029

75801 PARIS Cedex 08

444 346 795 RCS Paris



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES
CLOS LE 31 DECEMBRE 2021



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

2021



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2022, 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 2020 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 281 à 301, 305 à 354, 355 à 359 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 9 avril 2021 sous le numéro D.21-0283 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2019 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 243 à 259, 262 à 306, 307 à 310 du Document de référence 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.

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) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

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.



Présentation du Groupe



1.1 UN MODÈLE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ, UNIQUE EN FRANCE	7	1.5 PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	25
1.1.1 UN MODÈLE CRÉATEUR DE VALEUR	10	1.5.1 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	25
1.1.2 UN MODÈLE DE FLUX FAIBLEMENT CAPITALISTIQUE	10	1.5.2 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	26
1.1.3 UN MODÈLE REPOSANT SUR LE CAPITAL HUMAIN	11	1.5.3 PERFORMANCES 2021	29
1.2 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ	11	1.6 PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	31
1.2.1 ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES	11	1.6.1 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	31
1.2.2 LA TENDANCE STRUCTURELLE DE MÉTROPOLISATION ET DE DENSIFICATION	12	1.6.2 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	32
1.2.3 NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX USAGES	12	1.6.3 PERFORMANCES 2021	34
1.2.4 UN MEILLEUR USAGE DES RESSOURCES	13	1.7 SERVICES	36
1.2.5 ENJEUX FONCIERS	14	1.7.1 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	36
1.3 UNE STRATÉGIE DE PLATEFORME DE SERVICES CONFIRMÉE	15	1.7.2 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	39
1.3.1 STRATÉGIE DU GROUPE	15	1.7.3 PERFORMANCES 2021	41
1.3.1 STRATÉGIE DU CLIENT PARTICULIER	17	1.8 CLIENTS TRANSVERSES	42
1.3.2 STRATÉGIE DU CLIENT ENTREPRISE	18	1.8.1 ANIMATION DU CLIENT INSTITUTIONNEL	42
1.3.3 STRATÉGIE DU CLIENT INSTITUTIONNEL	19	1.8.2 ANIMATION DU CLIENT COLLECTIVITÉ	42
1.3.4 STRATÉGIE DU CLIENT COLLECTIVITÉ	19	1.9 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	43
1.3.5 AMBITIONS À MOYEN TERME	20	1.9.1 INVESTISSEMENTS	43
1.4 PERFORMANCE 2021 DU GROUPE	20	1.9.2 INNOVATION	43
1.4.1 ÉLÉMENTS FINANCIERS 2021 – REPORTING OPÉRATIONNEL	21	1.9.3 PARTICIPATION DANS DES FONDS IMMOBILIERS	44
1.4.2 FLUX DE TRÉSORERIE ET BILAN 2021 – REPORTING OPÉRATIONNEL	23	1.9.4 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	44
		1.10 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	45
		1.10.1 RÉGLEMENTATION FAVORISANT L'ACHAT IMMOBILIER	45
		1.10.2 RÉGLEMENTATION APPLICABLE À NEXITY	45
		1.11 CONTRATS IMPORTANTS	46

1.1 UN MODÈLE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ, UNIQUE EN FRANCE

1

Nexity⁽¹⁾ 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.

Le Groupe est confronté à un environnement qui évolue. Il doit faire face à des défis environnementaux et sociaux ainsi qu'à une modification des usages de ses clients

amplifiés par la crise sanitaire. C'est la raison pour laquelle Nexity, au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion immobilière, a successivement étendu ses compétences à de nouveaux services – tous conservant un lien avec l'immobilier, base de son expertise et de sa légitimité – offrant ainsi à chacun de ses clients une palette d'offres inégalée sur le marché.

	Client Particulier	Client Entreprise	Client Institutionnel	Client Collectivité
PROMOTION	- Logements collectifs - Logements sociaux - Résidences seniors, étudiantes, coliving, tourisme... - Maisons Individuelles - Réhabilitation d'actifs en logements	- Bureaux sur-mesure - Immeubles de bureaux en blanc (sans acquéreur au démarrage des travaux) - Réhabilitation d'immeubles - Commerces en pied d'immeubles - Espaces de coworking	- Immeubles de bureaux - Immeubles de logements sociaux, intermédiaires ou libres - Résidences services - Programmes mixtes	- Grands projets urbains et programmes mixtes - Réhabilitation d'actifs en entrée et cœur de ville - Commerces en pied d'immeubles - Bâtiments publics - Transformation friches industrielles
SERVICES	- Syndic de copropriété - Gestion locative - Transactions immobilières - Conseil / gestion patrimoniale - Plateforme de recherche immobilière (Bien Ici) - Courtage en crédit et assurances immobilières - Services aux habitants (conciergerie, domotique...)	- Conseil en immobilier et accompagnement dans l'évolution des modes de travail - Aménagement d'espaces - Property Management - Plateforme de pilotage des services de l'immeuble - Conciergerie d'entreprises - Accès à des espaces de coworking	- Conseil & montage financier - Sourcing foncier et acquisition - Gestion et optimisation des actifs - Arbitrage d'actifs	- Conseil / AMO - Aménagement d'espaces - Plateforme de pilotage des services de l'immeuble

La plateforme place chacun des clients du Groupe au cœur d'une relation d'écoute et de proximité, et les accompagne au quotidien et au fur et à mesure de l'évolution de leurs besoins et de leurs usages. Elle s'appuie à la fois sur l'efficacité du digital et la densité de son réseau de plus de 400 implantations sur le territoire national.

L'engagement de Nexity s'exprime aussi à travers une politique très exigeante en matière de RSE, qui s'appuie sur un large écosystème, aucun acteur ne pouvant porter seul

toutes les réponses face au défi environnemental et climatique et aux évolutions sociétales.

En cohérence avec la Raison d'être du Groupe, la vie ensemble, la plateforme se met au service de chacun et d'une ville où l'on vit mieux et ensemble, une ville à la fois plus accueillante et abordable, une ville durable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

1) Ci-après la Société ou le Groupe.

Atouts

CAPITAL HUMAIN ET RELATIONNEL ENRACINÉ

- environ **8.000** collaborateurs
- **~15 %** du capital détenu par les salariés et managers du Groupe
- **80 %** de salariés actionnaires du Groupe
- **>1 M** de clients
- **>400** implantations en France
- **18 M** de visiteurs mensuels sur les sites de Nexity

MODÈLE ROBUSTE 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

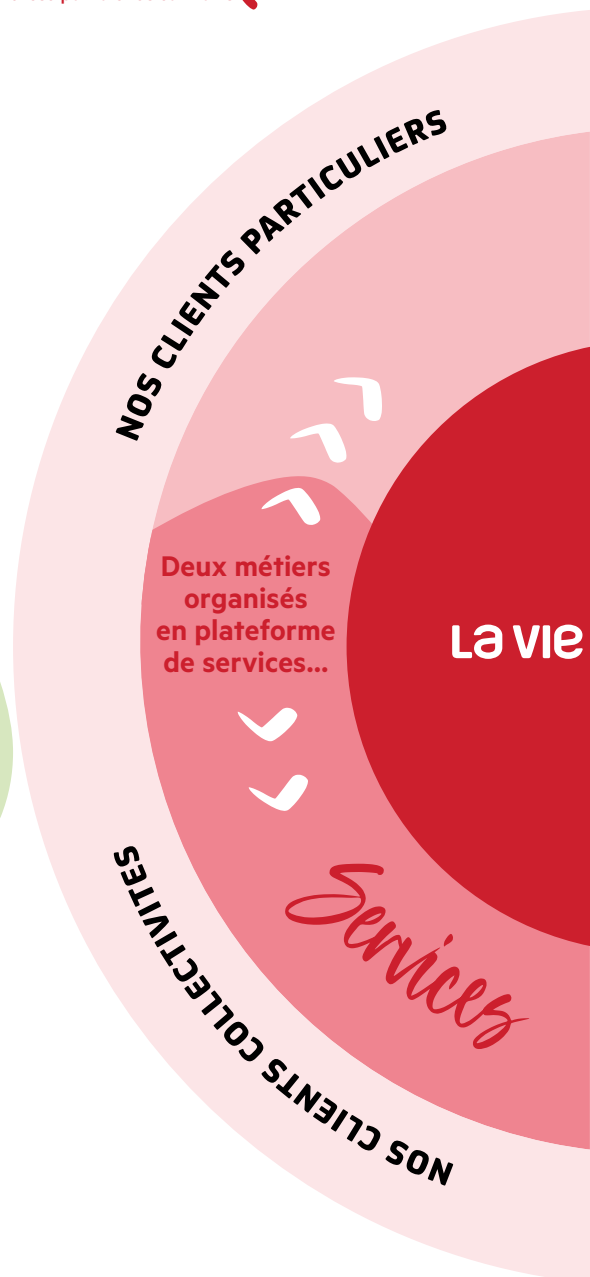
STRATÉGIE CLIMAT ET BIODIVERSITÉ INSTALLÉE ET AMBITIEUSE

- Trajectoire bas carbone certifiée alignée sur les Accords de Paris par l'initiative SBTi (et nouvelle trajectoire qui vise un alignement certifié 1,5°C)
- Engagement dans les initiatives Act4nature International et Biodiversity Impulsion Group

MUTATIONS DE LA SOCIÉTÉ ET DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

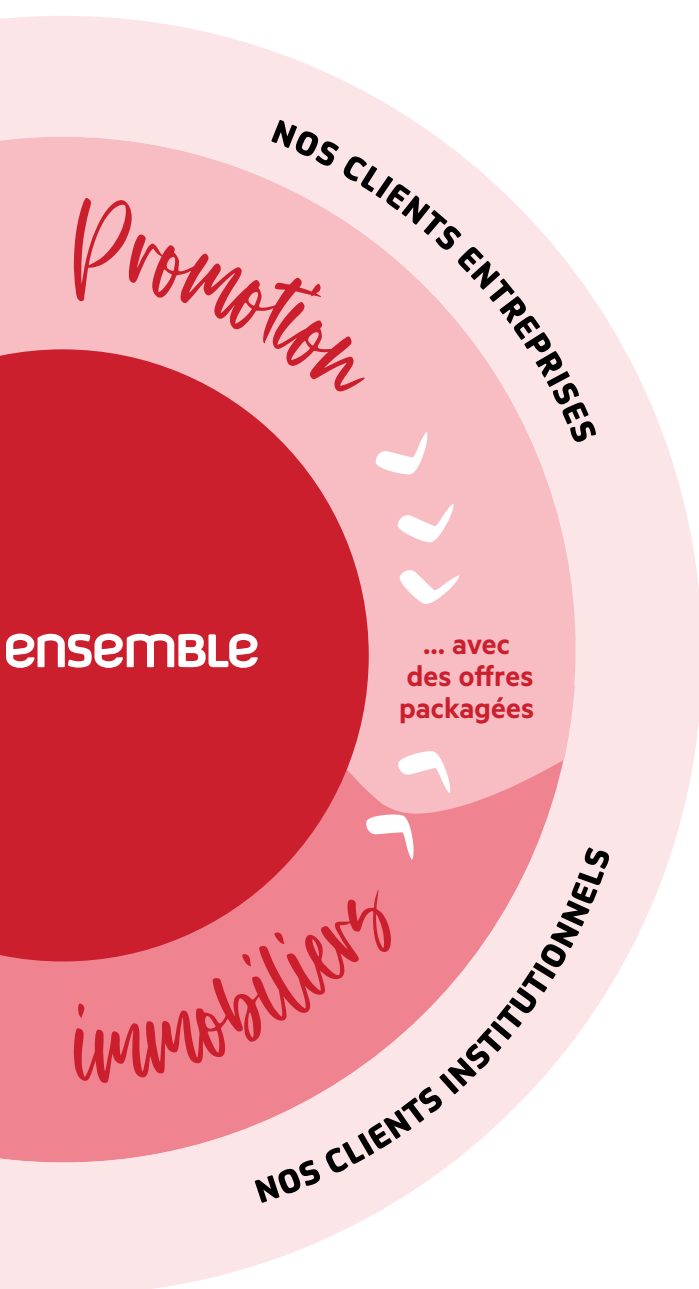
Tendances démographiques - Métropolisation et densification
Nouvelles attentes et nouveaux usages - Préservation du climat et de la biodiversité

➤ Renforcés par la crise sanitaire ➤



Création de valeur

1



SOLIDITÉ FINANCIÈRE

- **4,6 Mds €** de chiffre d'affaires.
- **8 %** de taux de marge opérationnelle courante.
- Bilan solide : dette nette **< 600 M€**
- Dividende de **2,50 euros⁽¹⁾**

PARTENAIRE DE RÉFÉRENCE DE NOS CLIENTS

- Seule plateforme unique pour apporter à des solutions à tous les besoins immobiliers de nos clients
- **+ 1,6 %** de taux de satisfaction client moyen dans l'immobilier résidentiel (indicateur C-Sat)
- **7^{ème}** au palmarès de la relation client HCG

IMPACT ENVIRONNEMENTAL RÉDUIT

- Réduction des émissions carbone⁽²⁾ :
 - **4 %** en Immobilier résidentiel
 - **13 %** en Immobilier d'entreprise
- **1^{er}** promoteur BBKA en nombre d'opérations depuis 2016
- **63 %** des surfaces d'immobilier de bureau livrées en structure bois

COLLABORATEURS ENGAGÉS

- Gender-Equality Index de Bloomberg, sélectionnant les meilleures entreprises en matière d'équité femmes-hommes
- Nexity labellisé Best WorkPlaces 2021, dans la catégorie des entreprises de plus de 2.500 collaborateurs

ENGAGEMENT SOCIÉTAL DURABLE

- Création d'un centre de formation des apprentis
- Nexity réalise 1 logement neuf social sur 15 en France
- 1.220 logements en pensions de familles et centre d'hébergement d'urgence réalisés, en chantier ou en projet

NOTRE AMBITION STRATÉGIQUE

Être attentifs à la façon dont chacun occupe et s'approprie les espaces, répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouveaux usages, dans une ville inclusive, bas carbone et respectueuse de la biodiversité.

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 18 mai 2022
(2) Par m² livré, par rapport à 2019

1.1.1 Un modèle créateur de valeur

Le modèle unique de plateforme de services de Nexity crée une valeur forte pour ses clients : 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 client, la plateforme de services permet au Groupe d'être présent à chaque étape de la vie immobilière de ses clients. Le Groupe crée également de la valeur pour l'économie locale, selon l'étude d'empreinte socio-économique au sein des territoires réalisée en 2019, pour chaque emploi direct au sein du Groupe, 10,3 emplois supplémentaires sont soutenus dans l'économie française.

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 client sur l'ensemble du Groupe, développement de la mobilité entre métiers...) ; et
- **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.

1.1.2 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). Le modèle de la VEFA est présenté aux paragraphes 1.10.2 « Réglementation applicable à Nexity » 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 à 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. En parallèle, Nexity développe une politique de partenariats afin de permettre au Groupe de développer des fonciers sur un temps plus long sans pour autant impacter son bilan.

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).

1.1.3 Un modèle reposant sur le capital humain

Dans un 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 classé à nouveau en 2022 dans l'indice Bloomberg Gender-Equality, parmi les 418 entreprises mondiales, dont 13 françaises, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes, reconnaissant ainsi les actions entreprises par Nexity ;
- Après avoir obtenu la certification *Great Place to Work* en 2020, Nexity est devenue en 2021 la première entreprise immobilière de plus de 2.500 salariés du palmarès Best Workplaces To Work, de *Great Place to Work*®, qui constitue le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de vie au travail d'une entreprise ;

- Le capital de Nexity offre une représentation très conséquente à l'actionnariat des salariés et managers : environ 15% du capital au 31 décembre 2021 est détenu par les salariés et managers du Groupe ; 80% des collaborateurs du Groupe sont par ailleurs actionnaires ;
- 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
- Depuis 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...

Par son approche unique, la plateforme constitue un avantage décisif pour Nexity, pour accélérer son développement, consolider son statut de *leader* et continuer à nourrir sa relation avec les clients et son ancrage dans les territoires.

1.2 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

L'ensemble des métiers de Nexity présente un fort potentiel de croissance à moyen et long terme, compte tenu de tendances démographiques, économiques, sociales et environnementales, qui caractérisent ses marchés sous-jacents. La crise de la Covid-19 a accéléré certaines de ces tendances notamment dans l'évolution des usages des

clients à la recherche d'un immobilier serviciel. Les environnements de marché spécifiques à chaque métier du Groupe sont présentés aux paragraphes 1.5.1.1, 1.6.1.1 et 1.7.1.1 « Environnement de marché » du présent chapitre.

1.2.1 Évolutions démographiques

La France comptait 67,4 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2021. 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.

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.

Ce besoin en logements est estimé à environ 400.000 logements neufs par an.

Au-delà des perspectives offertes par la croissance de la population, Nexity est attentif en permanence aux évolutions 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*.



Ménages
d'1 personne

27% des ménages en 1990

39% des ménages en 2020



Taille
des ménages

2,6 personnes en 1990

2,2 personnes en 2020



de plus
de 65 ans

17% de la population en 1990

29% de la population en 2020

* Source : Insee, Tableaux de l'économie française, 2022.

1.2.2 La tendance structurelle de métropolisation et de densification

La métropolisation, qui fait converger populations et activités, constitue une tendance structurelle de long terme. Début 2020, 1 personne sur 6 en France vivait dans l'unité urbaine de Paris et 1 sur 4 dans une unité urbaine de plus de 200.000 habitants (hors celle de Paris). Longtemps considérée comme la porte d'entrée du territoire, la ville-centre de la métropole tend, depuis plusieurs années déjà, à dépendre de la qualité de ses espaces périphériques, avec des flux migratoires supérieurs en périphérie sur plus d'un tiers des métropoles françaises. Émergeant dans ce contexte de recomposition des équilibres intrarégionaux, la crise sanitaire a contribué à orienter les trajectoires résidentielles vers les couronnes les plus périphériques, et dans une moindre mesure vers les régions adjacentes et l'hinterland élargi, sans pour autant remettre en cause les tendances de fond.

De la qualité des projets urbains dépend en partie l'avenir des métropoles, leur attractivité et leur capacité à s'adapter aux besoins, notamment en matière de logements, et aux nouveaux usages. Les partenariats entre collectivités territoriales et opérateurs immobiliers privés, tout au moins ceux des opérateurs qui, à l'instar de Nexity, bénéficient d'une taille, de moyens, d'expertises, de capacité

d'innovation, et d'une gamme de produits très large, participent à offrir de nouvelles réponses. Les nouveaux modes d'habiter, de travailler et de consommer, mais également l'injonction climatique et le rapport à la nature en ville s'incarnent au sein de projets mixtes, avec une hybridation croissante des fonctions urbaines. Les savoir-faire de Nexity, associant capacité à intervenir sur un spectre amont-aval (de l'aménagement urbain à l'exploitation et la gestion de biens immobiliers) et expertise du développement de projets résidentiels, tertiaires et de services, lui confèrent une capacité d'intervention différenciante au sein des métropoles.

En outre, le maillage particulièrement dense et étendu du Groupe permet de répondre au regain d'attractivité des villes moyennes et plus petites. En effet, si les flux de population constatés consécutivement à la crise sont faibles, de nouveaux arrivants dont de jeunes ménages permettent de redynamiser, en valorisant leurs atouts intrinsèques, des territoires bien connectés, des villes du Bassin parisien (Chartres, Orléans, Reims, Amiens, Rouen...) ou du littoral et des communes à proximité des grandes agglomérations.

+9 millions

nouveaux habitants en zones urbaines depuis 30 ans ¹

51%

des nouveaux logements sont construits en extension urbaine dans les 15 premières métropoles ²

* Sources : 1/ Insee, Tableaux de l'économie française, 2017. 2/ avis du Conseil économique et social 2019.

1.2.3 Nouvelles attentes, nouveaux usages

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

- La généralisation du télétravail et du travail nomade qui implique un besoin accru de modularité et de flexibilité tant pour le logement que pour l'immeuble de bureau ;
- 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 renforcement des attentes en termes de carbone et de biodiversité ;
- 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).

x10nombre d'espaces de coworking
en France depuis 2012¹* Sources : 1/ Bureaux à partager. 2/ dossier de presse 2019 Mouvement de l'habitat participatif.**>600**projets d'habitat participatif
en cours en France en 2019²

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).

1.2.4 Un meilleur usage des ressources

L'atténuation du 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.

23%Des émissions de gaz à effet de serre
(GES) français¹ proviennent du secteur du
bâtiment* Sources : 1/ Ministère de la transition écologique. 2/ Etude Obsoco pour Nexity 2020.**80%**Des français expriment
un sentiment d'urgence
environnementale²

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 mise en place de la RE 2020 à compter du 1^{er} janvier 2022 pour le résidentiel et au 1^{er} juillet 2022 pour les bâtiments tertiaires) 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 de la performance énergétique, ou bien des matériaux ou procédés constructifs utilisés dans les opérations ;
- Une volonté des grandes collectivités et métropoles d'intégrer ces dimensions pour développer l'attractivité et la résilience de leurs territoires et donc une tendance croissante d'en faire un élément clé de leur 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 avec par exemple des quartiers zéro carbone, des équipements favorables aux mobilités douces, des analyses d'impacts sur les îlots de chaleur, etc. ;
- Concilier l'artificialisation des sols et le besoin en logement en tenant compte de la volonté de certains

élus de limiter l'artificialisation des sols, tout en assurant un logement de qualité et abordable à leurs concitoyens. 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), l'obsolescence d'une partie du parc (diagnostic de performance énergétique F et G notamment) ouvre des opportunités de développement dont le Groupe bénéficie déjà (rénovations de copropriétés). Elle crée également, chez les investisseurs institutionnels, une attente de solutions permettant de garantir la liquidité de leur portefeuille dans la durée. Ce constat 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. L'importance accrue qui est 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.

1.2.5 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 ;
- Une réticence de certains élus à délivrer des permis de construire pour des bâtiments neufs cédant aux pressions des habitants demandant moins de densité ; et
- Une difficulté pour certaines villes à financer les équipements nécessaires aux nouveaux habitants.

Dans cet environnement, Nexity est particulièrement bien armé pour se différencier de la concurrence, notamment d'acteurs plus petits, grâce à :

- La diversité de ses produits en résidentiel ciblant deux types de clients particuliers et institutionnels : résidences classiques, avec services, résidences seniors, résidences étudiantes, coliving, etc... ;
- Son maillage territorial dense qui lui assure une parfaite connaissance des enjeux locaux en lien avec la collectivité ;
- Son pôle aménagement (Villes & Projets et Foncier Conseil), couvrant l'ensemble des territoires et des zones denses en péri-urbains ;

- Son savoir-faire sur la transformation des friches industrielles, et ses compétences en dépollution ; et
- Sa plateforme de services permettant de répondre aux besoins des habitants locataires et propriétaires en matière d'habitat, services de proximité et lieux de travail.

Le Groupe :

- Est avant tout un acteur intégré de l'immobilier intervenant sur toute la chaîne de valeur sans rupture de la promotion jusqu'aux services destinés aux particuliers et investisseurs institutionnels, aux entreprises et aux collectivités ;
- Accompagne les collectivités locales dans leurs projets de construction et rénovation urbaines avec des solutions innovantes en termes de mixité sociale et fonctionnelle et de constructions bas carbone intégrant les enjeux de biodiversité ; et
- Est le premier promoteur de logements en bois qui en fait le leader de la construction bas carbone en France.

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 française.

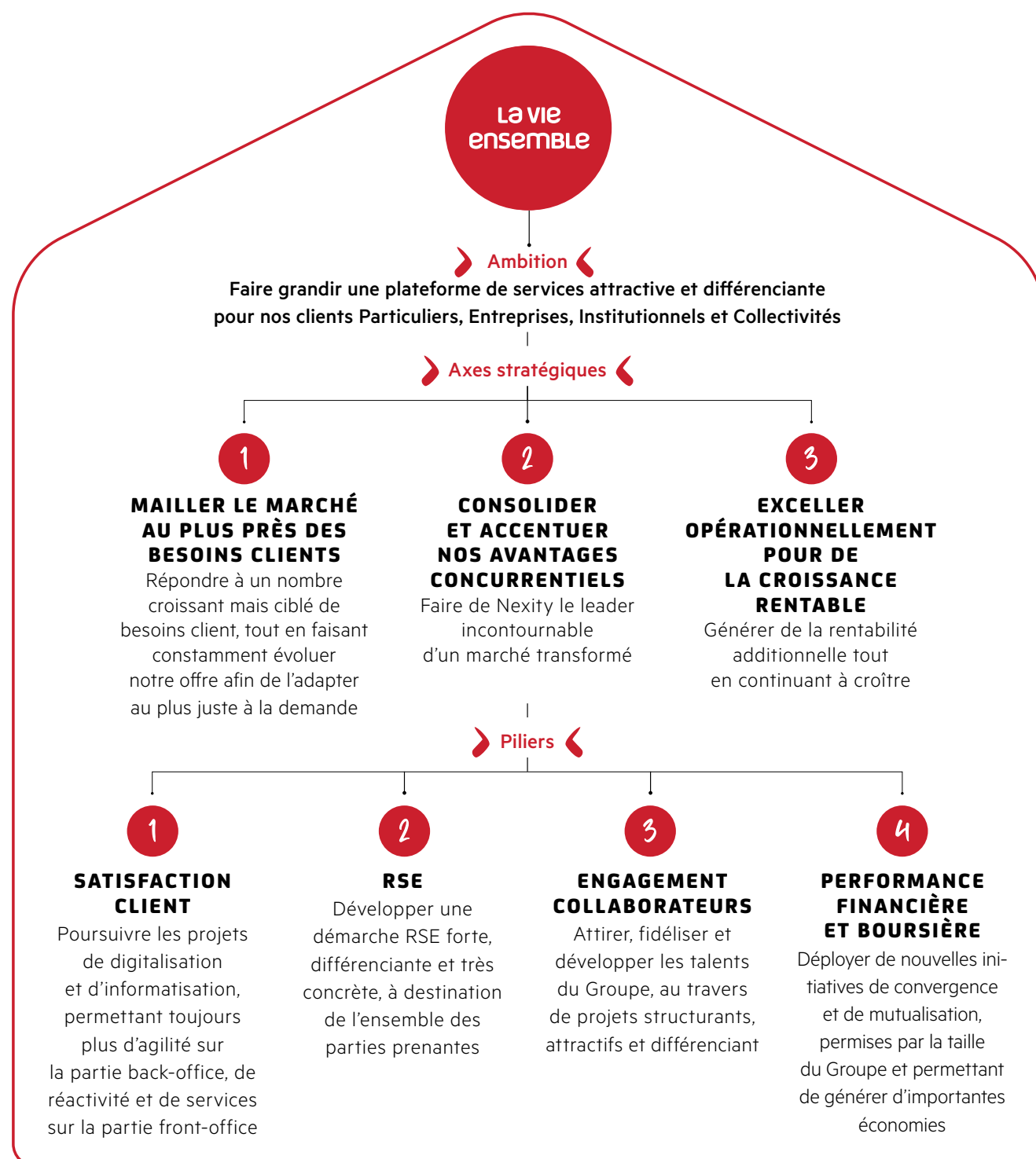
1.3 UNE STRATÉGIE DE PLATEFORME DE SERVICES CONFIRMÉE

1

1.3.1 Stratégie du Groupe

La crise sanitaire a prouvé la résilience du modèle de Nexity : 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.

La stratégie de croissance rentable et responsable du Groupe actualisée en 2020 et comprenant un volet d'améliorations opérationnelles et des axes prioritaires pour sa stratégie client a été déployée au cours de l'exercice 2021.



Nexity a vocation à favoriser et incarner « la vie ensemble » au sein 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 en s'appuyant sur les piliers suivants :

- 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 d'avoir les moyens de ses ambitions de développement et de transformation.

En 2021, Nexity a suivi trois grands axes stratégiques, chacun se concrétisant par plusieurs projets opérationnels, 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.

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 ; et
- Déploiement d'une démarche partenariale avec les collectivités, capitalisant sur une évolution des besoins vers plus d'accompagnement et de partenariats publics-privés.

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 ; et
- 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.

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.

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 satisfaction client, la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE), l'engagement collaborateur et la performance financière et boursière. En particulier, la satisfaction client est une priorité pour Nexity, qui s'est matérialisée en 2021 par la 7^{ème} place du Palmarès de la Relation client établi par Les Échos-The Human Consulting Group (HCG), avec une progression de 20 places en un an dans le classement.

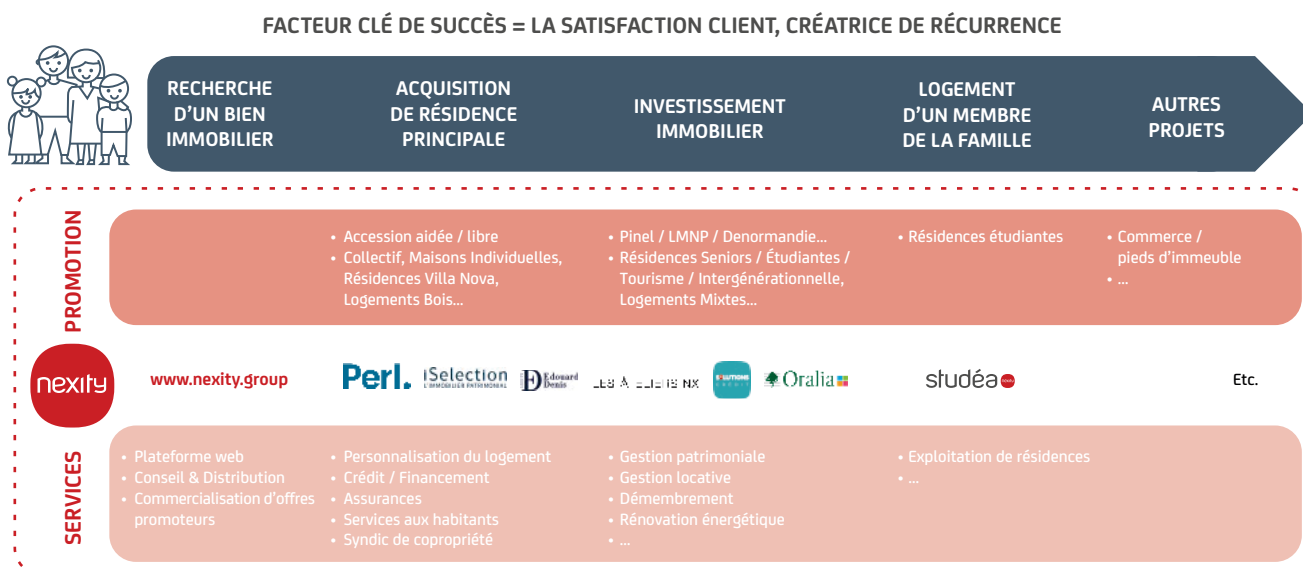
La déclinaison de la stratégie RSE du Groupe est présentée au Chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

1.3.1 Stratégie du 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 packagées 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 en location nue ou meublée, ou en 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, notamment à partir des initiatives suivantes :

- **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 ;
- **Déploiement du plan de transformation « Nouvel R » dans les services aux particuliers :** ce plan repose sur 4 piliers stratégiques : l'expérience client (service de proximité, agilité des équipes, segmentation d'une offre de services pour tous les clients du Groupe, la relation client au centre du développement et de l'organisation), les synergies Groupe, la ville durable (devenir le leader de la rénovation énergétique) et le phygital (muscler les réseaux d'agences physique tout en continuant leur transformation digitale) pour en faire des lieux de rencontre en cœur de ville pour l'ensemble des clients du Groupe ;
- **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 :** 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...). Le Groupe entend maintenir cette direction forte dans les prochaines années afin de proposer toujours plus d'innovations et de services à ses clients ;
- **Satisfaction client :** l'ambition du Groupe, qui considère la satisfaction client comme un enjeu stratégique, est de devenir une marque de préférence sur l'ensemble des services à l'immobilier ;
- **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 et continuera de les amplifier dans les prochaines années ; et

Une stratégie de plateforme de services confirmée

- **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 une 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 1.2.5 « Enjeux fonciers » du présent chapitre).

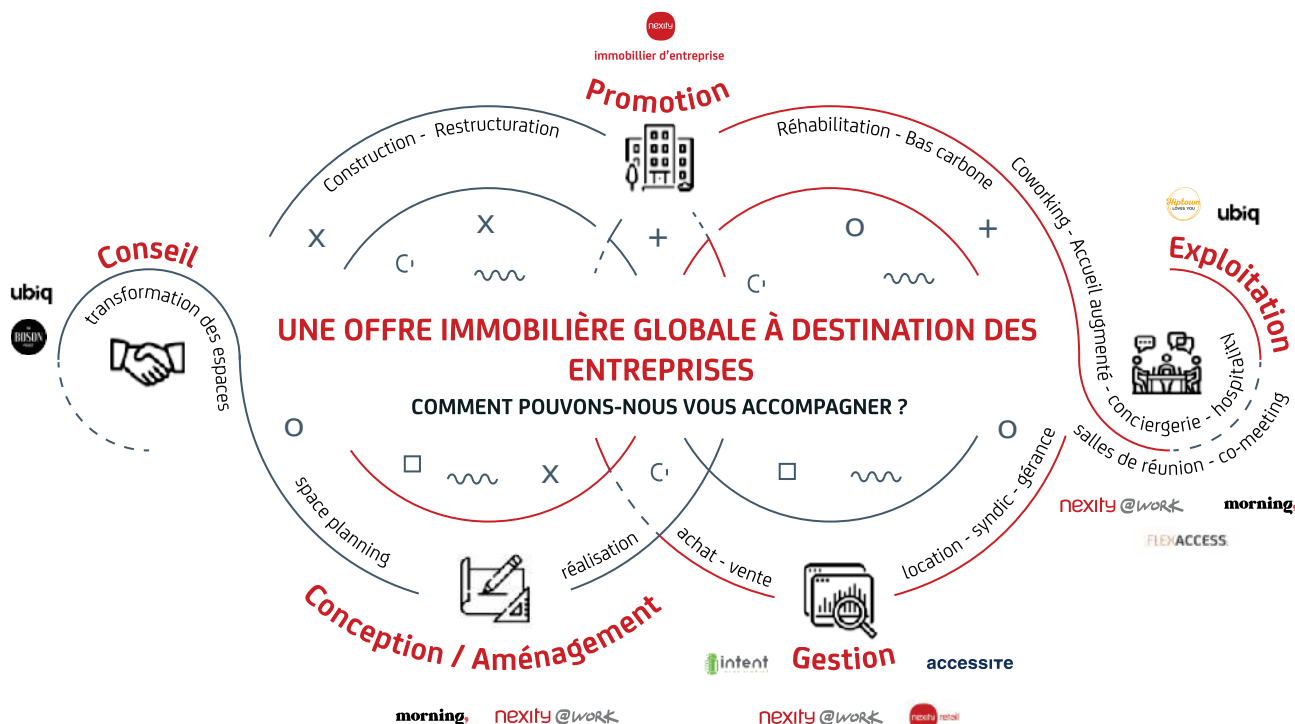
Nexity a mis en place une organisation tournée vers le Client Particulier, avec un management unique, celui du Comité Client Particulier, pilotant de façon intégrée l'Immobilier résidentiel et les services aux particuliers.

1.3.2 Stratégie du Client Entreprise

Nexity développe une plateforme dénommée Nexity Entreprises. Elle a pour vocation d'accompagner les entreprises dans leur recherche de locaux et nouveaux usages de travail. Pour cela, elle développe des offres sur mesure et innovantes en matière de promotion, de conseil, 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.

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.

Le schéma ci-dessous représente les offres proposées par la plateforme de services pour le Client Entreprise :



Nexity entend poursuivre le développement de ses activités de promotion en tenant compte des mutations induites et/ou accélérées par la crise sanitaire et économique :

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

1.3.3 Stratégie du 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 des partenariats avec des grands acteurs du marché (voir paragraphe 1.11 « Contrats importants » du présent chapitre).

1.3.4 Stratégie du Client Collectivité

Acteur de référence du développement urbain et péri 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 territoriaux pour des réponses sur-mesure adaptées à leur territoire, à la fois globales et pérennes.

Ainsi, les filiales Villes & Projets et Foncier Conseil de Nexity fusionnées au sein d'un pôle Aménagement et Territoires se positionnent comme un ensemble territorial urbain et péri urbain : elles interviennent 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 de territoires. 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. La plateforme de services de Nexity est ainsi 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.

Ainsi, dès le début de la crise sanitaire, 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 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 et en élaborant des 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).

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.

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.

Dans ce contexte, les objectifs de Nexity 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.

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.

1.3.5 Ambitions à moyen terme

Dans un environnement en complète transformation, il est essentiel pour le Groupe d'être toujours en avance sur son marché, en étant au service de l'ensemble des clients et des collaborateurs, pour une croissance durable.

Pour ce faire, Nexity a revu en 2021 son organisation pour pouvoir répondre à l'évolution des attentes de chacun de ses Clients Particulier, Entreprise, Institutionnel et Collectivité. Des chantiers opérationnels ayant un impact significatif sur les résultats financiers et extra-financiers du Groupe ont été identifiés et déployés.

Pour l'exercice 2022, le Groupe a annoncé les objectifs suivants :

- Une part de marché supérieure à 14% dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots) ; et
- Le maintien d'un niveau de marge autour de 8%, avec un résultat opérationnel courant d'au moins 380 M€.

1.4 PERFORMANCE 2021 DU GROUPE

L'information sectorielle présentée dans ce chapitre reflète le *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

Compte tenu des cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21 intervenues au cours du 1^{er} semestre 2021, le Groupe présente ses comptes selon le « nouveau périmètre », en isolant les activités cédées sur une ligne distincte du

compte de résultat et du bilan. Les années 2019 et 2020 ont été retraitées de la même manière pour une meilleure comparabilité. Par ailleurs, le compte de résultat et le bilan 2020 ont été retraités pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021. Les comptes consolidés selon les normes IFRS figurent au Chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel au paragraphe 5.4 « Eléments selon le reporting opérationnel ».

Solidité du modèle de croissance rentable d'opérateur immobilier intégré

- Autour de 21.000 réservations pour la 3^{ème} année consécutive malgré la crise sanitaire
- Chiffre d'affaires de 4,6 Mds€ (+5% par rapport à 2020) avec un fort rebond des Services (+11%)
- Plus haut historique de résultat opérationnel courant (371 M€), avec une marge de 8%
- *Pipeline* de 20,7 Mds€ offrant une forte visibilité (5 ans d'activité)

Préparation d'un nouveau cycle de croissance pour Nexity

- Activité recentrée : résultat net record de 325 M€ y compris 137 M€ de résultat non courant
- Solidité financière : réduction de l'endettement net (598 M€, en baisse de 35% depuis 2019) et du ratio de levier (1,5x EBITDA)
- Ambition RSE confirmée avec des résultats tangibles : réduction des émissions carbone en 2021 en ligne avec la trajectoire 2030

Perspectives : poursuite de la croissance en 2022

- Objectif de part de marché supérieure à 14% dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots)
- Moyens de développement centrés sur le territoire français
- Maintien d'un niveau de marge autour de 8%, avec un résultat opérationnel courant d'au moins 380 M€

Activité commerciale

	2021	Variation ⁽¹⁾	
Réservations de logements France			
Volume	20.838	Lots	+1%
Valeur	4.315	M€	-3%
Immobilier d'entreprise			
Prises de commandes	421	M€	
Perspectives Promotion			
Backlog	6.538	M€	stable

(1) Variation à périmètre constant, calculée sur la base du nouveau périmètre i.e. sans la contribution d'Ægide-Domitys.

Résultats financiers

Nouveau périmètre (en millions d'euros)	2021	2020 ⁽²⁾	2019	21 vs 20	21 vs 19
Chiffre d'affaires	4.625	4.421	4.026	+5%	+15%
Résultat opérationnel courant	371	281	340	+32%	+9%
Marge opérationnelle (% CA)	8,0%	6,3%	8,5%		
Données publiées (en milliers d'euros)	2021	2020 ⁽²⁾	2019	21 vs 20	21 vs 19
Résultat net part du Groupe	325	113	161	x 2,9	x 2,0
Endettement net ⁽¹⁾	598	655	918	-9%	-35%
x EBITDA après loyers	1,5x	1,9x	2,3x		

(1) Endettement net avant obligations locatives et application IFRS 5.

(2) Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur le traitement comptable des coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

1.4.1 Éléments financiers 2021 – Reporting opérationnel

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité*	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires consolidé nouveau périmètre	4.625	4.421	4.026	+5%	+15%
Chiffre d'affaires consolidé activités cédées	211	434	473	-51%	-55%
Chiffre d'affaires	4.837	4.855	4.499	-0%	+8%
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	371	281	340	+32%	+9%
% du chiffre d'affaires	8,0%	6,3%	8,5%		
Résultat opérationnel non courant	157	(2)	13		
Résultat opérationnel	528	279	353	+89%	+49%
Résultat financier	(87)	(86)	(80)	-2%	-9%
Impôts sur les bénéfices	(102)	(72)	(104)		
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(2)	(2)	-		
Résultat net	336	119	169	x 2,8	x 2,0
Participations ne donnant pas le contrôle	(12)	(6)	(9)		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	325	113	161	x 2,9	x 2,0
Dont résultat net éléments non courants et activités cédées	137	(21)	(19)		
RÉSULTAT NET PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE – NOUVEAU PÉRIMÈTRE	188	134	179	+40%	+5%
(en euros)					
Résultat net par action	5,85 €	2,05 €	2,90 €		
Résultat net par action nouveau périmètre	3,38 €	2,43 €	3,23 €		

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires publié s'établit à **4.837 millions d'euros**, et se décompose en :

- Un chiffre d'affaires nouveau périmètre de 4.625 millions d'euros en progression de 5% par rapport à 2020 et de 15% par rapport à 2019 ; et
- Un chiffre d'affaires des activités cédées au S1 2021 (Ægide-Domitys et Century 21) de 211 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2021	2020	2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2019
Promotion	3.771	3.654	3.218	+3%	+17%
Promotion Immobilier résidentiel	3.279	2.759	2.842	+19%	+15%
Promotion Immobilier d'entreprise	492	895	376	-45%	+31%
Services	853	767	807	+11%	+6%
Autres activités	1	0	1	ns	ns
CHIFFRE D'AFFAIRES NOUVEAU PÉRIMÈTRE	4.625	4.421	4.026	+5%	+15%
Chiffre d'affaires des activités cédées ⁽¹⁾	211	434	473	-51%	-55%
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.837	4.855	4.499	-0,4%	+8%

(1) Le nouveau périmètre correspond au périmètre sans les activités cédées Century 21 et Ægide-Domitys) et les plus-values de cession. Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars pour Century 21 et jusqu'au 30 juin pour Ægide-Domitys. En 2019, elles comprennent la cession de Guy Hoquet l'Immobilier.

Note : Les chiffres d'affaires des activités de 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.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant publié s'établit à **528 millions d'euros**, et se décompose en :

- Un résultat opérationnel courant nouveau périmètre de 371 millions d'euros, représentant un taux de marge de 8% ; et
- Un résultat opérationnel non courant de 157 millions d'euros.

	2021		2020 retraité*		2019	
(en millions d'euros)	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Promotion	330	8,7%	275	7,5%	295	9,1%
Promotion Immobilier résidentiel	271	8,3%	203	7,3%	252	8,9%
Promotion Immobilier d'entreprise	59	11,9%	72	8,1%	43	11,4%
Services	74	8,7%	41	5,3%	81	10,0%
Autres activités	(33)	ns	(35)	ns	(35)	ns
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT NOUVEAU PÉRIMÈTRE	371	8,0%	281	6,3%	340	8,5%
Résultat opérationnel non courant	157		(2)		13	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	528	10,9%	279	5,7%	353	7,9%

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

Le résultat opérationnel courant nouveau périmètre progresse de 32% par rapport à 2020 pour atteindre 371 millions d'euros. Après une année 2020 impactée par la crise sanitaire, la marge opérationnelle courante progresse dans tous les métiers et atteint 8,0% retrouvant ainsi un niveau proche de son niveau de 2019.

Le résultat opérationnel non courant s'élève à **157 millions d'euros** en 2021. Il intègre les résultats de l'activité de Century 21 et d'Ægide-Domitys jusqu'à leur cession (41 millions d'euros), les plus-values de cession associées (177 millions d'euros) et la perte de valeur sur le goodwill des activités en Allemagne (-61 millions d'euros).

Autres éléments du compte de résultat

Le **résultat financier** ressort à -87 millions d'euros en 2021, stable par rapport à 2020. Le coût de l'endettement financier net (hors IFRS 16) s'élève à -46 millions d'euros (contre -51 millions d'euros en 2020), et reflète le désendettement du Groupe au cours de l'exercice. Le coût moyen de financement reste faible à 2,1%.

La **charge d'impôts** (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) progresse à -102 millions d'euros compte tenu de la hausse du résultat imposable. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE et hors plus-value de cession) s'élève à 31% en 2021 (contre 30% en 2020).

Le **résultat net part du Groupe** pour l'exercice 2021 s'élève à 325 millions d'euros (contre 113 millions d'euros en 2020). En retraitant des éléments non courants (cessions d'activités et perte de valeur de *goodwill*), il s'élève à 188 millions d'euros, en progression de 40% par rapport à 2020 et 5% par rapport à 2019.

1.4.2 Flux de trésorerie et bilan 2021 – Reporting opérationnel

Flux de trésorerie

La **capacité d'autofinancement après loyers et avant coût du financement et impôts** est élevée, à 358 millions d'euros à fin décembre 2021 (contre 319 millions d'euros à fin 2020).

Le **BFR lié à l'activité (hors impôt)** augmente de 405 millions d'euros et tient compte principalement de la consommation des avances versées sur les commandes majeures signées fin 2020 en Immobilier d'entreprise (retournement de l'amélioration enregistrée en 2020 : -394 millions d'euros), et la progression des réserves foncières (+100 millions d'euros).

Le **cash-flow libre généré par Nexity** s'élève à -219 millions d'euros à fin décembre 2021 (contre +559 millions d'euros en 2020). Compte tenu du retournement de la variation de BFR entre 2021 et 2020, le niveau moyen sur 2 ans représente davantage la génération annuelle de cash (170 millions d'euros par an).

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité*
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	541	525
Remboursement des obligations locatives	(183)	(207)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	358	319
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(405)	394
Intérêts et impôts payés	(118)	(87)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(165)	625
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(53)	(67)
Cash-flow libre	(219)	559
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	191	(48)
Reclassement IFRS 5	-	(62)
Dividende payé par Nexity SA	(111)	(110)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(51)	(91)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(189)	248

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

Les **flux de trésorerie liés aux investissements financiers** correspondent fin 2021 à un produit de 191 millions d'euros qui intègre principalement la cession de 100% de Century 21 et de 45% d'Ægide pour 208 millions d'euros.

Les **flux de trésorerie liés aux opérations de financement** s'élèvent à 51 millions d'euros (contre 91 millions d'euros fin 2020) reflétant l'impact du remboursement net de financements au cours de l'exercice et la réalisation d'un programme de rachat d'action à impact ESG pour un montant de 20 millions d'euros.

Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Promotion	1.053	718	963
Promotion Immobilier résidentiel	1.029	985	876
Promotion Immobilier d'entreprise	24	(267)	87
Services	75	49	69
Autres activités	(7)	(63)	17
Total BFR hors impôt	1.121	705	1.049
Impôts sur les sociétés	(2)	(22)	(30)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)	1.119	682	1.019

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 1.119 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 437 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, qui avait déjà été constatée au premier semestre (normalisation du BFR de l'Immobilier d'entreprise ponctuellement très négatif en 2020 en raison du cadencement des encaissements obtenus sur les grandes opérations signées en 2020). Le niveau du BFR

est globalement stable (+38 millions d'euros) depuis le 30 juin. Les engagements fonciers au titre de la *Landbank* représentent autour de 280 millions d'euros au 31 décembre 2021, en progression d'environ 100 millions d'euros sur l'année. Cette augmentation traduit les prises de position du Groupe sur des terrains sans autorisations à fort potentiel identifié.

Bilan et structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.929 millions d'euros à fin 2021 (contre 1.725 millions d'euros à fin 2020).

La situation d'endettement net hors obligations locatives reste à des niveaux très faibles (598 millions

d'euros à fin 2021) et représente un ratio de 1.5x l'EBITDA après loyers. Le Groupe dispose d'une situation financière solide avec au 31 décembre 2021, une trésorerie globale de 1.163 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées, lui conférant une forte capacité d'investissement future.

(en millions d'euros)	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation
Emprunts obligataires et autres	994	1.333	(339)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	768	581	194
Trésorerie nette et autres	(1.163)	(1.364)	194
Endettement financier net avant obligations locatives	598	550	48
Annulation reclassement endettement IFRS 5	-	105	(105)
ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES ET IFRS 5	598	655	(57)

La structure financière de Nexity a été renforcée au cours du premier semestre grâce au prolongement jusqu'en 2028 d'une dette de 240 millions d'euros à travers l'émission le 19 avril d'une OCEANE (Obligation convertible en actions nouvelles et/ou échangeables en actions existantes) à échéance avril 2028 à un faible coupon (0,875% par an), et le rachat concomitant de l'OCEANE 2023 émise pour 270 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la maturité moyenne de la dette s'allonge à 3,1 ans (contre 2,7 ans à fin 2020).

Le désendettement procuré par les cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21 a permis de diminuer l'encours des emprunts obligataires et autres de 1.333 millions d'euros à 994 millions d'euros, avec le remboursement à son échéance de mai 2021 d'un Euro PP de 146 millions d'euros et l'annulation de l'engagement de rachat des minoritaires d'Ægide (108 millions d'euros).

Pipeline

Le pipeline de l'activité Promotion représente un chiffre d'affaires futur de 20,7 milliards d'euros à fin 2021, soit plus de 5 ans d'activité. Ce chiffre comprend (i) le backlog qui reste à

Au 31 décembre 2021, la structure de l'endettement brut est équilibrée entre les ressources long terme (56% de l'endettement brut) et court et moyen termes.

Les obligations locatives augmentent en 2021 de 160 millions d'euros, pour atteindre 625 millions d'euros, reflétant la croissance du parc géré des résidences étudiantes et des bureaux en *coworking*. L'endettement net y compris obligations locatives s'élève à 1.224 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 1.015 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Nexity respecte au 31 décembre 2021 la totalité de ses engagements contractuels au titre de ses crédits obligataires et *corporate*.

ses plus hauts niveaux historiques à 6,5 milliards d'euros et le potentiel d'activité de 14,2 milliards d'euros, qui illustre la capacité du Groupe à préparer sa croissance future.

1.5 PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

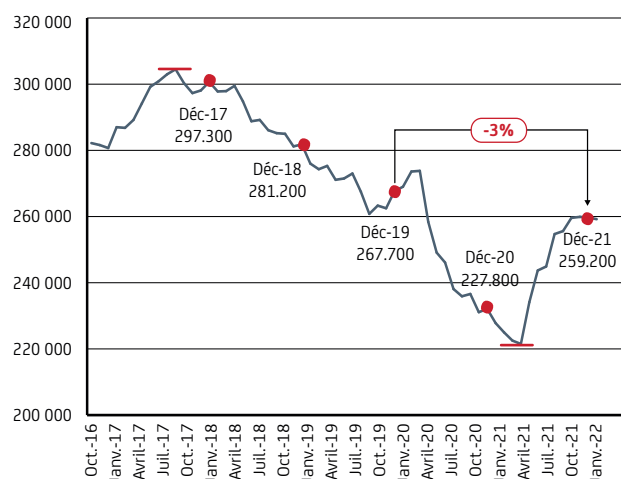
1.5.1 Environnement de marché et concurrence

1.5.1.1 Environnement de marché

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, auxquelles s'ajoutent d'autres macro-tendances décrites au paragraphe 1.2 « Environnement de marché » du présent chapitre). Face à cette demande, l'effort de construction demeure insuffisant, complexifiant l'accès au logement.

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 des élections municipales de 2020, se traduisant par un allongement des délais d'obtention des permis de construire.

Permis de construire autorisés collectifs (12 mois glissants, décembre 2021)



Pour analyser le 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 résidences).

Après une nette contraction en 2020, le marché se redresse en 2021 et s'établit à 147.112 réservations, avec une progression du segment des ventes au détail (+18% par rapport à 2020) mais toujours en retrait par rapport à 2019 (-17%). Les ventes en bloc reculent en 2021 (-8%) mais sont en progression de 6% par rapport à leur niveau de 2019 traduisant l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel.

1.5.1.2 Concurrence

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional. Les concurrents

nationaux les plus importants qui interviennent sur le marché du logement neuf sont Altarea Cogedim, Bouygues Immobilier, Alila, Vinci Immobilier et Kaufman & Broad.

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

Logement	2020	2019	2018
Nexity	21.077	21.837	19.609
Altarea Cogedim	11.929	12.128	11.782
Bouygues Immobilier	8.700	11.297	13.403
Alila	6.918	Non communiqué	Non communiqué
Vinci Immobilier	6.798	7.312	6.340
Kaufman & Broad	6.305	8.222	9.122
Pichet (Groupe)	5.630	5.480	5.173
Procivis	5.559	3.977	3.883
Icade Promotion	5.338	5.067	4.938
Eiffage Immobilier	4.273	5.095	4.694
Bassac (ex-LNC)	3.165	4.323	4.229

Source : Classement des promoteurs Innovapresse.

À travers son activité de lotissement (Aménagement & terrains à bâtir), le Groupe est l'un des *leaders* sur ce marché. 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).

1.5.2 Description des activités

L'organisation de l'Immobilier résidentiel est fondée sur une stratégie d'implantation locale avec une présence dans les principales agglomérations françaises.

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.

1.5.2.1 Produits

Nexity place au cœur de ses préoccupations l'accès au logement pour tous et centre son offre sur le logement abordable. Nexity a la capacité de couvrir toute la gamme de logement du marché et travaille sur des offres durables afin de proposer des produits performants et accessibles à tous, de développer des produits conçus pour chaque étape de la vie et sobres en carbone.

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous et décline aujourd'hui les lignes de produit suivantes :

- **Logements collectifs** : promotion de logements neufs en France et à l'international (en Europe) ; logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés permettant de répondre aux problématiques des primo-accédants à travers son produit Access design ; logements en bois pour répondre aux exigences environnementales. Certains programmes peuvent être réalisés dans le cadre de copromotions avec des promoteurs locaux ou nationaux ;
- **Logements sociaux** : la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20% fixé par la loi SRU (article 55 de la loi du 13 décembre 2000). 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, notamment à travers sa filiale Nexity Non Profit (production de pensions de famille, gestion de logements vacants avec des baux solidaires, et hébergement d'urgence) ;
- **Logement locatif intermédiaire** : depuis le 1^{er} janvier 2014, deux avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire ont été institués par le Gouvernement (ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014), à l'intention exclusive d'acquéreurs personnes morales : taux de TVA réduit à 10% et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans ;
- **Résidences** :
 - *Résidences étudiantes* : production de logements à destination des étudiants qui seront exploités par Nexity sous la marque Studéa,
 - *Résidences services seniors* : production de résidences services seniors qui seront exploités par *Ægide-Domitys* dans le cadre du partenariat conclu en 2021 avec AG2R La Mondiale,
 - *Résidences seniors sociales* : elles constituent une réponse adaptée aux problématiques de logements des seniors, souvent confrontés à l'isolement dans des logements trop vastes et mal isolés. 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, et
 - *Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY®* : elles constituent 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 ;
 - **Réhabilitation d'actifs immobiliers** : Acteur engagé pour une ville durable et abordable, Nexity développe des projets de réhabilitation et de reconversion des actifs existants sur l'ensemble du territoire. Le Groupe développe, en synergie avec les collectivités, des solutions urbaines et financières, pour réhabiliter des actifs immobiliers de logements et pour transformer notamment des bâtiments tertiaires, commerciaux ou des parkings, en programmes mixtes (logements et bureaux) à dominante résidentielle ; et

- **Aménagement et 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. Pour les collectivités, la filiale développe des quartiers qui intègrent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

1.5.2.2 Clients

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. Depuis quelques années, Nexity est également présent en Europe (Italie, Pologne, Belgique, Portugal et Allemagne).

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, intermédiaire ou libre).

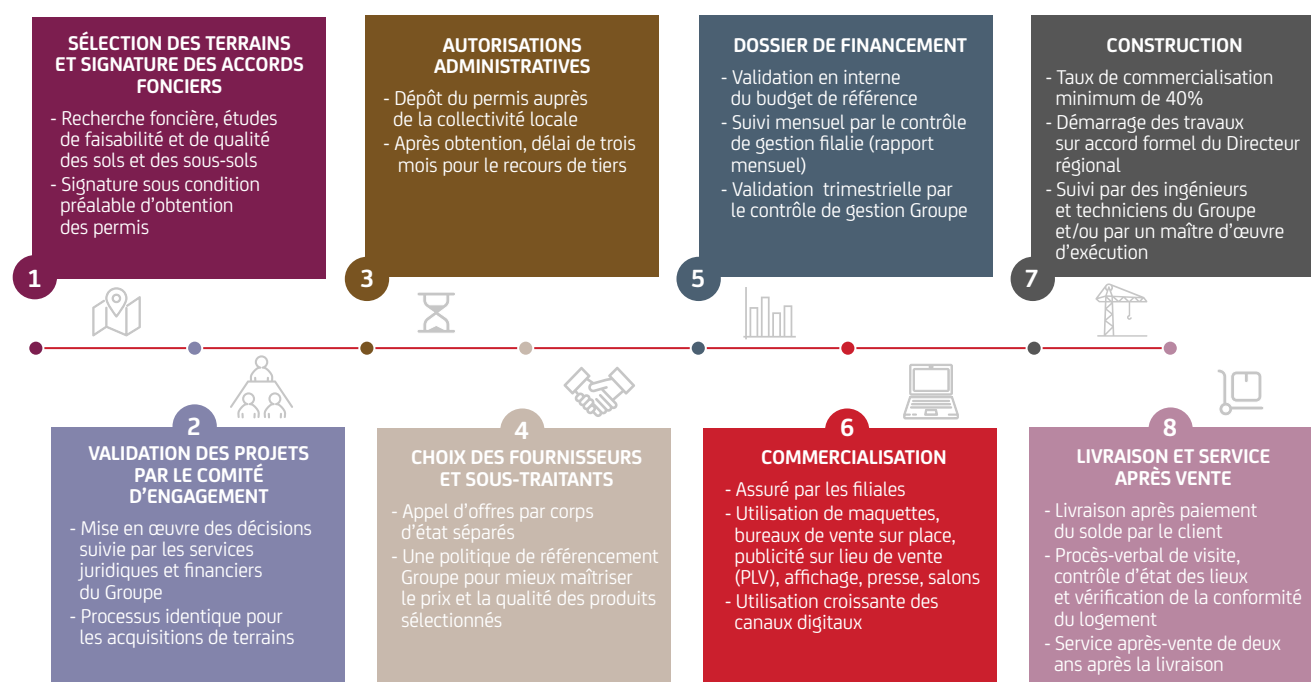
1.5.2.3 Déroulement d'un projet

Le Groupe commercialise ses logements et ses lots de terrains à bâtir sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement – VEFA (voir paragraphe 1.10.2 « Réglementation applicable à Nexity » du présent chapitre).

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. 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.

Afin de répondre au mieux aux problématiques actuelles concernant la rareté du foncier auxquelles le Groupe doit faire face, Nexity développe depuis 2020 Nexity Solutions Foncières pour simplifier l'accès à l'ensemble des expertises foncières et métiers du Groupe à destination des détenteurs de fonciers, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Sa mission est de valoriser les actifs immobiliers de ses clients, grâce à sa plateforme de services et sa large gamme de produits (résidentiel, bureau, résidence gérée, réhabilitation, aménagement, commerce...).

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes :



Par ailleurs, Nexity porte une attention particulière à la satisfaction de ses clients. Les efforts se concentrent 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 3.5.3 « Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients » du présent Document d'enregistrement universel).

Particularités du déroulement d'une opération de terrains à bâtir

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements (autorisations administratives, critères de génération de marge).

Les clients de l'activité de terrains à bâtir bénéficient de conseillers professionnels, d'un site Internet et d'un numéro

vert, qui aide le client à définir 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 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.

Particularités du déroulement d'une opération 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 (voir paragraphe 2.2.2.1 « Risques stratégiques / Difficultés dans le pilotage et le contrôle des filiales » du présent Document d'enregistrement universel).

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 2019 à 2021 :

(en % du prix de revient total)	2021	2020	2019
Charges foncières	22,4	21,3	21,3
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,5	3,9	4,0
Travaux de construction	51,3	51,9	51,5
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	14,8	14,5	15,2
Frais financiers	1,3	0,9	0,9
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	6,7	7,5	7,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0

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

La maîtrise des coûts de construction

Le Groupe accompagne les équipes opérationnelles dans la réduction des coûts, au travers des axes d'optimisation suivants :

- Mise à disposition des équipes régionales de promotion, des modes constructifs innovants visant à offrir aux clients des logements à prix maîtrisés (Access Design) ;
- L'ensemble de la gamme disponible repose sur des procédés constructifs industrialisés laissant une large place au bois ;
- Promouvoir l'accession à la propriété avec des prix de vente très compétitifs tout en répondant aux exigences

de qualité des réalisations et de respect des délais de livraison, le tout dans une démarche environnementale très performante (label FSC ou PEFC, filière française privilégiée, propriétés hygroscopiques du bois, etc.) ;

- Référencement des produits de second œuvre et 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 maîtrise des coûts de construction ; et
- Élaboration et consolidation des bonnes pratiques, développement et diffusion d'outils communs

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) ;

- 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).

1.5.3 Performances 2021

1.5.3.1 Activité commerciale

Une activité commerciale solide : dans un marché en progression de 10% en 2021 par rapport à 2020 à ~147.000 lots⁽¹⁾ mais toujours en repli de 12% par rapport à 2019 (167.000 lots), Nexity démontre en 2021 la

force de son activité commerciale et confirme sa position de *leader* du logement neuf en France avec près de 21.000 réservations de logements (20.838 lots) pour la troisième année consécutive.

	2021			2020			2019		
En nombre de lots	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Logements neufs (France)	20.101	11.750	8.351	19.999	11.147	8.852	20.351	11.507	8.844
Terrains à bâtir	1.916	1.139	777	1.561	904	657	2.088	1.271	817
International	1.116	463	653	935	696	239	641	468	173
Total nouveau périmètre	23.133	13.352	9.781	22.495	12.747	9.748	23.080	13.246	9.834
Réservations réalisées en direct par Ægide	737		737	1.078	479	599	1.486	844	642
Total nombre de réservations	23.870	13.352	10.518	23.573	13.226	10.347	24.566	14.090	10.476

	2021			2020			2019		
En nombre de lots	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Logements neufs (France)	4.140	2.292	1.848	4.281	2.390	1.892	4.031	2.239	1.793
Terrains à bâtir	159	88	71	131	76	55	177	111	66
International	193	79	113	156	120	36	100	84	16
Total nouveau périmètre	4.492	2.460	2.032	4.568	2.585	1.983	4.308	2.433	1.875
Réservations réalisées en direct par Ægide	175		175	233	102	131	330	200	131
Total nombre de réservations	4.667	2.460	2.207	4.802	2.687	2.115	4.639	2.633	2.006

Une offre commerciale de nouveau en croissance : le net ralentissement de la délivrance des permis de construire a continué à exercer une contrainte forte sur l'offre qui s'est légèrement redressée à partir du 3^{ème} trimestre grâce à la lente reprise des obtentions des autorisations de construire. Après avoir baissé de presque 20% en 2020, l'offre commerciale à la vente de Nexity a recommencé à croître en 2021 (+6%). Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois compte tenu du nombre de permis obtenus par Nexity et du volume de permis en cours d'instruction.

Le retour des particuliers et des bailleurs sociaux : la demande en France pour le logement est restée soutenue en 2021, tant pour les particuliers, bénéficiant de conditions de financement restant très attractives, que pour les institutionnels, toujours attirés par le caractère défensif et résilient de cette classe d'actifs. Les réservations de logements neufs en France de Nexity sont en progression sur l'année à périmètre constant de 1% en volume, mais en retrait de 3% en valeur en raison d'évolutions contrastées selon le mix client et géographique.

1) Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

Les ventes au détail représentent 55% du nombre de réservations de 2021, plus proche du niveau de 2019. Elles progressent de 11% en volume et de 14% en valeur, tirées par les ventes dans les villes moyennes en région (+23%) dont l'attractivité se renforce. La progression en valeur traduit une hausse différenciée du prix moyen au m² des ventes aux particuliers (+2% en Île-de-France et +3% en régions).

Les ventes en bloc sont en baisse de 13% en volume compte tenu de l'effet de base exceptionnel en 2020 des ventes à CDC Habitat (~5.000 réservations en 2020,

contre ~1.500 réservations en 2021) mais progressent de 20% par rapport à 2019. La part des bailleurs sociaux (dont le prix de vente moyen est inférieur à celui du logement intermédiaire ou libre) s'établit à 29%, légèrement au-dessus du niveau de la loi SRU (minimum de 25%) en raison du décalage des ventes en bloc prévues en 2020 et reportées en 2021 en lien avec la crise sanitaire.

Un 4^{ème} trimestre très dynamique : le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique, avec des réservations en hausse à périmètre constant de 5% en volume et -6% en valeur, la part des ventes en bloc s'est concentrée sur le 4^{ème} trimestre (60% des réservations du trimestre).

Répartition des réservations de logements neufs par client - France

En nombre de lots	2021		2020		2019	
Clients accédants	3.355	16%	3.163	15%	4.248	19%
<i>dont primo-accédants</i>	<i>2.863</i>	<i>14%</i>	<i>2.703</i>	<i>13%</i>	<i>3.654</i>	<i>17%</i>
<i>dont autres accédants</i>	<i>492</i>	<i>2%</i>	<i>460</i>	<i>2%</i>	<i>594</i>	<i>3%</i>
Investisseurs individuels	8.044	39%	7.086	34%	9.719	45%
Bailleurs professionnels	9.439	45%	10.828	51%	7.870	36%
<i>dont investisseurs institutionnels</i>	<i>3.365</i>	<i>16%</i>	<i>6.545</i>	<i>31%</i>	<i>2.833</i>	<i>13%</i>
<i>dont bailleurs sociaux</i>	<i>6.074</i>	<i>29%</i>	<i>4.283</i>	<i>20%</i>	<i>5.037</i>	<i>23%</i>
TOTAL	20.838	100%	21.077	100%	21.837	100%

Ventilation géographique

Le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en régions s'élève à 14.706 logements en 2021, soit 71% du nombre total de réservations, en progression par rapport à

2020 (68% du total). En Île-de-France, Nexity a réalisé 6.132 réservations (29% du total).

1.5.3.2 Résultats

Forte croissance des résultats, une rentabilité intacte : le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2021 progresse de +19% par rapport à fin 2020 à 3.279 millions d'euros, et le résultat opérationnel de +34% à 271 millions d'euros. Le taux de marge opérationnelle progresse de 100 points de base pour atteindre 8,3%, retrouvant ainsi un niveau proche

de celui observé en 2019 et démontrant la capacité du métier à préserver sa rentabilité. Le Besoin en Fonds de Roulement s'élève à 1 milliard d'euros et représente 18% du backlog du pôle, en ligne avec les niveaux enregistrés historiquement.

Données nouveau périmètre (en millions d'euros)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	3.279	2.759	2.842	+19%	+15%
Résultat opérationnel courant	271	203	252	+34%	+8%
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>8,3%</i>	<i>7,3%</i>	<i>8,9%</i>	<i>+100 bps</i>	<i>-60 bps</i>
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1.029	985	876		
<i>% du backlog</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>19%</i>		

1.5.3.3 Perspectives

Nexity anticipe pour 2022 un marché en légère progression (~150.000 lots), dans un contexte d'offre encore insuffisante mais en redressement, et avec une demande qui devrait rester soutenue. Nexity vise une part de marché supérieure à 14%, avec un équilibre maintenu entre ventes aux particuliers et aux

institutionnels, tirant parti de l'accélération de son développement dans la rénovation de centre villes et dans la transformation de bureaux en logements. Dans un contexte de hausse des coûts de construction, le Groupe reste confiant sur sa capacité à maintenir son niveau de marge opérationnelle.

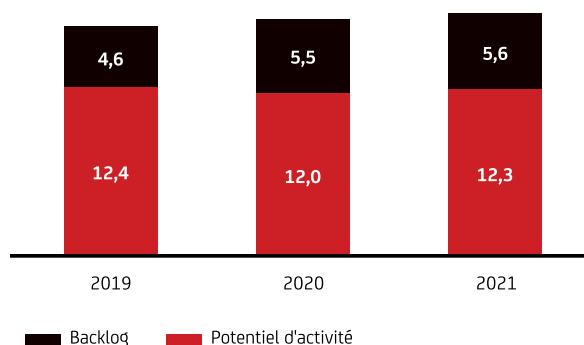
Pipeline Promotion Immobilier résidentiel

Le graphique ci-après présente le *pipeline* ⁽¹⁾ de logements neufs de Nexity au 31 décembre 2021.

Il atteint 17,8 milliards d'euros à fin 2021 (-4% par rapport à fin 2020), correspondant à environ 5 ans d'activité offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe.

Le *pipeline* comprend :

- Le *backlog* : 5,6 milliards d'euros, en baisse de 4% par rapport à 2020, soit environ 2 ans de chiffre d'affaires ; et
- Le potentiel d'activité : 12,3 milliards d'euros, en baisse de 4% par rapport à 2020, soit environ 4 ans de chiffre d'affaires.



1.6 PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1.6.1 Environnement de marché et concurrence

1.6.1.1 Environnement de marché

Une description des macro-tendances soutenant les marchés du Groupe est présentée au paragraphe 1.2 « Environnement de marché » du présent chapitre.

Le marché de l'investissement

Après un redémarrage lent en début d'année, la reprise du marché de l'immobilier d'entreprise s'est confirmée en fin d'année 2021 avec un dynamisme plus prononcé au 4^{ème} trimestre 2021 sur le marché de l'investissement. Au total, ce sont plus de 25 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise en France, un résultat en recul de 11% sur un an mais qui demeure en ligne avec la moyenne des 10 ans.

Bien qu'impacté par le télétravail et par l'évolution des stratégies de réallocation de capital au profit de l'immobilier résidentiel, l'immobilier de bureaux continue d'être plébiscité par les investisseurs, bénéficiant de fondamentaux solides avec de fortes liquidités. La reprise du marché locatif soutient la demande pour cette classe d'actifs, principalement dans les quartiers d'affaires établis et les principales métropoles régionales. En 2021, 15,7 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureaux, dont près de 13 milliards d'euros en Île-de-France. Les volumes engagés sur le marché de la VEFA s'élèvent à 3,45 milliards d'euros (dont 44% en blanc).

Le marché des bureaux

Avec 1,84 million de mètres carrés commercialisés en 2021, la demande placée en Île-de-France enregistre une hausse de 32% sur un an mais demeure néanmoins en deçà de 18% de la moyenne décennale (source Immostat).

Par ailleurs, l'occupation des centres de *coworking* reste bien orientée confirmant l'appétence pour la flexibilité : plus de 10.300 postes commercialisés en 2021, soit près de 200.000 mètres carrés (source : JLL).

En parallèle, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France se stabilise avec près de 4 millions de mètres carrés vacants au 31 décembre 2021, soit un taux de vacance estimé à 6,8% par CBRE. Des disparités géographiques sont toutefois à souligner, avec une offre qui poursuit sa contraction à Paris et un stock qui augmente dans les zones périphériques sous l'effet de nombreuses livraisons, notamment à La Défense et dans le Croissant Ouest. La part des développements neufs tend à baisser tandis qu'une hausse de l'offre restructurée et rénovée est observée, reflétant une orientation des investissements vers le parc existant en particulier pour remettre les immeubles aux normes environnementales. Les livraisons programmées entre 2022 et 2023 s'élèvent à 1,8 million de mètres carrés, dont plus d'un million qui alimentera le marché en 2022.

1) 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 2021.

Les loyers faciaux poursuivent leur progression dans le quartier central des affaires parisien et dans les secteurs franciliens établis. Ils sont stables ou en baisse dans les autres secteurs. Les mesures d'accompagnement demeurent orientées à la hausse, avec un niveau moyen de 24,4% en Île-de-France et des taux disparates selon les secteurs de marché.

1.6.1.2 Concurrence

Le positionnement de Nexity Entreprises, 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, Crédit Agricole Immobilier. 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

Plus largement, en 2021, 3,6 millions de mètres carrés ont été mis en chantier en immobilier de bureaux en France métropolitaine affichant une hausse annuelle de 15% et témoignant de la reprise de l'activité qui avaient été sensiblement impactée en 2020 des suites de la crise sanitaire. Les mises en chantier du Groupe se sont élevées à environ 805.000 mètres carrés, en hausse de 4% par rapport à 2020, soit une part de marché de 22% (source : CAPEM).

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

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 les services de gestion et d'exploitation, la montée du nomadisme, la diversification des modes de travail et la consolidation du savoir-faire en matière de construction bois devraient consolider le positionnement concurrentiel de Nexity en matière d'immobilier d'entreprise.

1.6.2 Description des activités

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

Compte tenu de la concentration du marché sur la région Île-de-France et les grandes métropoles françaises, les 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.

1.6.2.1 Produits

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 Groupe décline à ce stade les grandes lignes de produits suivantes :

- **L'immeuble de bureaux en bois** : pionnier depuis 2015 et premier opérateur de bureaux en bois en France, Nexity développe à la fois des projets ambitieux et d'envergure en Île-de-France et en région ;

De plus en plus de projets sont développés en commun avec d'autres filiales du Groupe (promotion résidentielle, commerce, plateforme Nexity Entreprises), permettant de 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.

- **L'immeuble de bureaux réhabilité** : la volonté conjuguée 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 CO₂. Il offre aussi une qualité de lumière naturelle et des volumes supérieurs aux standards actuels.

1.6.2.2 Clients

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

1.6.2.3 Déroulement d'un projet

Le Groupe a recours principalement aux modes d'intervention suivants :

- La VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) : le Groupe vend à son client à la fois un immeuble à construire et le terrain sur lequel celui-ci sera construit ;
- Le CPI (Contrat de Promotion Immobilière) : l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ou de l'immeuble existant ; l'intervention du Groupe correspond à la conception du projet et la construction de l'immeuble sur ce terrain ou la réhabilitation lourde de l'immeuble existant ; et
- Les missions de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) prestation de conseil rémunérée par des honoraires

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 :

- « En blanc » : opérations dans lesquelles Nexity acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de

En complément des principales lignes citées ci-dessus, Nexity diversifie son offre de produits, notamment par le développement des commerces en pied d'immeubles et plus largement par le développement des espaces de *coworking* intégrant l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients.

De plus, combiné à ses offres de services pour les particuliers et les entreprises, le Groupe a la capacité de proposer à ses clients une réponse complète face aux changements d'usage actuels, ce qui en fait un véritable avantage concurrentiel (voir paragraphe 1.7.2 « Description des activités » du présent chapitre).

- 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.

construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur et d'un futur utilisateur ; et

- « En gris » opérations dans lesquelles Nexity dispose seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur.

Le Groupe a pour pratique, sauf exception ponctuelle, de conditionner l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives.

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 peuvent également conduire Nexity à traiter les opérations en entreprise générale (confiant l'ensemble des travaux à une seule entreprise).

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

ÉTUDE	MONTAGE	DÉPÔT ET OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	RÉALISATION DES TRAVAUX	RECEPTION / LIVRAISON
- Recherche du terrain - Études sur le projet - Validation du projet par le Comité d'engagement - Protocole de réservation du terrain - Choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'études techniques, bureau de contrôle...) et chiffrage coût technique.	- Signature d'une promesse de vente sur le terrain - Recherches d'éventuelles pollutions et analyse des caractéristiques géotechniques du terrain - Proposition du projet à un ou plusieurs clients (investisseurs et/ou utilisateurs) - Pour les réhabilitations, audits complets de la structure et des installations existantes.	- Dépôt du permis de construire et constitution du dossier technique Après obtention : - Mise en place des concours bancaires si nécessaires - Souscription des polices d'assurance - Signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain	- Dépôt de la demande d'ouverture du chantier - Gestion du planning de réalisation des travaux - Validation mensuelle des situations de travaux - Gestion environnementale et prévention des nuisances - Gestion de la pollution et de la qualité des sols	- Réception des travaux auprès des entreprises - Opérations préalables à la livraison de l'immeuble au client - Signature du procès-verbal de réception avec les entreprises - Signature du procès-verbal de livraison, ces procès-verbaux consignent notamment les réserves formulées par le client. - Levée des réserves (3 à 6 mois)



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.

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.

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.

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

Dans le cadre de ses activités de promotion Immobilier d'entreprise, le Groupe délivre les garanties suivantes :

- Les garanties financières d'achèvement : similaires à celles prévues par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable la Promotion Immobilier résidentiel ;
- Les garanties décennales et de bon fonctionnement : voir paragraphes 1.10 « Environnement législatif et

réglementaire » et 2.1.2.3 « Assurance » du présent Document d'enregistrement universel ;

- Les garanties locatives : 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.

1.6.3 Performances 2021

1.6.3.1 Activité commerciale

Une activité commerciale élevée dans un marché en bas de cycle : leader de la promotion d'immobilier d'entreprise de France, Nexity a enregistré en 2021 un montant de prises de commandes de 421 millions d'euros, en ligne avec ses objectifs, alors que le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en Île-de-France

reste en retrait de 35% par rapport à la moyenne annuelle 2017-2020 ⁽¹⁾. Ce montant de prise de commandes inclut 366 millions d'euros de commandes en Île-de-France (avec notamment Reiwa, futur siège social de Nexity à Saint-Ouen ainsi que Carré Invalides, la restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'Île-de-France dans le 7^{ème}

arrondissement de Paris), et 55 millions d'euros de commandes dans les grandes métropoles régionales où Nexity continue de renforcer sa présence.

Des livraisons emblématiques : treize livraisons de projets

ont eu lieu au cours de l'année représentant une surface de 140.000 m², parmi lesquelles la livraison de l'ambitieux projet de réhabilitation de l'immeuble iconique de la « Maison Bayard », ancien siège historique du groupe RTL.

1.6.3.2 Résultats

Résultats financiers : le chiffre d'affaires s'élève à 492 millions d'euros, en repli de 45% par rapport à fin 2020 qui bénéficiait de la contribution au chiffre d'affaires pour 370 millions d'euros de la vente de l'éco-campus de La Garenne-Colombes (LGC) réalisée au T4 2020 pour 1 milliard d'euros environ. Retraité de cet effet, le repli du chiffre d'affaires est de 7% par rapport à 2020. Le taux de marge opérationnelle

reste élevé à 11,9%, toujours au-dessus des niveaux normatifs. Le BFR, qui était ponctuellement très négatif à fin 2020 en raison du cadencement des encaissements obtenus sur les importantes prises de commandes 2020 se normalise comme attendu et atteint 24 millions d'euros à fin 2021.

Données nouveau périmètre (en millions d'euros)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	492	895	376	-45%	+31%
Résultat opérationnel courant	59	72	43	-19%	+37%
Marge (en % du CA)	11,9%	8,1%	11,4%	+380 bps	+50 bps
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)	24	(267)	87		

1.6.3.3 Perspectives

Conscient des mutations profondes impactant le marché de l'immobilier de bureau, accélérées par la crise sanitaire et son impact sur les modes de travail, Nexity a développé une offre pionnière de bureau à l'usage, complète et adaptée (espaces de coworking, accompagnement dans l'organisation des espaces de travail, brokerage digital d'espaces de travail) permettant au Groupe de se positionner comme un acteur de référence pour

accompagner ses clients dans la transformation de l'immobilier et des modes de travail. Compte tenu de la maturité du portefeuille de projets et de l'attentisme des utilisateurs observé sur le marché, les prises de commandes tertiaires devraient atteindre un point bas en 2022. L'écoulement du backlog devrait permettre d'atteindre un chiffre d'affaires consolidé d'au moins 400 millions d'euros en 2022.

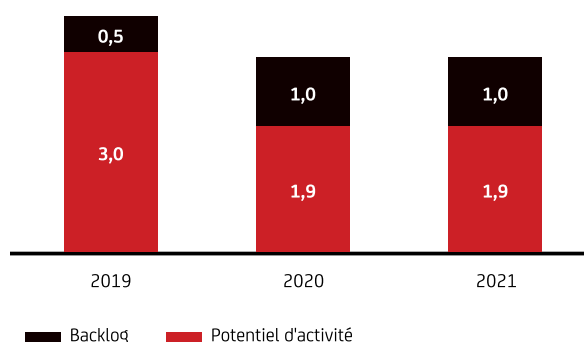
Pipeline de la Promotion Immobilier d'entreprise

Le graphique ci-après présente le *pipeline* ⁽¹⁾ de la Promotion Immobilier d'entreprise au 31 décembre 2021.

Il atteint 2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires à fin 2021 (-2% par rapport à fin 2020), 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 (-6% par rapport à 2020 et 2x supérieur à celui de 2019), soit 2 ans de chiffre d'affaires ; et
- Le potentiel d'activité : 1,9 milliard d'euros, stable par rapport à 2020, soit environ 4 ans de chiffre d'affaires.



1) 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.

1.7 SERVICES

Les activités de Services de Nexity servent aussi bien les clients Particuliers que les clients Entreprise et se décomposent en 3 modèles distincts :

- **La gestion** : administration de biens pour les particuliers et *property management* pour les entreprises ;
- **L'exploitation** : gestion de résidences étudiantes et d'espaces de *coworking* ;
- **La distribution** : commercialisation de logements neufs en démembrement de copropriété ou par un réseau d'agences bancaires.

1.7.1 Environnement de marché et concurrence

1.7.1.1 Environnement de marché

Une description des macro-tendances soutenant les marchés du Groupe est présentée au paragraphe 1.2 « Environnement de marché » du présent chapitre.

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).

Le marché des services immobiliers se caractérise par sa forte atomisation. Le secteur compte près de 6.300 cabinets d'administrations de biens, principalement des petites structures indépendantes. Un chiffre en baisse chaque année du fait notamment de la concentration du marché autour de grands réseaux de franchises. Les 5 premiers réseaux totalisent en syndic et gérance locative près de 34% de part de marché (source Xerfi), Nexity se positionne à la seconde place.

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 & green building* et d'articuler énergie, consommation, confort et sécurité grâce

à une gestion efficiente de la *data* notamment. 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, modifient le paysage en déverrouillant le potentiel de croissance jusqu'alors très limité du marché. Depuis le début de la crise sanitaire, le *property management* a joué un rôle stratégique en apportant davantage de flexibilité et de sécurité dans les espaces de travail en proposant notamment de nouveaux outils digitaux pour répondre aux attentes des clients utilisateurs.

Résidences étudiantes

Le marché des résidences étudiantes est très dynamique, du fait d'une croissance de la population étudiante (+1,4% à la rentrée 2021), d'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 d'un marché qui s'internationalise de plus en plus du fait de la mobilité croissante des étudiants.

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.

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).

Espaces de coworking

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 flexibles capables d'associer optimisation de l'espace, hausse du collaboratif et « agilité » tout en maintenant la sécurité sanitaire. *Flex-office*, espaces partagés modulables et lieux de concentration, zones de *coworking*, intégration du ludique et conception d'espaces dédiés aux services ont ponctué les réalisations les plus innovantes ces dernières années. Les bureaux pré-aménagés (et *Plug and Play*) sont en outre de plus en plus recherchés par les utilisateurs.

Activités de distribution

Le marché de la distribution, et notamment celui de l'investissement en immobilier locatif, est composé de nombreux intervenants, promoteurs, plateformes

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.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a fait évoluer 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 dans et en dehors des bureaux de l'entreprise (*flex office*, télétravail, mobilité, etc.).

de relation entre promoteurs ou filiales de groupes bancaires ou encore de sociétés de conseillers en gestion de patrimoine.

1.7.1.2 Concurrence

Administration de biens

Le secteur de l'administration de biens pour les particuliers 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. À fin 2021, les 5 premiers acteurs sont Foncia, Nexity, Citya (groupe Arche), Immo de France, Square Habitat.

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.

Property Management pour les entreprises

Ce secteur compte une quinzaine d'opérateurs en France dont la surface en gestion est supérieure à 2 millions de mètres carrés. Nexity est leader du secteur en France avec 20 millions de mètres carrés gérés. Seuls 3 acteurs dépassent les 10 millions de mètres carrés, BNP Paribas Real Estate avec 17,5 millions de mètres carrés et Esset PM (Foncia) avec 14 millions de mètres carrés sous gestion (source Xerfi). À l'inverse de l'immobilier résidentiel, le

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.

L'essor des nouveaux entrants proposant exclusivement des offres en ligne s'est poursuivi avec la crise sanitaire et les restrictions de déplacement. Face à ces initiatives, les administrateurs de biens traditionnels accélèrent leur transition digitale avec une multiplication d'outils numériques proposés à leurs clients en syndic et en gérance locative.

Les 5 premiers réseaux d'agences immobilières en France (ORPI, Century 21 France, Laforêt immobilier, Stéphane Plaza et Guy Hoquet l'Immobilier) représentent plus de 4.000 agences ⁽¹⁾.

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.

1) Sources : sites Internet des agences.

Résidences étudiantes

Le Groupe est *leader* sur le secteur privé de gestion des résidences étudiantes en France avec plus de 14% 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 ⁽¹⁾.

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.

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*.

Espaces de coworking

Ces produits connaissent à travers le monde un fort développement, notamment dans les grandes métropoles. En France, on compte 2.787 espaces de *coworking* en 2021 (+60% par rapport à 2019), représentant 1 million de mètres carrés. 34% de ces espaces se trouvent en Île-de-France dont 18% dans Paris, on note une forte croissance du nombre d'espaces dans les régions de Lyon, Marseille et Bordeaux. (Source : Ubiq, « Indice du coworking » 2021).

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 et de flexibilité 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.

Parmi les plateformes de référencement de centres de *coworking* les plus reconnues, figurent Ubiq, Néo-nomade, SeLoger Bureaux et Commerces, Base10, BureauxLocaux ou Geolocal.

Concernant les opérateurs d'espaces de *coworking*, quatre acteurs se partagent plus de 50% des mètres carrés existants, la surface totale gérée ayant augmenté de 56% entre 2019 et 2021. WeWork gère 16 espaces en Île-de-France totalisant 144.000 mètres carrés, Nexity avec la marque Morning gère 25 espaces en Île-de-France totalisant 57.000 mètres carrés, Wojo gère 13 espaces en France principalement en Île-de-France totalisant plus de 50.000 mètres carrés et Spaces (IWG) possède 15 sites en France pour une surface d'un peu plus de 40.000 mètres carrés.

Activités de Distribution

Les intervenants du marché du démembrement de propriété sont des commercialisateurs purs (I Plus – groupe Consultim, Fidex...) ou certains promoteurs qui commercialisent une partie de leur production en démembrement. Nexity avec sa filiale PERL est leader du marché de l'investissement en nue-propriété. PERL a développé depuis 20 ans plus de 360 programmes immobiliers dans environ 170 communes et a noué des partenariats avec plus de 90 bailleurs institutionnels.

Le marché des réseaux de commercialisation notamment sur le secteur de l'investissement locatif s'est fortement développé ces dernières années, un marché très concurrentiel où les acteurs se sont mués en conseillers en gestion de patrimoine et continuent d'enrichir leurs offres de services (Ex : filiale de réseaux bancaires : BNP, Crédit Mutuel, Société Générale et acteurs privés : Pureinvest, Equance, Cerenicimo...). Plus récemment, une nouvelle génération d'acteurs digitaux s'est positionnée sur l'investissement clé en main en LMNP, de la recherche des biens à leur mise en location en passant par la réalisation des travaux ainsi que la gestion locative (Ex : Masteos).

1)Source : Étude Xerfi : « Les résidences étudiantes nouvelle génération », décembre 2021.

1.7.2 Description des activités

1.7.2.1 Activités de gestion

Administration de biens pour les particuliers

L'administration de biens pour les particuliers regroupe les principaux métiers suivants :

- *Syndic de copropriété* : gestion du patrimoine immobilier confié par les copropriétaires : fonctionnement des installations, des équipements collectifs, entretien des parties communes de l'immeuble, gestion et maîtrise des charges de la copropriété et veille, tant réglementaire qu'en matière de sécurité. Nexity est de manière systématique le premier syndic de copropriété des immeubles livrés par le Groupe ;
- *Gérance locative* : prise en charge, dans le cadre d'un contrat de mandat, du patrimoine immobilier d'un investisseur particulier afin de le valoriser, sécuriser ses revenus locatifs et optimiser son investissement : sélection des locataires, signature des baux, engagements de caution et souscription des garanties locatives nécessaires, recouvrement des loyers et des charges, déclaration des sinistres loyers impayés, réalisation des comptes rendus de gestion périodiques, reversements des fonds, aide à la déclaration annuelle des revenus du bailleur et veille réglementaire et mise en œuvre des évolutions dans le cadre du mandat de gestion ;
- *Location* : prise en charge de l'ensemble des démarches pour la mise en location d'un bien immobilier : visites, la rédaction du bail, l'état des lieux et la gestion administrative ; et
- *Transaction* : 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.

Property management pour les entreprises

Nexity Entreprises accompagne les investisseurs, entreprises et organismes publics pour optimiser la gestion et la valorisation de leurs locaux et patrimoines immobiliers en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés :

- *Gestion locative et administrative* : à travers sa filiale Nexity Property Management, Nexity propose de la gestion locative et technique des locaux, ainsi que la comptabilité et la commercialisation de services ou de biens (gestion des baux, des charges, des loyers et impayés, relation client/propriétaires/bailleurs, représentation du mandant, gestion comptable et fiscale, suivi des contentieux et sinistres, gestion de comptes clients) ;
- *Pilotage des travaux* en AMO (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage) ou en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) : analyse, conseil et proposition des travaux de valorisation du patrimoine, élaboration des PPA et de descriptifs techniques, montage et suivi d'opérations ;
- *Pilotage de prestations primordiales à l'exploitation pleine de l'actif immobilier et pilotage de projets spécifiques par le biais d'outils digitaux* : suivi et gestion de la maintenance et de l'entretien des actifs, gestion

Le Groupe, dans le cadre de ses missions de syndic de copropriété, accompagne ses clients sur des problématiques de rénovation énergétique ou de réhabilitation d'actif.

En complément, 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.

Par ailleurs, dans la continuité de ses activités d'administration de biens, Nexity propose une offre exclusive de solutions d'assurance à destination de ses clients particuliers et investisseurs, notamment la garantie multirisques immeuble pour les immeubles en copropriété et la garantie de loyers impayés pour les bailleurs.

La crise sanitaire a accéléré l'utilisation de canaux digitaux pour la signature des baux, compromis et actes notariés. L'Espace Privé Client (EPC) est une véritable plateforme de services utile à tous les clients 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.

À l'international, le Groupe est présent en Belgique où il est l'un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles. En 2021, le Groupe a cédé ses activités de gestion immobilière en Pologne.

des contrats et des fournisseurs, gestion budgétaire, gestion réglementaire et environnementale ;

- *Apporter une maîtrise des consommations et certifications* : accompagnement au décret tertiaire, accompagnement et mise en place de politique ISR, audit énergétique et *energy management*, garanties des charges locatives, AMO et *commissioning* ;
- *Gestion et valorisation des parcs retail, conseil en commercialité* : à travers sa filiale Accessite, expert en commerce, Nexity intervient sur l'ensemble des sujets inhérents aux actifs commerciaux depuis la conception, la commercialisation, la définition des politiques de communication et d'animation jusqu'à la mise en œuvre de plans de restructuration et la gestion quotidienne des espaces marchands.

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...).

1.7.2.2 Activités d'Exploitation

Résidences étudiantes

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.

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.

Espaces de travail flexibles

La transformation des usages de l'immobilier de bureau entraîne une accélération de la demande de flexibilité. Pour répondre à cette demande croissante, le Groupe propose une offre de services sur-mesure, à destination des clients particuliers et entreprises, pour donner vie à l'environnement de travail et le rendre attractif :

- **Des espaces de *coworking* à Paris et en proche banlieue**, grâce à sa filiale Morning : bureaux conçus pour s'adapter aux nouveaux modes de travail, espaces aménagés hébergeant bureaux fermés ou *open space*. À travers son offre « Quartier Général », Morning propose d'accompagner ses clients dans l'aménagement sur-mesure de leurs sièges sociaux dans des immeubles indépendants, en marque blanche ;
- **Des lieux de vie pour communautés actives**, grâce à sa filiale Hiptown : ensemble des services indispensables dans les immeubles de bureaux à destination des actifs (accueil, bureaux à partager, conciergerie, restauration, événementiel...).

- **Des espaces de *coworking* à la carte** : concept de café *coworking* disponible à la location (heure, journée, mois) aussi bien pour les indépendants que pour les salariés nomades ;
- **Espaces de travail privatifs à louer à la demande** à des prix abordables, situées à Paris et région parisienne ;
- **Des bureaux modulaires**, grâce à un partenariat initié en 2020 avec The Boson Project, acteur engagé dans la transformation des organisations, fort de compétences d'analyse, de prospective et de conduite du changement ; et
- **Un savoir-faire en aménagement intérieur** : réhabilitation de tout ou partie d'un actif immobilier, accompagnement des locataires lors de la prise à bail ou pour en limiter la vacance, repositionnement technique et conceptuel des immeubles de bureaux au niveau des attentes des utilisateurs.

Le Groupe, à travers sa filiale Morning, a par ailleurs développé la plateforme de recherche Ubiq, permettant à chaque client de trouver une réponse à ses besoins en matière d'espace de travail.

1.7.2.3 Activités de distribution

À travers ses activités de distribution, Nexity propose des logements neufs à ses clients investisseurs particuliers ou institutionnels :

- En **démembrement de propriété**, à travers sa filiale PERL : acquisition de la nue-propriété d'un bien et cession en parallèle de 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). PERL propose un investissement sécurisé à ses clients en offrant un panel de services personnalisés et maîtrise toutes les étapes du schéma d'investissement. ; et

- En **commercialisation via un réseau d'agences bancaires**, grâce à sa filiale iSelection qui sélectionne et propose à ses clients particuliers et investisseurs des produits immobiliers locatifs résidentiels :
 - des appartements neufs meublés dans des résidences services, éligibles au statut LMNP,
 - des logements nus dans le cadre de régimes fiscaux spécifiques aux investissements locatifs, et
 - des investissements en nue-propriété, dans le cadre du dispositif Malraux.

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. 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.

1.7.3 Performances 2021

1.7.3.1 Activité commerciale

Cession d'Ægide-Domitys et Century 21 : L'année 2021 a été marquée par la conclusion de la vente à AG2R-La Mondiale le 22 juin de la majorité du capital d'Ægide-Domitys, le leader français des résidences services seniors avec 137 résidences gérées à fin décembre. L'opération a permis à Nexity de déconsolider l'exploitation des résidences services seniors, tout en renforçant son activité dans la partie promotion, un segment cœur de métier à fort potentiel, grâce à un partenariat de long terme avec AG2R-La Mondiale. Les résultats d'Ægide-Domitys sont consolidés jusqu'au 30 juin 2021. La vente du réseau de franchises Century 21 réalisée au mois de mai (consolidation de l'activité jusqu'au 31 mars 2021) est venue compléter la finalisation de la revue stratégique du Groupe lancée fin 2020.

Un pôle désormais recentré autour de trois métiers fortement complémentaires avec les activités de Promotion : (i) la gestion de biens immobiliers pour le compte de particuliers (syndic de copropriété, gérance locative, location, transaction) ou d'institutionnels (property management) ; (ii) l'exploitation de lieux serviciels (résidences étudiantes sous la marque Studéa) et d'espaces de *coworking* (sous la marque Morning) (iii) la distribution de logements neufs à destination de clients investisseurs (sous les marques iSelection et PERL).

1.7.3.2 Résultats

Fort rebond des résultats : Le chiffre d'affaires des activités de Services (nouveau périmètre ⁽¹⁾) s'élève à 853 millions d'euros, en hausse de 11% par rapport à 2020. Le résultat opérationnel courant des activités de Services a quasiment doublé par rapport à fin 2020 pour atteindre 74 millions d'euros à fin 2021. Le taux de marge opérationnelle courante progresse de 340 points de base pour atteindre 8,7% en 2021. En 2022, les activités de Services devraient poursuivre leur trajectoire de forte croissance, tant en chiffre d'affaires qu'en rentabilité.

Données nouveau périmètre (en millions d'euros)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	853	767	807	+11%	+6%
Dont Services Gestion	379	370	392	+3%	-3%
Dont Services Exploitation	157	133	131	+18%	+20%
Dont Services Distribution	316	265	284	+19%	+11%
Résultat opérationnel courant	74	41	81	+81%	-8%
Marge (en % du CA)	8,7%	5,3%	10,0%	+340 bps	-130 bps
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)	75	49	69		

Le chiffre d'affaires des **métiers de gestion** est en progression de 3% en 2021. Le chiffre d'affaires des activités d'administration de biens bénéficie du bon niveau des activités de transaction, portées par les niveaux historiques du marché, de location, et le développement de nouveaux services (rénovation énergétique). Nexity Property Management a renouvelé en 2021 son contrat avec l'un de ses principaux clients, La Française, pour une période de 5 ans. Accessite, leader en valorisation d'immobilier commercial, enregistre une progression de chiffre d'affaires de plus de 15% et obtient un nouveau mandat de gestion de 4 centres commerciaux détenus par Lighthouse.

Le chiffre d'affaires des **métiers d'exploitation** enregistre une très forte croissance de +18% en 2021, tirée par Morning, en croissance de +46% par rapport à 2020 grâce à un accroissement des surfaces opérées suite aux nouvelles ouvertures en 2021 (notamment à l'émblématique Hôtel de la Marine à Paris) et un taux d'occupation revenant à ses niveaux normatifs (90% à fin décembre 2021). Nexity Studéa, leader dans l'exploitation des résidences étudiantes, voit son chiffre d'affaires progresser de 8% par rapport à 2020 avec un taux d'occupation moyen toujours très élevé (93%).

Le chiffre d'affaires des **métiers de distribution** enregistre un niveau record (+19% par rapport à 2020), soutenu par l'appétit croissant des particuliers pour l'investissement immobilier.

1) Nouveau périmètre, i.e. sans la contribution d'Ægide-Domitys et Century 21.

1.8 CLIENTS TRANSVERSES

1.8.1 Animation du Client Institutionnel

Pour soutenir l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels privés pour l'immobilier, Nexity apporte des solutions sur mesure sur l'ensemble de la chaîne de valeur des parcs et des investissements immobiliers de ses clients :

- **Placement de l'épargne collectée dans un immobilier résilient et flexible :** le Groupe propose des actifs répondant à la fois à des critères de localisation, partout en France, dans des secteurs *prime* ou en devenir, et aux exigences de haute qualité environnementale, sur l'ensemble des segments de l'immobilier résidentiel-logement collectif, résidences seniors, étudiants, *coliving*... – ou d'entreprise ;
- **Accompagnement dans la gestion de parc immobilier :** gestion courante des immeubles, amélioration du rendement des actifs, accompagnement de la relation bailleur/preneur, réduction de la vacance, réduction des charges,

amélioration du recouvrement, réduction des budgets de travaux et des délais d'exécution, optimisation des valeurs locatives ; et

- **Maintien de la performance énergétique des portefeuilles immobiliers :** en réponse aux nouvelles obligations de réductions des consommations d'énergie finale des bâtiments, Nexity met à disposition de ses clients toutes les expertises de la plateforme de services ainsi que celle de ses partenaires en matière de collecte des données énergétiques.

Nexity poursuit par ailleurs son implication dans le logement social et dans le logement inclusif, en lien avec les bailleurs sociaux et les investisseurs publics et privés, pour développer le parc de logements accessibles (sociaux, intermédiaires ou libres) et pour faciliter les parcours résidentiels pour tous (des résidences gérées spécialisées dans l'accueil de publics fragiles jusqu'à l'accession progressive à la propriété).

1.8.2 Animation du Client Collectivité

Grâce à sa palette de produits, Nexity peut s'adapter rapidement aux évolutions des usages et besoins des collectivités. De la phase conception à la réalisation et jusqu'à l'usage quotidien, le Groupe propose des solutions pour développer des projets vertueux répondant aux enjeux sociétaux, sociaux et environnementaux :

- **Création d'un territoire bas carbone :** réduction de l'empreinte énergétique du bâtiment, développement des quartiers innovants et bas carbone, quartiers décarbonés, réintroduction de la nature en ville, expertise dans la construction bois et les matériaux bas carbone ;
- **Création d'une ville inclusive :** logements pour tous, grâce à une conception de projet inclusive et participative, ainsi que des projets d'intérêt général : conception et tissage de quartiers mixtes, logement social, logement solidaire, solutions d'accession à la propriété (financements accessibles, cagnotte immobilière...) ;
- **Création d'un territoire attractif :** accompagnement et conseil en stratégie territoriale, programmation urbaine, revitalisation des cœurs de ville en leur insufflant une nouvelle dynamique, assistance à maîtrise d'ouvrage, exploitation d'espaces tertiaires ; et
- **Valorisation du territoire :** reconstruction de la ville sur elle-même, grâce à des opérations de requalification et de restructuration : reconversion d'anciennes friches industrielles pour en faire de nouveaux quartiers (dépollution, renaturation...), requalification des entrées de villes pour les connecter à leurs territoires, réhabilitation et rénovation énergétique, etc.

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...).

1.9 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

1.9.1 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, aménagement des espaces de coworking, ...) ;
- 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 1.5.2 et 1.6.2 « Description des activités » et 1.8 « Clients transverses » du présent chapitre.

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 54 millions d'euros nets en 2021 pour l'ensemble du Groupe (77 millions d'euros en 2020 et 63 millions d'euros en 2019), dont 10 millions d'euros pour l'aménagement d'espaces de *coworking* (Morning), 3 millions d'euros pour la rénovation de résidences étudiantes, le solde correspondant aux investissements informatiques (24 millions d'euros) et aux autres investissements des filiales.

1.9.2 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.

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 investissements de croissance externe des trois dernières années sont présentés ci-après.

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 estimé 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.

En 2021, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition significative, mais a achevé le recentrage de ses activités en cédant le réseau de franchises immobilières Century 21 et 45% du groupe Ægide-Domitry.

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. 10 millions d'euros ont été investis dans ces fonds depuis 2018, dont 3 millions d'euros en 2021 (voir paragraphe 1.9.3 « Participation dans des fonds immobiliers » du présent chapitre.

Les équipes dédiées à l'innovation ont notamment pour mission :

- **De diffuser et coordonner l'innovation** auprès de l'ensemble des collaborateurs et d'accompagner les opérationnels dans leurs démarches d'innovation ; et
- D'assurer une activité de **veille permanente** à destination des décideurs et entités du Groupe : présence aux grands événements, participation aux travaux des acteurs du secteur.

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, mobilisée grâce à un éventail d'actions mis en œuvre :

- Le Groupe incube régulièrement en son sein des nouvelles offres et filiales innovantes, dont certaines donnent lieu à une association capitalistique avec les porteurs de projet (par exemple Hiptown, dont Nexity est l'associé majoritaire mais dont le management est porteur de parts dans la société) ;

Investissement stratégique

Au-delà des partenariats, Nexity investit régulièrement 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

- Pour permettre à ses salariés de se former à l'intrapreneuriat, Nexity met à leur disposition de nombreux outils et méthodes : construction de *business plan*, *pitch*, *design thinking* ; et enfin
- Le Groupe dispose d'une politique active de partenariats avec des *startups* externes, dans de très nombreux domaines allant de la construction modulaire à l'installation de boîtes à colis en pied d'immeuble, afin d' étoffer et renouveler sans cesse son offre.

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.

1.9.3 Participation dans des fonds immobiliers

Nexity prend des participations dans des fonds immobiliers qui ont vocation à générer des opportunités de business pour les filiales de promotion du Groupe.

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

Par ailleurs, afin de démultiplier sa capacité d'investissement dans les fonciers à fort potentiel, Nexity a pris une participation de 30% dans le fonds foncier Terrae Optimae 1, géré par Harvestate AM 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 Optimae 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.

Enfin, 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.

1.9.4 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 :

- ISelection et PERL travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ; et
- Le réseau d'administration de biens Oralia et certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis ou Primosud, 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.

1.10 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.10.1 Réglementation favorisant l'achat immobilier

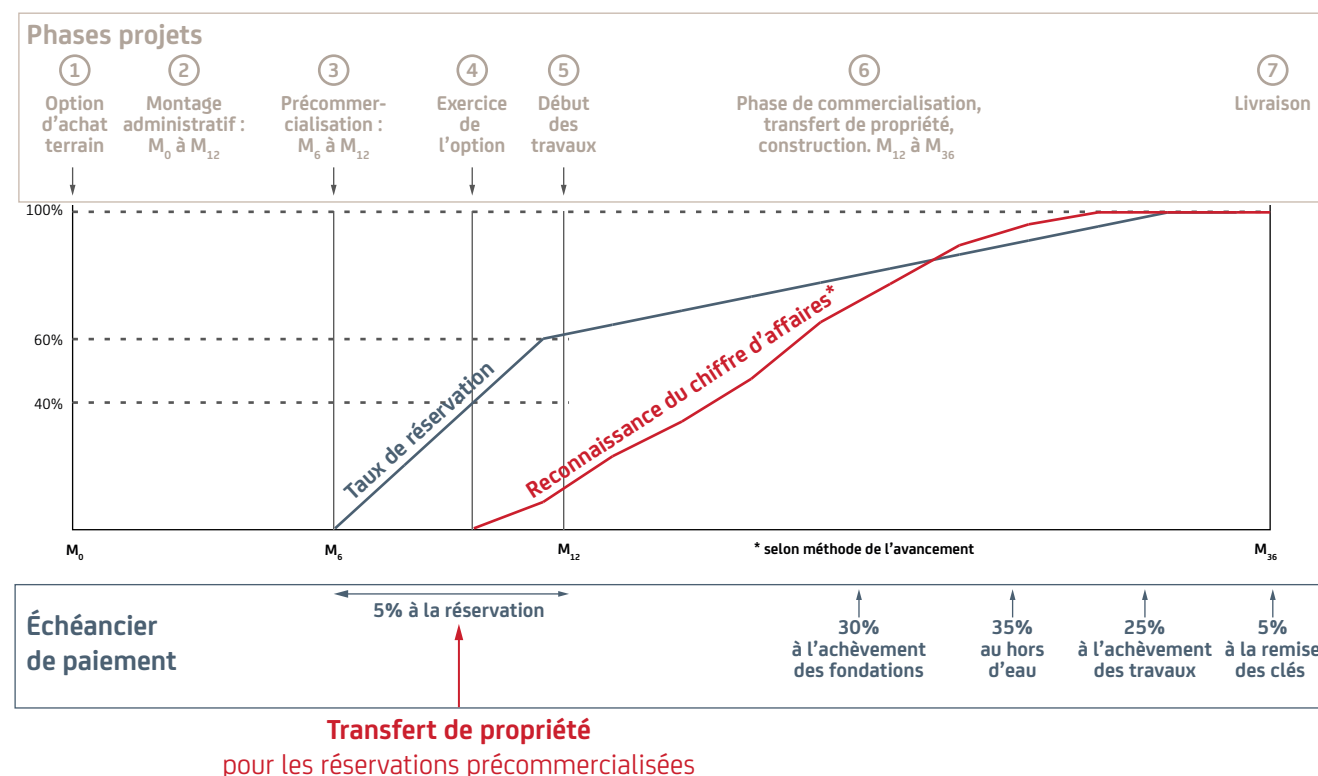
L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe bénéficie depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux tels que :

- Les dispositifs Pinel (investissement locatif) et Censi-Bouvard (investissement dans les résidences services) permettant au client de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de l'investissement ;
- Le prêt à taux zéro (PTZ), 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 ; et
- TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

1.10.2 Réglementation applicable à Nexity

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), 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.

Enfin, 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 dans les domaines de l'urbanisme (Lois ALUR, Pinel, Mandon, Macron, Maptam, ELAN...), de l'environnement, du droit de la vente, du droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale), la « Loi Hoguet » pour les activités d'intermédiation, ou encore du droit de la copropriété.

1.11 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, publics comme privés

CDC Habitat

Depuis la signature en octobre 2018 du partenariat avec CDC Habitat (ex-SNI), le groupe CDC a réservé 9.696 logements intermédiaires, sociaux et libres (logements « abordables contractualisés » (LLAC) 10% à 15% en dessous des loyers de marché) dans des programmes développés par Nexity.

In'l'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.

Depuis 2018, In'l'i a réservé 1.164 logements intermédiaires, sociaux et libres dans des programmes développés par Nexity.

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 copromotion 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 aux clients une expérience de qualité dans des lieux de vie durables.

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'Eco-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 mètres carrés, 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 mètres carrés 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 audoniciens. 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.



Gestion des risques

2.1 DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE	48	2.5 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	75
2.1.1 CADRE GÉNÉRAL ET OBJECTIFS DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE	48	2.6 PROCÉDURES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	75
2.1.2 ORGANISATION GÉNÉRALE ET MISSIONS DE LA DIRECTION DE LA GESTION ET DU CONTRÔLE DES RISQUES (DGCR)	52	2.6.1 PROCÉDURES D'ÉLABORATION ET D'APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS	75
2.1.3 LA DIRECTION DE L'AUDIT INTERNE	55	2.6.2 PROCÉDURES BUDGÉTAIRES	76
2.2 LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION	56		
2.2.1 SYNTHÈSE DES RISQUES MAJEURS DE NEXITY	56		
2.2.2 DESCRIPTION DES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET DES DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES	58		
2.3 ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION	72		
2.4 DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE	74		



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 4 pôles : le service Risques et Contrôle Interne qui maintient notamment le référentiel des risques et anime la démarche de contrôle interne pour l'ensemble du Groupe ; la Direction assurances, qui garantit la couverture du patrimoine et des actifs du Groupe ; le service Archivage groupe qui définit et met en œuvre la politique d'archivage du Groupe en lien avec l'ensemble des métiers ; 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 sous-traitants 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 60 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 paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » 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 au paragraphe 2.1.2.2 « Gestion des risques et contrôle interne » 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.

2.1.1.2 Gouvernance de la gestion des risques chez Nexity

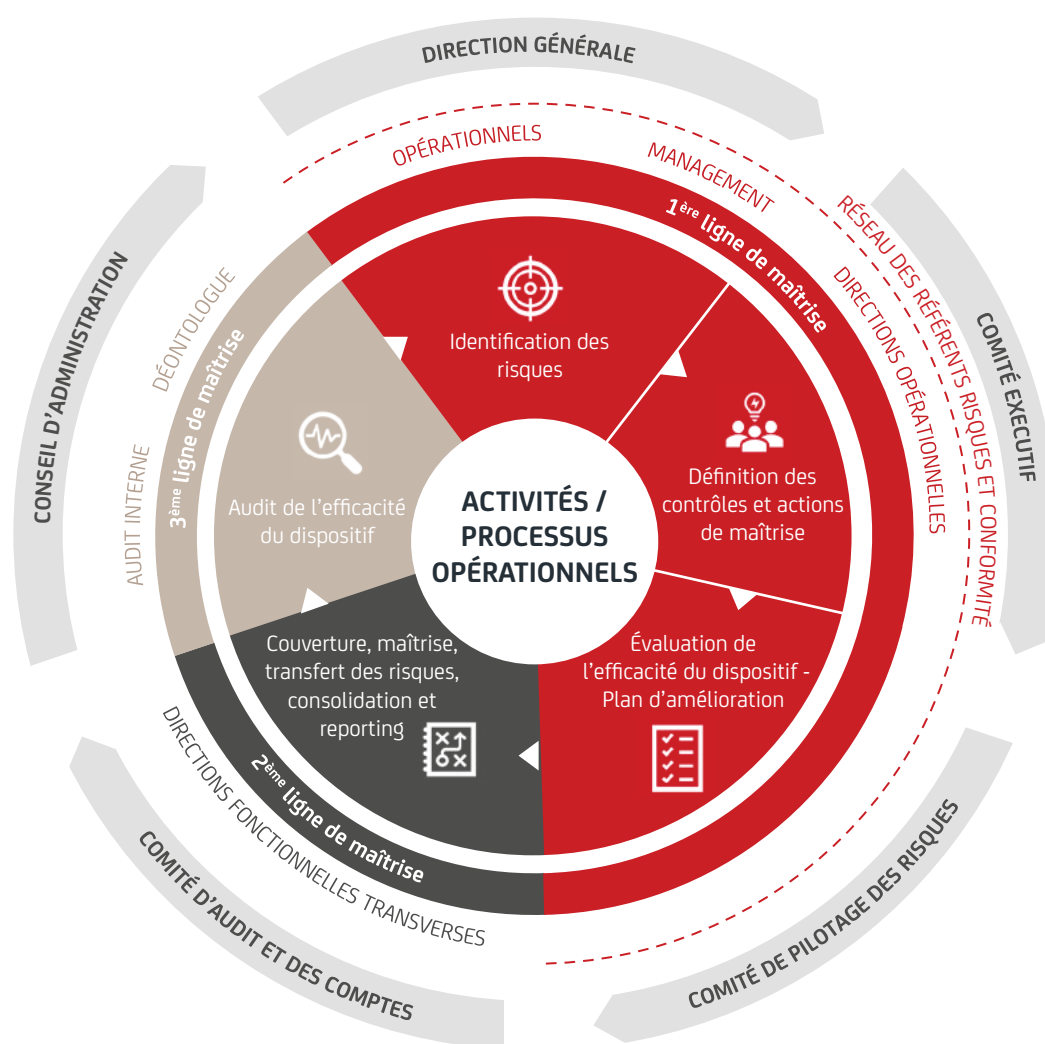
Les trois lignes de maîtrise des risques

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^{ère} 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^{ème} 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^{ème} 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

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 trimestres 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 Directeur de la conformité, du déontologue, de la Directrice juridique et DPO, du Responsable de la sécurité des systèmes d'information, du Directeur de l'audit interne et des Secrétaires généraux des Pôles Promotion, Services et Collectivités. Depuis novembre 2021, la Directrice des ressources humaines, la Directrice RSE et la Directrice générale adjointe en charge des finances sont membres permanents du Comité. Les participants au Comité s'attachent 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 a été créé fin 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). Les filiales internationales de Pologne, Italie, Belgique et Portugal ont été intégrées au dispositif en 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 ou en cas d'incident.

Communication sur les risques

Avec la création du réseau des référents risques et le déploiement du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, chaque filiale est responsable du suivi et de l'évaluation de son dispositif.

La Direction de la gestion et du contrôle 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 identifiés sur les processus opérationnels.

Pour chaque filiale, ce diagnostic est associé à une lettre d'engagement signée par le dirigeant. 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 dirigeant à mener la démarche de gestion des risques au sein de son entité.

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 Comité de pilotage des risques et le Comité d'audit et des comptes.

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, à la Direction Générale et au Comité d'audit et des comptes, en particulier lors de la séance spécifique qui a désormais lieu chaque mois de janvier.

La Direction générale veille en permanence 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 transverse contribuant à la performance de Nexity par ses conseils et son expertise, en veillant à la sécurité du Groupe par des actions de prévention et des contrôles adaptés.

La DGCR compte 24 collaborateurs au 31 décembre 2021 et regroupe les services suivants :

- Le service Risques et contrôle interne ;
- Le service Archivage groupe ;
- La Direction des assurances ; et
- La Direction prévention sécurité.

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 de 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
- **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.

L'année 2021 a été dédiée à l'amélioration et l'approfondissement du dispositif de maîtrise des risques du Groupe, restructuré en 2020, en s'appuyant notamment sur le réseau des référents risques et conformité.

La campagne d'auto-évaluation réalisée en 2020 a permis d'établir un état des lieux de la maîtrise des risques sur les principaux processus du Groupe et d'en dégager des plans d'actions prioritaires.

Fort de son réseau des Référents risques et conformité, le Groupe a décidé en 2021 de l'élargir aux filiales internationales ainsi qu'à ses nouvelles activités. Les référents intégrés en 2021 ont bénéficié d'une formation et d'un accompagnement spécifique de la part de l'équipe Risques et Contrôle Interne, en charge de l'animation et du pilotage du réseau.

En 2021, le service Risques et Contrôle Interne a poursuivi l'accompagnement des filiales. Pour cela, le service s'appuie sur les référents risques et conformité pour relayer les informations liées à la prévention et la lutte contre la fraude et les alerter sur les situations à risques au sein de leurs entités respectives.

Dans la continuité de ses autres missions, le service a œuvré à l'actualisation de la cartographie des risques majeurs, dont les résultats sont présentés au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre. Le service a assuré tout au long de l'année ses missions de lutte contre la fraude avec notamment l'animation d'un Comité régulier, et de sensibilisation aux problématiques de cybersurveillance au travers du Comité mensuel dédié à la cybersurveillance (voir paragraphe 2.4 « Dispositif de prévention de la fraude » du présent chapitre). La mise à jour des procédures de gestion de crise a également été une priorité auprès des directions opérationnelles. Dans ce cadre, un formulaire en ligne de signalement des incidents graves a été déployé ce qui a permis de sécuriser la complétude de la base incident. 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.

Dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire, le service a travaillé en étroite collaboration avec la cellule de crise opérationnelle et la Direction prévention et sécurité et est intervenu auprès des Directions métiers ou des filiales pour les appuyer dans l'adaptation des dispositifs de continuité d'activité.

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.

Au cours de l'exercice 2021, le service assurances a poursuivi la collecte des pièces manquantes concernant les polices d'assurances Dommages-Ouvrage et a renforcé les actions de sensibilisation par un dispositif de formation auprès des filiales.

En 2022, Le service assurances prévoit de poursuivre les actions visant à intégrer les filiales récemment acquises dans les programmes d'assurances Groupe et d'optimiser les programmes d'assurances construction du Groupe.

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.

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 – Willis Towers Watson, 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 intervient également comme principal assureur 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 1.5.2 et 1.6.2 « Description des activités » 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 SMA *via* deux courtiers : le cabinet Deleplanque d'une part et le cabinet Gras Savoye – Willis Towers Watson d'autre part.

Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification, 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 1.10. « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document d'enregistrement universel) une police Groupe gérée par le cabinet Gras Savoye – Willis Towers Watson 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.

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

20 millions d'euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 300.000 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) ; et

- **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 au minimum de 25.000 euros.

Assurance « Cyber Risk / Fraude »

Une police combinée « Cyber Risk / Fraude » est souscrite auprès de Chubb dont la gestion a été attribuée au cabinet Siaci Saint-Honoré, 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.

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 sous-traitants 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. 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'incidents graves qui a été déployée depuis juillet 2021 permet de simplifier cette remontée d'information. En cas d'occurrence d'incidents graves sur les chantiers ou sites gérés, cet outil permet une meilleure compréhension des faits et est diffusé à l'ensemble des acteurs internes concernés.

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 2021, la Direction prévention et sécurité a procédé à de nombreuses visites de sécurité chantier sur le territoire. Toutes les filiales de la promotion résidentielle et tertiaire ont été visitées et un diagnostic global a été dressé du point de vue de la gestion de la co-activité mais également des process internes des entreprises intervenantes pour parvenir à diminuer davantage les risques professionnels inhérents à leur activité. À l'issue, un plan d'actions a été établi et entériné par les dirigeants pour diminuer dans le temps les écarts constatés et renforcer toujours le niveau de sécurité sur les chantiers.

La DPS a également lancé une démarche d'accompagnement des filiales de promotion dans l'amélioration de la phase de réception des équipements et installations concourant à la sécurité incendie des grands ensembles immobiliers en résidentiel (3^{ème} famille B et 4^{ème} famille). Elle poursuivra cette démarche en 2022.

La DPS a par ailleurs continué à mener ses missions régulières concernant :

- L'animation de sessions de formation portant sur la santé et la sécurité à destination de collaborateurs du Groupe ;
- La prévention des risques professionnels auxquels sont exposés les collaborateurs avec une attention particulière à la prévention du risque routier ;
- L'analyse de la conformité des actifs à la réglementation selon l'activité (habitation, tertiaire, ERP, IGH, ICPE) ;
- Les missions de mandataire de sécurité en IGH et de direction unique de sécurité en groupement d'ERP (39) ;
- La supervision de la vérification des risques électriques et incendie, ainsi que des moyens d'évacuation au sein des locaux Nexity ; et
- La sensibilisation à la prévention et à la sécurité par des interventions au sein de l'ensemble des Comités de direction des filiales de promotion du Groupe et auprès des référents risques et conformité.

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 la Direction générale 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 5 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'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi régulier par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

2.2 LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION

Préambule :

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la crise sanitaire et ses conséquences humaines, économiques et sociales. Pour autant, Nexity a su à nouveau faire preuve d'une grande résilience. Malgré le climat d'incertitude face à l'épidémie du coronavirus pouvant désorganiser des services, les opérationnels ont nécessairement été réactifs pour maintenir et poursuivre leur mission. Le Groupe s'est donné les moyens pour assurer ses engagements : adaptation des processus aux contraintes opérationnelles, poursuite du renforcement de ses contrôles et de sa cybersécurité – aucun sinistre IT ni fraude n'est à déplorer malgré une cybermenace au plus haut ; soutien des collaborateurs et accompagnement de la ligne managériale par les ressources humaine et La Cité (entité de développement et valorisation des compétences des collaborateurs).

La cartographie des risques majeurs présentée ci-après est en l'état une analyse des préoccupations des dirigeants du Groupe à la fin d'une année déjà contextuellement marquée par un durcissement économique et une urgence climatique, impactant directement les clients d'une part : inflation, resserrement du pouvoir d'achat des ménages, changement des parcours de vie, et les métiers de l'immobilier : pénurie de matière première, difficultés d'approvisionnement et fragilisation des fournisseurs.

La guerre en Ukraine modifie le contexte géopolitique et a un impact sur l'activité économique. Nexity, qui exerce son activité en France, n'a pas d'exposition directe en Russie ou en Ukraine. Le Groupe surveille attentivement l'évolution de la situation, dont les conséquences pourraient se traduire par une accélération de la hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement. À ce stade, le Groupe ne dispose pas d'éléments suffisants pour mesurer l'éventuel impact négatif sur son activité.

2.2.1 Synthèse des risques majeurs de Nexity

Les risques sont classés selon 7 catégories. Chaque risque est caractérisé par deux composantes que sont l'impact et la vraisemblance de survenance. Ces dernières sont positionnées sur 4 niveaux allant de Faible à Très significatif pour le niveau d'impact, de 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 ou 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 mises 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.

Cartographie des risques majeurs Nexity

Catégories	Risque	Impact	Vraisemblance de survenance	Niveau de criticité résiduelle	Niveau de Maîtrise
STRATÉGIE (voir paragraphe 2.2.2.1)	Disruption du modèle économique	Très Significatif	Peu Probable	Majeur	Perfectible
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier	Significatif	Peu Probable	Important	Satisfaisant
	Défaillance dans le pilotage des grands partenariats	Très Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
	Non atteinte des objectifs stratégiques RSE du Groupe	Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
	Défaillance dans la gestion de crise réputationnelle	Significatif	Exceptionnel	Sensible	Satisfaisant
	Risque dans le pilotage et le contrôle des filiales (V/ c international)	Très Significatif	Peu Probable	Majeur	Perfectible
SYSTEME D'INFORMATION (voir paragraphe 2.2.2.2)	Indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et l'exploitation d'une faille de sécurité	Très Significatif	Peu Probable	Majeur	Perfectible
	Obsolescence du SI	Très Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant
	Inadéquation de la gestion des habilitations et accès	Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant
RESSOURCES HUMAINES (voir paragraphe 2.2.2.3)	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Significatif	Peu Probable	Important	Satisfaisant
	Indisponibilité prolongée d'une compétence clé / d'une personne clé	Significatif	Peu Probable	Important	Perfectible
	<i>Turnover</i>	Significatif	Exceptionnel	Sensible	Satisfaisant
MÉTIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Pénurie du foncier	Très Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant
	Non maîtrise des coûts et délais d'approvisionnement	Très Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
	Incidents graves sur les chantiers	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Défaut de qualité des produits / services	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
	Défaillance fournisseur / partenaire clé	Significatif	Certain	Majeur	Perfectible
CONFORMITÉ (voir paragraphe 2.2.2.5)	Défaut de conformité	Significatif	Probable	Majeur	Perfectible
FINANCIERS (voir paragraphe 2.2.2.5)	Risque de liquidité	Significatif	Peu Probable	Important	Satisfaisant
	Fraude externe	Significatif	Probable	Majeur	Satisfaisant

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.

2.2.2 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 spécifiques à l'activité propre de Nexity.

RISQUES STRATÉGIQUES / DISRUPTION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
Les activités de Nexity sont exposées à des événements ou des situations sur lesquels le Groupe n'exerce pas de contrôle mais face auxquels il doit se préparer voire repenser son modèle économique. En effet, la digitalisation de la société et la transformation des aspirations des particuliers – familles monoparentales, évolution des modes de consommation énergétique, etc. – modifient la demande en matière de logement, d'accession à la propriété des particuliers, et de consommation des services immobiliers. Cela peut être favorable à l'émergence, dans le secteur de la promotion immobilière, de nouveaux acteurs plus innovants en matières technologiques ou déjà positionnés dans le secteur de l'énergie. Dans le domaine des services immobiliers (0,9 milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2021), les 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. Dans le domaine de la promotion immobilière (3,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2021), de 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. De plus, après deux ans de crise sanitaire avec des conséquences économiques et sociales d'envergure, le contexte macroéconomique connaît des bouleversements : volatilité des taux, inflation, resserrement des conditions d'octroi de crédit immobilier, ... Cela impacte non seulement le pouvoir d'achat des particuliers mais aussi le modèle économique des opérations. En effet, la rentabilité d'une opération immobilière et le prix de vente des biens s'appuient sur une évaluation à un instant donné des coûts en prenant en compte une projection. Enfin, l'actualité du premier trimestre 2022 et en particulier la guerre en Ukraine accroît le climat d'incertitude et affecte non seulement les indicateurs macroéconomiques mais aussi le moral des ménages.	Le Groupe Nexity évolue et adapte son modèle économique. Cela porte ses fruits car malgré le contexte, le groupe a fait preuve d'une résilience certaine. Aussi, dans une volonté de maintenir son positionnement de leader, tout en faisant face au contexte actuel, Nexity met tout en œuvre pour se structurer en tant que plateforme de services immobiliers et travaille à la définition de leviers d'action efficaces autour de 5 grandes thématiques clés : • le développement foncier, • le bas carbone, • la qualité de service, • l'efficacité opérationnelle et la culture managériale.

RISQUES STRATÉGIQUES / ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DE LA FISCALITÉ ET DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE À L'IMMOBILIER

Criticité résiduelle	IMPORTANT	
Description du risque	Gestion du risque	2
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. En effet : • 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 (71% du chiffre d'affaires du Groupe) ; et • La suppression ou la modification de certains avantages fiscaux ou le durcissement de la réglementation en matière d'encadrement des loyers, combinés au durcissement des règles d'octroi de crédits immobiliers, pourraient avoir un impact significatif sur le volume des réservations réalisées par le Groupe par les investisseurs individuels (représentant 39% de ses réservations en 2021). La réglementation applicable à l'immobilier est également amenée à évoluer selon l'actualité électorale. Toutefois, en 2021, la diversification de la clientèle de Nexity a porté ses fruits, et le Groupe est maintenant moins sensible à ce risque. La vraisemblance de survenance a été revue à la baisse, diminuant de fait la criticité résiduelle.	La Direction du Groupe a pris en compte dans sa stratégie les impacts que pourraient avoir ces évolutions, en orientant la diversification de sa clientèle, notamment par le développement de la vente en bloc y compris pour les logements et le partenariat avec des bailleurs sociaux (les ventes en bloc ont représenté 45% des réservations en 2021 contre 51% en 2020, ces acteurs sont moins sensibles aux incitations fiscales). En 2021, Nexity a créé une nouvelle offre à destination des clients institutionnels. Cette offre, et l'organisation mise en place pour la soutenir et la développer, constitue également une réponse à l'opportunité offerte par le retour sur le marché de ces nouveaux clients institutionnels que sont les grands investisseurs privés. Nexity a également poursuivi la diversification de ses activités de service en complément des activités de promotion historiques.	

RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LE PILOTAGE DES GRANDS PARTENARIATS

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
En l'absence d'un suivi et d'un pilotage centralisé, 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. 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.	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. Actions mises en œuvre : • Accompagnement renforcé des équipes en matière de réponse à consultation des entreprises lors des opérations immobilières ; • Renforcement des modalités de contractualisation, et de négocier les conditions de sortie de l'une des parties prenantes avant la signature d'un partenariat ; et • Actualisation des modalités de passage en Comité d'engagement, intégrant les grands partenariats.

RISQUES STRATÉGIQUES / NON ATTEINTE DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES RSE DU GROUPE

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
La stratégie RSE de Nexity est décrite au Chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel. Intégrée à la stratégie de Nexity, la stratégie RSE s'articule autour de trois axes (relever le défi environnemental, rendre la ville plus inclusive, développer le capital humain) et trois enjeux transverses (promouvoir une gouvernance ouverte et responsable, assurer la satisfaction des clients et avoir une relation fournisseurs responsable, anticiper l'évolution des usages par les innovations). Ces éléments permettent d'anticiper des évolutions réglementaires et de répondre à de nouvelles attentes des clients et autres parties prenantes. 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 trois impacts importants s'agissant du risque de non-atteinte des objectifs stratégiques en matière de RSE : • Le climat ; • Le non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs ; et • La difficulté d'accès au logement. La non-atteinte des objectifs que le Groupe s'est fixé, pourrait entraîner 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.	La structuration de l'engagement RSE du Groupe ainsi que l'identification d'objectifs stratégiques précis permettent d'atténuer ce risque, avec notamment : • Une gouvernance dédiée ; • Un suivi régulier des objectifs fixés grâce à des outils et process mis en place à cet effet ; • Une intégration de critères RSE dans la rémunération des mandataires sociaux ; • Un engagement fort (trajectoire carbone certifiée SBTi « well below 2 °C en mars 2021) ; et • Des actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs et des dirigeants. L'intégralité de ces actions est décrite de manière détaillée au Chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE CRISE RÉPUTATIONNELLE

Criticité résiduelle	SENSIBLE
Description du risque	Gestion du risque
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. 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 des personnes sur un chantier ou dans une résidence étudiante, 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 privés ou non envers la marque Nexity entraînant la perte de mandats de gestion de syndic ou de patrimoine ; voire une diminution significative du volume de réservations.	Le Groupe est soucieux de l'image de la marque Nexity renvoyée par les différents supports médias. 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 : • La mise à jour de la procédure de communication de crise et d'un formulaire de remontée d'information ; • La création d'une procédure presse permettant l'encadrement des prises de parole en externe par la Direction générale ; • La création d'un « mode d'emploi » pour la réponse aux événements médiatiques défavorables ; • Le maintien du dispositif de veille/alerte sur les réseaux sociaux copiloté avec la Direction du marketing digital ; • La poursuite de formations/sensibilisations des collaborateurs, managers et dirigeants à l'univers des médias sociaux et leurs impacts ; et • L'entretien des relations avec des prestataires spécialisés pour la surveillance de la marque Nexity sur les réseaux sociaux, blogs, sites, etc. Un dispositif de cybersurveillance a été mis en place, copiloté par la Direction des risques et la Direction informatique. Tous les mois, les alertes remontées par le prestataire de cybersurveillance sont analysées lors d'un Comité qui réunit les Directions risques, informatique, juridique, communication et marketing. Selon le type d'alerte, un plan d'action est mis en place, pouvant aller jusqu'à la demande de retrait de nom de domaine. D'autres leviers permettent d'éviter la crise réputationnelle, notamment au travers : • Une sélection des fournisseurs s'appuyant sur des critères de performance et le respect de critères éthiques selon la charte Éthique Fournisseurs (voir paragraphes 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation », 3.1.2.3 « Devoir de vigilance », et 3.5.4 « Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables » du présent Document d'enregistrement universel) ; • La surveillance de la qualité des prestations par le biais du suivi de leur qualité d'exécution, dans le respect des règles de sécurité ; et • La poursuite de l'amélioration de la satisfaction client avec la formation de ses collaborateurs en interaction avec les clients, et la construction d'un référentiel sur les moments clés du parcours client.

RISQUES STRATÉGIQUES / DIFFICULTÉ DANS LE PILOTAGE ET LE CONTRÔLE DES FILIALES

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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. L'organisation de l'Immobilier résidentiel du Groupe (3,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2021) 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. 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. 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.	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. 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. Des organisations et instances favorisant l'animation des échanges entre les métiers du Groupe ont été instaurées : • Un réseau de référents risques et conformité transverses, étendu en 2021 aux filiales internationales ; • Des Comités de synergie régionaux ; • Un Comité des délégués régionaux ; et • Un réseau social interne (Nexity Live), favorisant le développement du travail en communauté, le partage de bonnes pratiques et de la documentation. Les règles Groupe relatives à l'organisation des Comités d'engagements ont également été renforcées donnant lieu à l'actualisation de la note associée. Pour la maîtrise des activités à l'international, un accompagnement des filiales par les équipes de la Holding est mis en place pour le déploiement des règles Groupe. Les prises de décisions ou engagements relatifs aux opérations à l'international sont conditionnées à la validation du Groupe.

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 SI / INDISPONIBILITÉ PROLONGÉE DU SI DUE À UNE CYBERATTAQUE ET L'EXPLOITATION D'UNE FAILLE DE SÉCURITÉ

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
Depuis 2020, le contexte de crise sanitaire a renforcé le niveau de cybermenace pour les entreprises. On évalue l'augmentation des cyberattaques à 400% au niveau mondial, et 97% des entreprises ont été touchées par l'exploitation d'une faille de sécurité. Ce contexte exogène aggravé constitue un facteur de risque pouvant avoir un impact très significatif sur le Groupe. 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. Conjointement, en l'absence de stratégie de continuité groupe, Nexity pourrait être confronté à une interruption prolongée (au-delà d'une semaine) d'un système d'information indispensable à l'exécution d'un processus métier critique et non identifié, ou d'un système obsolète dont la solution de secours n'a pas encore été mise en place. 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. 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 2021, le Groupe compte plus de 8.000 collaborateurs (+19% par rapport à 2014), soit autant d'accès et d'habilitations à gérer.	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. Depuis trois ans, Nexity a mis en œuvre un dispositif de cybersécurité solide et éprouvé par la crise sanitaire. Aucun SI n'a fait l'objet d'une indisponibilité prolongée, et Nexity a su faire preuve d'une résilience et d'une très forte réactivité. Le dispositif de cybersécurité s'articule autour des points clés suivants : • La stratégie cybersécurité est partagée et revue régulièrement avec les parties intéressées, pilotée par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) et auditée ; • Les solutions de lutte contre les principales menaces sont mises en place : protection contre les <i>malware</i>, contrôle des accès logiques, capacité de détection ; • Le SOC (<i>Security Operational center</i>) a été déployé, il est piloté et bénéficie de l'amélioration continue ; • La refonte du parcours de sensibilisation à la cybersécurité ainsi qu'un dispositif de lutte contre l'hameçonnage ont été mis en œuvre. Nexity œuvre également à la modernisation de ses systèmes d'informations : • Poursuite des programmes de rénovation d'applications métiers et transverses, notamment migration du SI Finance et refonte des applications de l'Immobilier résidentiel ; • Passage progressif d'une infrastructure <i>cloud</i> (IaaS) vers des solutions <i>cloud</i> managées (SaaS/PaaS) ; et • Mise en place de centres de services : exploitation, développement, infogérance, support bureautique.

2.2.2.3 Risques RH

Les risques d'inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe et d'indisponibilité prolongée d'une compétence ou personne clé sont développés dans cette section. En effet ces deux risques et les actions de maîtrise sont spécifiques à l'organisation de Nexity. Le *turnover*, 3^{ème} risque présenté dans la cartographie des risques majeurs du Groupe, est un enjeu partagé par l'ensemble des acteurs de l'immobilier et n'est donc pas spécifique à Nexity. Le *turnover* est présenté au paragraphe 3.6 « Tableau détaillé des indicateurs RSE » du présent Document d'enregistrement universel.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / INADÉQUATION DES COMPÉTENCES À L'ÉVOLUTION DES MÉTIERS DU GROUPE

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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. Les éléments précités associés à un turnover 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. En l'absence de stratégie de ressources humaines forte en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation continue, de gestion des emplois et des parcours professionnels, Nexity, entreprise à fort capital humain, pourrait manquer de compétences indispensables à son développement et au maintien de ses positions de leader sur les marchés où il opère. 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. La crise sanitaire qui s'est prolongée, a également fait émerger parmi les collaborateurs une recherche accrue de sens et de meilleure qualité de vie au travail face à laquelle le Groupe doit être en mesure de répondre.	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 (long term incentive) ou encore l'amélioration de la visibilité sur les opportunités de mobilité. Nexity entend particulièrement développer son engagement vers un meilleur accompagnement des collaborateurs et bien-être des salariés. Le Groupe a obtenu en 2020 la certification Great Place To Work (GPTW) et devient en 2021 la première entreprise immobilière de plus de 2.500 salariés à être labellisée BestWorkPlaces. 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. Début 2022, Nexity figure dans l'index Bloomberg Gender-Equality pour la troisième année consécutive. Par ailleurs, Nexity s'est vu décerner le score de 5/5 par Humpact Emploi France 2021 sur sa performance emploi et se classe 11^{ème} sur les 273 sociétés cotées étudiées. Le Groupe renforce son plan d'action Égalité professionnelle avec la mise en place d'un Comité Inclusion composé d'ambassadeurs de tous les métiers et sur tout le territoire, ainsi que des actions de mentorat auprès des jeunes collaboratrices. 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. Des axes stratégiques de formation ont été pensés pour l'évolution du capital humain, au travers du développement de quatre grands axes en 2021 : le numérique (Académie Digitale 2.0), la RSE (Passeport RSE), la satisfaction client (Visa Satisfaction Client), et les nouvelles manières de travailler. Afin d'anticiper la pénurie de talents pour certains métiers clés, Nexity a créé son CFA « Les apprentis de l'immobilier » avec deux classes ouvertes en 2021 dédiées au développement foncier et aux activités commerciales. La maîtrise du risque s'est donc significativement améliorée avec en outre la signature de l'accord Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) en 2021, la construction d'un référentiel métier et la poursuite des actions de formations engagées par La Cité visant à maintenir la performance et l'efficacité opérationnelle.

**RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES /
INDISPONIBILITÉ PROLONGÉE D'UNE COMPÉTENCE CLÉ / D'UNE PERSONNE CLÉ**

Criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
Le départ ou la perte inattendue de l'un de ses dirigeants clés pourrait constituer un risque de pérennité de la Société. En effet, le départ, l'absence prolongée ou la disparition de l'un d'eux pourrait notamment entraîner la désorganisation de l'entreprise, voire un climat d'incertitude au sein des équipes avec une volonté de départ anticipé, laissant potentiellement la structure en déficit de décisionnaires ou de sachants. Cela représente un enjeu important pour le Groupe, dont la force et la résilience s'appuient sur ses filiales. Par ailleurs, certains métiers s'appuient sur des systèmes d'information obsolètes ou des technologies pointues, dont les connaissances pourraient être concentrées sur un nombre de personnes très restreint avec une documentation insuffisante.	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. Les comités de détection réalisés pour l'ensemble des structures du Groupe permettent d'identifier les futurs potentiels de Nexity afin de constituer un vivier de futurs dirigeants (programme NEXT). Grâce à son centre d'entraînement managérial, Nexity adapte continuellement les modules de formation proposés aux managers en fonction de l'évolution des compétences attendues. Dans le cadre du déploiement de la GEPP, Nexity a finalisé en 2021 le référentiel des métiers et lancé la construction de la cartographie des compétences. Ces outils sont les fondements pour une meilleure identification des personnes clés et définition des éventuels plans d'action associés. En particulier, dans le cadre de la gestion des seniors, un dispositif de tutorats a été mis en place afin d'assurer une transmission des savoirs et compétences. Enfin pour le volet des systèmes d'information, le déploiement des centres services par compétences permet de mettre en place des engagements de services et de maîtriser le risque homme ou femme clé sur des technologies obsolètes ou pointues.

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.

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / PÉNURIE DE FONCIER

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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. 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. 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. 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, sont de nature à renforcer l'incertitude sur la maîtrise du foncier à un coût compatible avec les exigences de rentabilité de Nexity. Le foncier représente en moyenne 22% du coût de revient d'une opération. Compte tenu du volume annuel important des réservations du Groupe (20.838 réservations de logements neufs en France en 2021), 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.	Pour maîtriser ces enjeux liés au foncier, plusieurs métiers sont à l'œuvre : environ 300 collaborateurs dédiés au métier du développement sur l'ensemble des filiales de promotion, des acteurs au sein des aménageurs Villes & Projets et Foncier Conseil, la Direction du Client Institutionnel et Nexity Solution Foncière (NSF). En 2021, le Groupe se dote d'une stratégie de chasse foncière fondée sur la structuration de la filière métier développement, avec la refonte du parcours de formation dédiée au métier de développeur, la montée en puissance de NSF créée en fin d'année 2020 et l'essor de Nexity Esprit Villages. NSF a vocation à développer les sources de contact pour alimenter l'ensemble des activités du Groupe en opportunités foncières. L'accélération de son activité s'appuie sur le développement du sourcing foncier et passe par : • une stratégie digitale innovante qui permettra de capter et gérer plus efficacement les opportunités foncières ; • une synergie renforcée avec les collaborateurs du Groupe, sources de contacts fonciers, en particulier dans certaines lignes de métiers (agences immobilières, développeurs) ; en 18 mois d'activité, 400 contacts ont pu être établis, et 5 opérations initiées par ce biais ; et • la création d'une activité BtoB, visant à construire des partenariats pour identifier des opportunités. En parallèle, la mise en œuvre de Nexity Esprit Villages vise à rassembler les filiales travaillant sur les zones rurales et à coordonner leurs approches en matière d'opportunités foncières.

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / NON MAÎTRISE DES COÛTS ET DÉLAIS D'APPROVISIONNEMENT

Criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque	Gestion du risque	
Les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particulier l'acier, et plus généralement les métaux, et le bois, dont le cours est en hausse régulière (source : analyse de marché Xerfi). Par ailleurs, Nexity développant de plus en plus ses opérations immobilières avec des bailleurs et investisseurs institutionnels, lesquels ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements. Nexity doit également prendre en compte le renforcement des normes et réglementations énergétiques. Ces éléments impactent le coût des logements proposés et affectent ainsi la rentabilité des opérations, les coûts de construction représentant plus de la moitié du prix de revient d'une opération pour le Groupe. En 2021, le secteur du bâtiment, à l'instar du secteur industriel, connaît des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. En 2022, avec la guerre qui a éclaté en Ukraine au mois de février, les pénuries, notamment d'acier, et les difficultés d'approvisionnement, au regard des conditions d'acheminement, vont se poursuivre de façon certaine. Cette situation engendre des incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations.	Cet enjeu est une préoccupation permanente pour Nexity, aussi, des actions de fond avait précédemment été initiées et ont été poursuivies. En 2021, la Direction de la construction a continué d'accompagner les équipes opérationnelles au quotidien dans la maîtrise des coûts de construction, déjà sécurisés grâce au modèle de la VEFA et la passation de marchés avant le lancement du chantier. Nexity s'est engagé vers une trajectoire bas carbone à coût maîtrisé. Cet engagement se traduit en actions concrètes : • Développement d'offres bas carbone attractives pour ses clients collectivités, institutionnels privés et bailleurs sociaux : avec la définition de modes constructifs innovants, reposant sur des procédés industrialisés laissant une large place au bois ; • Optimisation des achats avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction de la construction, qui 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 ; • Sécurisation du référencement des fournisseurs de produits à forts enjeux bas carbone (pompes à chaleur, béton bas carbone, bois) ; et • Poursuite du déploiement de la plateforme d'appels d'offres et du configurateur.	

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / INCIDENTS GRAVES SUR LES CHANTIERS

Criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
Selon l'assurance maladie, le BTP concentre 14% des accidents et 19% des décès, au point qu'on y recense un accident toutes les deux minutes. Le volume d'accidents de chantier sur le secteur de la construction et du bâtiment constitue une préoccupation majeure pour le Groupe, leader du secteur de la promotion immobilière, qui, à ce titre, doit se montrer exemplaire dans l'accompagnement de ses collaborateurs et des compagnons intervenant sur ses chantiers pour une meilleure protection et prévention des risques de sécurité. La filiale logement du Groupe ouvre en moyenne 250 chantiers par an.	La prévention des risques de sécurité sur les chantiers est une préoccupation quotidienne du Groupe. La Direction Prévention Sécurité œuvre aussi bien en amont qu'en aval des opérations, en assurant l'accompagnement, la formation et la surveillance nécessaire. Elle mène des visites de chantiers et sensibilise l'ensemble des acteurs et intervenants. En collaboration avec l'équipe risques et contrôle interne, un formulaire de signalement des « incidents graves », dont les incidents graves sur chantier, a été mis en ligne et largement diffusé en 2021. Cela permet une réactivité plus grande et la sollicitation des acteurs adhoc. Un plan d'action de renforcement de la prévention des risques sécuritaire piloté par la DPS et décliné sur 3 volets a été défini : • Déployer les visites sécurité sur l'ensemble des filiales et poursuivre la sensibilisation des opérationnels aux obligations de Nexity en lien avec la lutte contre le travail illégal ; • Conjointement avec la direction de la construction, poursuivre l'encadrement des Coordinateurs Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), avec l'application du contrat-type, et renforcer les actions de prévention ; et • Avec les filiales et le réseau des Référénts Risques et Conformité, suivre la réalisation des contrôles 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. 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. 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.

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS / SERVICES

Criticité résiduelle	MAJEUR	
Description du risque		Gestion du risque
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 significatif d'image et de réputation notamment en cas de défaillance dans la réalisation ou dans la qualité des produits et prestations proposés. L'année 2020 avait connu un ralentissement des chantiers à cause de la crise sanitaire décalant certaines livraisons en 2021 : 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. 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 ». Les effets de la crise sanitaire se sont également manifestés 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, ou faisant face à des pénuries de matières premières ou des difficultés d'approvisionnement.	La satisfaction client fait partie intégrante de la raison d'être du Groupe et représente un enjeu stratégique pour Nexity et sa plateforme de services. Les actions de maîtrise initiées en 2020 ont déjà commencé à porter leur fruit puisque pour la première fois Nexity apparaît au Top 10 du palmarès de la relation client (classement Les Echos) et arrive à la 7^{ème} place, en progression de 20 places par rapport à 2020. L'outil Client Smile a été déployé en 2021 à l'ensemble des agences, permettant ainsi de mesurer la satisfaction du Client Particulier sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services et d'ancrer l'amélioration continue à tous les niveaux. La Direction de la Qualité de la Production / Livraison a été intégrée à la Direction de la Satisfaction Client ; concourant ainsi à l'alignement des efforts en matière de coordination des actions sur le terrain, l'accompagnement personnalisé des clients et l'amélioration de l'expérience client. Les outils de suivi des réserves et des réclamations ont été améliorés. Plus de 3.000 collaborateurs ont été sensibilisés et formés à la gestion de la satisfaction client. Les principaux enjeux auxquels le Groupe portera une attention particulière : • Poursuivre l'amélioration de la qualité des livraisons en sécurisant encore plus la qualité des prestations des entreprises et leur engagement en matière de délais de levée réserves ; et • Poursuivre les synergies entre la promotion et les services.	

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAILLANCE DE FOURNISSEUR OU PARTENAIRE CLÉ

Criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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. Le bon déroulement des chantiers repose sur la bonne santé de ses prestataires et fournisseurs, en particulier les entreprises de second œuvre ou intervenant sur les sites gérés, qui en général sont de taille modeste. 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. Or, la crise sanitaire et les difficultés économiques qui ont suivi, ont maintenu la vraisemblance de survenance de défaillance de fournisseurs à un niveau élevé. Si les actions massives de soutien de l'Etat aux entreprises ont permis de réduire significativement le nombre de défaillances en 2020, l'année 2021 a montré que les entreprises ont été réellement fragilisées. Elles ont dû faire face à des resserrements des calendriers de leurs clients et en même temps aux pénuries de matières premières et difficultés d'approvisionnement. Par ailleurs, Nexity travaille également avec des partenaires dans le cadre d'opérations en co-promotion d'envergure. La défaillance de tels partenaires représenterait un enjeu qui pourrait mettre le Groupe en difficulté. Le contexte macroéconomique du début d'année 2022 fait manifestement planer un contexte d'incertitude qui renforce la criticité de ce risque.	La défaillance d'un fournisseur a toujours été une préoccupation pour Nexity, dans la mesure où les PME/TPE représentent une part significative des charges. À titre d'exemple, le premier fournisseur de l'immobilier résidentiel a représenté 38 millions d'euros de charges, soit 1,6% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 235 millions d'euros de charges, soit 9,8% du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises. Il faut également considérer le fait que lorsque Nexity contractualise avec les majors du BTP, 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. Aussi des actions en faveur des fournisseurs potentiellement fragiles ont été lancées déjà en 2020, poursuivies en 2021. D'une part, Nexity s'engage auprès de ces TPE/PME à leur donner de la visibilité sur les commandes. D'autre part, 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. 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 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.

2.2.2.5 Risques conformité et financiers

Dans cette catégorie, le risque de liquidité est depuis 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 des risques de défaut de conformité et de fraude externe 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 chapitre. Le paragraphe 2.4 « Dispositif de prévention de la fraude » du présent chapitre décrit les dispositifs mis en place par le Groupe.

RISQUES FINANCIERS / RISQUE DE LIQUIDITÉ

Criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
Les conventions de crédit conclues avec les partenaires bancaires du Groupe 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. 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. 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. 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. 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 1,7 milliard d'euros au 31 décembre 2021.	La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la Direction des financements et de la trésorerie. Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1,1 milliard d'euros au 31 décembre 2021. Il dispose également de 600 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable sous forme de lignes de crédits corporate confirmées et non affectées. En novembre 2021, le plafond du programme de billets de trésorerie à moyen terme (Neu MTN) a été relevé à 300 millions d'euros auprès de la Banque de France ; les en-cours atteignant 231 millions d'euros au 31 décembre 2021. En cas de survenance d'une crise financière externe, la liquidité du Groupe pourrait théoriquement être affectée, les encaissements pourraient être réduits et certains crédits devenir exigibles. Toutefois, environ 60% de l'endettement du Groupe est souscrite à taux fixe ; ainsi le Groupe est peu exposé au risque d'augmentation des charges financières ; la dette court/moyen terme étant majoritairement indexée sur un Euribor 3 mois flooré.

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 a entraîné la substitution de son Code de bonne conduite par celui de Nexity.

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 cas pratiques. Elle était ainsi destinée à éveiller la vigilance de chaque collaborateur, tout en rappelant les mécanismes d'alerte mis à sa disposition. La campagne de sensibilisation a été prolongée en 2021 : 69% des collaborateurs du Groupe ont été sensibilisés. La validation de la formation était conditionnée à la réussite d'un quiz d'évaluation.

En 2021, 85% des principaux dirigeants du Groupe et des collaborateurs de la Direction juridique ont été formés aux enjeux de la lutte contre 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 est mise à jour régulièrement sur la base d'entretiens réalisés auprès des dirigeants des filiales concernées afin 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).

Évaluation de l'intégrité des tiers

Le Groupe a initié une 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 leurs 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 a été poursuivi en 2021 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.

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. En outre, chaque année, la Direction de l'audit interne vérifie notamment que les conditions octroyées dans le cadre des ventes aux collaborateurs ont bien été respectées.

Réseau de Référents Risques et Conformité

Le réseau des Référents risques et conformité a été lancé fin 2019 (voir paragraphe 2.1.1.2 « Gouvernance de la gestion des risques chez Nexity » du présent chapitre). Dans le domaine de la conformité, les référents ont en particulier des missions de communication, telle que la diffusion des bonnes pratiques ; de pilotage avec l'aide à la mise à jour de la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et de remontée d'informations vers les animateurs du réseau à savoir la Direction de la gestion et contrôle des risques et la Direction conformité.

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, Allemagne, 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 3.5.4 « Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables » du présent Document d'enregistrement universel.

2.4 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 versements 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 2021 comme l'année 2020 a été très marquée par la recrudescence des tentatives de fraude aux fournisseurs de phishing, et de fraude au Président. Le Service 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 cybersurveillance 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 contrôle 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.

2.5 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 « Assurances » 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.

2.6 PROCÉDURES RELATIVES À 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.

2.6.1 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.

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.

2.6.2 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.

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.

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.

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 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.



3.1 LA RSE, PARTIE INTÉGRANTE DE LA STRATÉGIE DU GROUPE NEXITY	78	3.5 ENJEUX TRANSVERSES : GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE, SATISFACTION CLIENT, RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLE, INNOVATION	135
3.1.1 STRATÉGIE ET GOUVERNANCE RSE	78		
3.1.2 PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES OPPORTUNITÉS RSE DU GROUPE, DEVOIR DE VIGILANCE	84	3.5.1 LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES LIÉS AUX ENJEUX TRANSVERSES	135
3.2 RELEVÉ LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL	91	3.5.2 PROMOUVOIR UNE GOUVERNANCE OUVERTE ET RESPONSABLE	136
3.2.1 LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES ENVIRONNEMENTAUX	91	3.5.3 AMÉLIORER LA SATISFACTION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES CLIENTS	136
3.2.2 UNE STRATÉGIE CLIMAT AMBITIEUSE	92	3.5.4 RENFORCER LES ACHATS ET LA RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLES	140
3.2.3 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE	98	3.5.5 ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES USAGES PAR L'INNOVATION	141
3.2.4 PRÉSERVER LES RESSOURCES ET FAVORISER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	101	3.6 TABLEAU DÉTAILLÉ DES INDICATEURS RSE	142
3.2.5 FINANCE RESPONSABLE ET TAXONOMIE EUROPÉENNE DES ACTIVITÉS DURABLES	103	3.7 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX OBJECTIFS RSE	146
3.2.6 STRATÉGIE CLIMAT ET BIODIVERSITÉ 2025	105	3.8 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES	147
3.3 RENDRE LA VILLE PLUS INCLUSIVE	110	3.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	149
3.3.1 LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES SOCIÉTAUX	110		
3.3.2 FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS	110	3.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE DÉCRET N° 2017-1265 DU 9 AOÛT 2017 RELATIF À LA PUBLICATION D'INFORMATIONS NON FINANCIÈRES	152
3.3.3 IMPULSER DES ACTIONS SOLIDAIRES AVEC LA FONDATION NEXITY	112		
3.3.4 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	113		
3.4 DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN	115		
3.4.1 AMÉLIORER LA RÉTENTION DES SALARIÉS ET L'ATTRACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE	116		
3.4.2 RECRUTER, DÉVELOPPER LES TALENTS ET RENFORCER L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS	127		
3.4.3 PROMOUVOIR L'INCLUSION ET GARANTIR L'ÉGALITÉ DES CHANCES	131		



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 sociaux, 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, avec ses différents métiers, de la promotion aux services, Nexity a entamé en 2020 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 évolue grâce à l'écoute des attentes des parties prenantes du Groupe (collaborateurs, clients, actionnaires, investisseurs, analystes, collectivités locales, société civile, etc.).

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.

Nexity a adopté début 2021 sa raison d'être « La vie ensemble » et l'a intégré dans ses statuts lors de l'Assemblée générale de mai 2021.

Cette raison d'être est placée au cœur de l'action du Groupe. Portée par ses collaborateurs et partagée avec ses partenaires, elle se traduit en cinq engagements :

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

Un manifeste de la raison d'être a aussi été publié et diffusé, il détaille comment « La vie ensemble » rassemble, engage et inspire dans la durée la communauté Nexity.

3.1.1 Stratégie et gouvernance RSE

3.1.1.1 La stratégie RSE du Groupe

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 inscrit sa stratégie dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

Les engagements de Nexity reposent sur des objectifs quantitatifs, suivis annuellement, et correspondent à une 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).

En 2021, les grands axes de la politique RSE ont été restructurés dans la continuité de la structure précédente et en intégrant une déclinaison des engagements de la raison d'être de Nexity.

La stratégie RSE s'articule autour de trois axes soutenus par trois enjeux transverses :

• Relever le défi environnemental

L'atténuation et l'adaptation face au changement climatique, la préservation de la biodiversité, l'utilisation raisonnée des ressources, sont autant d'enjeux auxquels Nexity répond grâce à des produits et services ;

• Rendre la ville plus inclusive

Le sujet de la ville inclusive est inscrit dans l'ADN de Nexity depuis sa création, que ce soit à travers ses programmes de logements sociaux, ses gammes de logements à coûts maîtrisés, son activité dans les quartiers en rénovation urbaine, ou encore les activités de la Fondation et de la branche Nexity Non Profit ; et

• Développer le capital humain

La clé de la réussite de Nexity est son capital humain. Dans ce cadre, le Groupe se doit de rester attractif, mais aussi de développer ses talents et susciter l'engagement de ses collaborateurs. Il veille également à promouvoir l'inclusion et l'égalité des chances.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

Parallèlement à ces trois axes, un socle de trois enjeux transverses irrigue la stratégie RSE du Groupe ;

- **Promouvoir une gouvernance ouverte et responsable**

Le Groupe a mis en place une gouvernance ouverte, à l'écoute des parties prenantes. La réussite et la réputation de Nexity et de l'ensemble de ses filiales et participations reposent non seulement sur la qualité de ses produits et services, mais aussi sur la confiance que le Groupe inspire à ses clients, actionnaires, partenaires privés ou publics et ses collaborateurs ;

- **Assurer la satisfaction des clients et avoir une relation fournisseurs responsable**

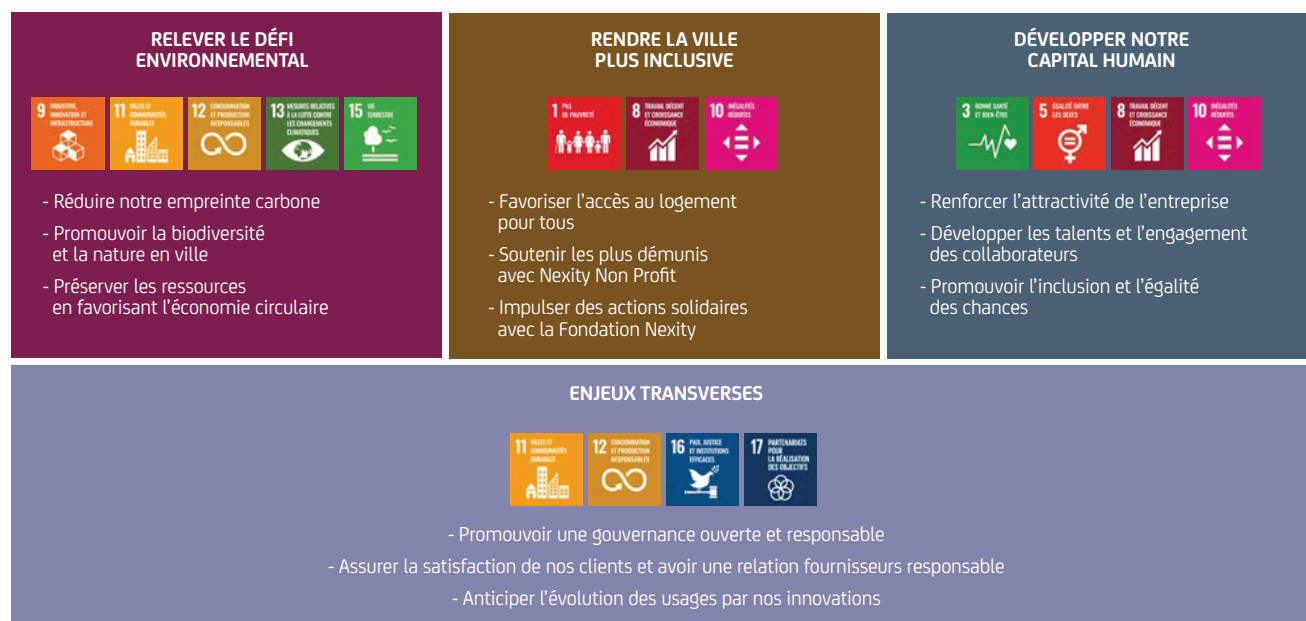
Nexity veille à la satisfaction de ses clients. Celle-ci passe par une offre de produits et services de qualité. Par ailleurs, le Groupe s'est doté d'une politique d'achats responsable et veille à avoir une relation équilibrée avec ses fournisseurs ; et

- **Anticiper l'évolution des usages par les innovations**

Par une stratégie de veille et d'innovation, Nexity anticipe les attentes et l'évolution des usages de ses clients.

3

Structure de la stratégie RSE et contribution aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies



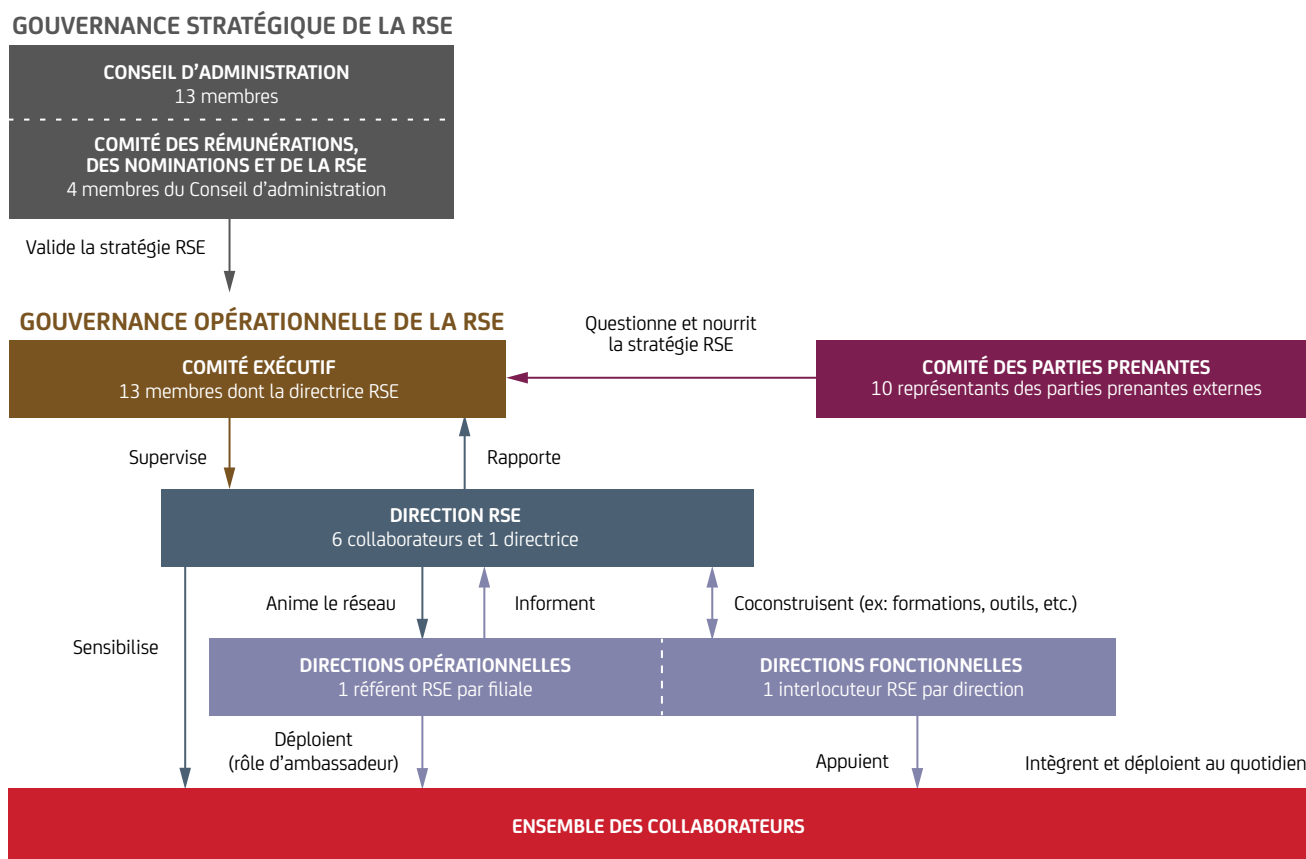
La liste des Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies auxquels Nexity contribue:

- ODD n°1 : Éliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde
- ODD n°3 : Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge
- ODD n°5 : Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles
- ODD n°8 : Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous
- ODD n°9 : Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation
- ODD n°10 : Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre
- ODD n°11 : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables
- ODD n°12 : Établir des modes de consommation et de production durables
- ODD n°13 : Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions
- ODD n°15 : Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité
- ODD n°16 : Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et inclusives aux fins du développement durable, assurer l'accès de tous à la justice et mettre en place, à tous les niveaux, des institutions efficaces, responsables et ouvertes à tous
- ODD n°17 : Renforcer les moyens de mettre en œuvre le Partenariat mondial pour le développement et le revitaliser

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

3.1.1.2 La gouvernance de la RSE

Schéma de la gouvernance RSE de Nexity



La gouvernance de la RSE s'articule autour de quatre instances et d'une direction dédiée :

Le Conseil d'administration et son Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE

Le Conseil d'administration a un rôle de gouvernance stratégique de la RSE et comprend un Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE. Ce dernier examine au moins une fois par an la stratégie du Groupe en matière de RSE et transmet au Conseil un avis sur la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

Le Comité exécutif

La stratégie RSE est au cœur des débats du Comité exécutif qui en assure la gouvernance opérationnelle. Dans ce cadre, il pilote notamment la stratégie climat du Groupe et coordonne l'action des différentes directions et métiers impliqués. La Directrice RSE est membre du Comité exécutif.

Le Comité de parties prenantes

Le Comité de parties prenantes a pour mission de nourrir la stratégie du Groupe sur les aspects sociétaux, sociaux et environnementaux. Le Comité des parties prenantes est en cours de refonte pour une première réunion dans sa nouvelle configuration en 2022 et intégrera dans ses attributions le suivi de la raison d'être du Groupe (voir le paragraphe 3.1.1.3 « Dialogue avec les parties prenantes » du présent chapitre).

La Direction RSE

La Direction RSE, créée en 2008, définit et décline la stratégie RSE du Groupe en s'appuyant sur différentes instances de gouvernance. 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 contribution à différentes instances métiers et par une offre de services à disposition de toutes les entités de Nexity. De plus, afin d'irriguer au quotidien les métiers du Groupe dans une dynamique collective, un réseau de référents (membres du Comité de direction de chaque filiale) animé par la Direction RSE a été créé en 2021.

Pour faciliter la diffusion des objectifs RSE au sein du Groupe, la politique de rémunération des dirigeants du Groupe comporte des critères RSE.

Ainsi, 20% de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021 est basée sur l'atteinte d'objectifs RH et RSE (performance carbone, performance biodiversité et féminisation des instances dirigeantes) (voir chapitre 4 « Rapport sur le Gouvernement d'entreprise » du présent Document d'enregistrement universel).

3.1.1.3 Dialogue avec les 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.

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. En 2021, un travail de refonte du Comité a été lancé pour une première réunion sous le nouveau format en 2022.

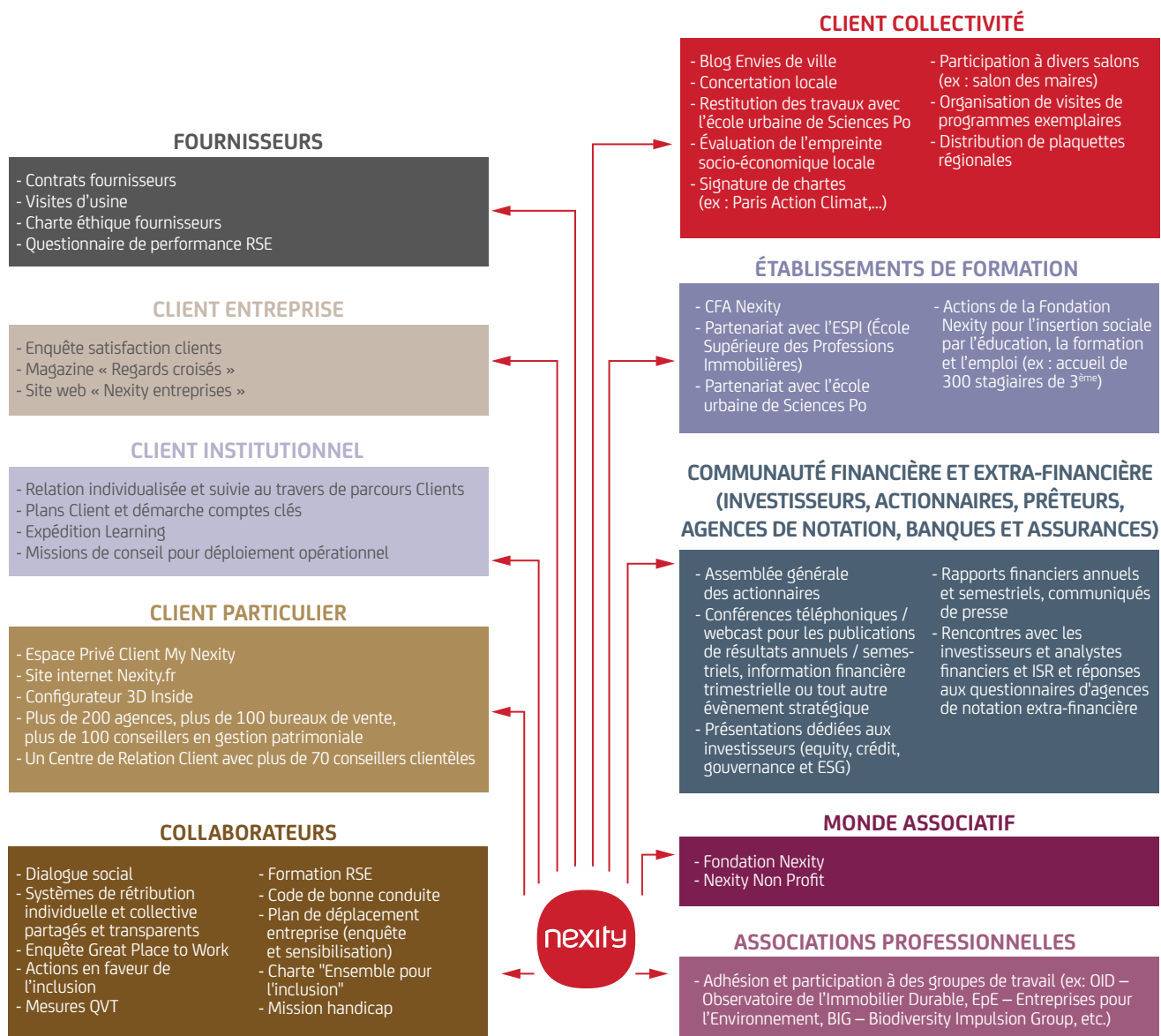
Les objectifs de cette instance dans ses interactions avec le Groupe sont :

- Nourrir ses réflexions stratégiques en apportant un regard critique et bienveillant ;
- Challenger et nourrir ses convictions et engagements sociétaux ;
- Suivre et alimenter la mise en œuvre sa raison d'être, « la vie ensemble » ;
- Identifier et analyser les enjeux émergents du secteur et les évolutions structurants pour ses activités.

Composé d'une dizaine de personnes, issues de divers horizons (investisseur, élu, architecte, expert, etc.), le Comité parties prenantes sera amené à se réunir deux fois par an en présence des membres du Comité exécutif.

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

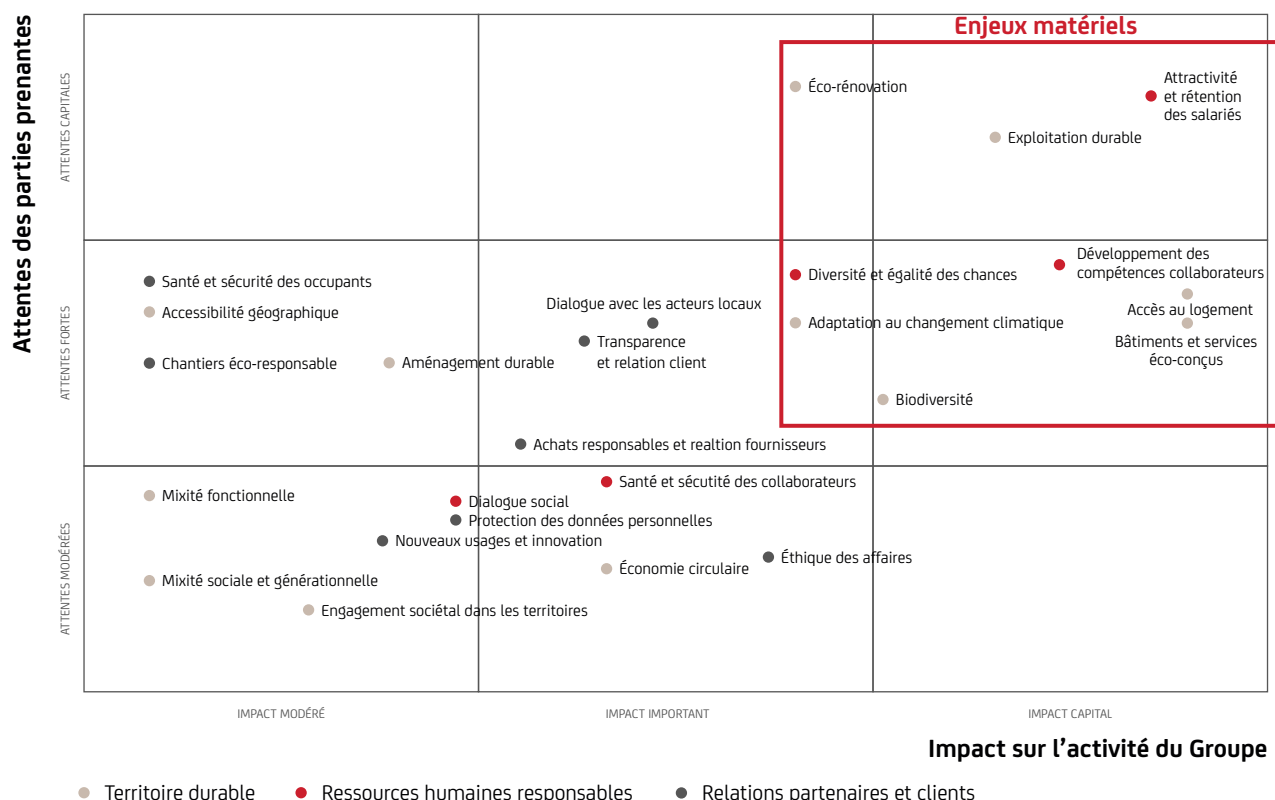
Les outils de dialogue entre Nexity et ses parties prenantes



3.1.1.4 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 de parties prenantes et les salariés pour identifier leur niveau d'attentes sur chaque enjeu, et, d'autre part, la Direction générale, pour estimer l'impact desdits enjeux sur l'activité de Nexity. Plus de 1.500 personnes ont ainsi répondu à ces consultations. La matrice de matérialité sera mise à jour en 2022.

Matrice de matérialité des enjeux RSE



3.1.1.5 Une performance extra-financière reconnue par les agences de notation

Le Groupe est évalué régulièrement par des agences de notation extra-financière.

MSCI

En 2021 la note de Nexity auprès de MSCI augmente et passe de A à AA permettant au Groupe d'intégrer ainsi les 15% des entreprises les plus performantes de son secteur.

Gaïa Index

Le Gaïa Index est un indice permettant d'évaluer l'engagement RSE des sociétés françaises cotées (*small & midcaps*). En 2021, le Groupe obtient la note de 85/100 contre 87/100 l'année précédente.

Vigeo Eiris

En 2020, la note ESG de Nexity au questionnaire bisannuel Vigeo Eiris s'établit à 61/100, soit une progression de 7 points par rapport à 2018.

ISS ESG

En 2021 la note Nexity passe de C- à C, ce qui place le Groupe dans les 20% des entreprises les plus performantes de son secteur.

Sustainalytics

En 2021 Sustainalytics note le risque ESG de Nexity à 16,8 ; soit un risque faible, contre 19,7 l'année précédente. Il est à noter que cette note indiquant un niveau de risque, l'objectif est d'avoir le chiffre le moins élevé.

CDP

Nexity a participé en 2021 au questionnaire du CDP, organisation internationale à but non lucratif qui incite les acteurs privés et publics à communiquer sur leur impact environnemental et a de nouveau 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 maintenu la note C.

Humpact – Social

Humpact est une agence de notation extra-financière qui évalue les sociétés cotées françaises sur leur impact en termes d'emploi. En 2021 Nexity a obtenu la note maximale 5/5 contre 4,1/5 en 2020.

Bloomberg Gender-Equality Index (GEI)

En janvier 2022, Nexity a confirmé sa place dans l'indice Bloomberg Gender-Equality pour la troisième année consécutive. Le Groupe y figure parmi 418 entreprises mondiales, dont 13 françaises, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes, *via* la mise en place de politiques d'inclusion dédiées, de représentativité et de transparence.

Palmarès Relation Clients Les Echos

Nexity est passé de la 99^{ème} à la 7^{ème} place du classement du Palmarès de la Relation Client Les Echos entre 2019 et 2021.

3.1.2 Principaux risques et principales opportunités RSE du Groupe, devoir de vigilance

En 2021, Nexity a mis à jour la cartographie de ses risques RSE en se basant à la fois sur les enjeux remontés par sa matrice de matérialité et ceux identifiés parallèlement dans la cartographie des risques du Groupe par la Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR). L'évaluation des risques a été faite en se basant sur la méthodologie développée par cette dernière. Cette mise à jour a aussi

mené au retrait du risque « Obsolescence du modèle économique » des risques RSE qui reste cependant au sein de la cartographie des risques majeurs du Groupe. Par ailleurs, le risque « Incident RSE sur la chaîne d'approvisionnement » a été renommé « Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs ».

3.1.2.1 Tableau des principaux risques RSE du Groupe

Catégories	Risque	Impact	Vraisemblance de survenance	Niveau de criticité résiduelle	Niveau de maîtrise	Risque majeur Groupe
STRATÉGIE						
	Risques liés au changement climatique	Très Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant	NON
RESSOURCES HUMAINES						
	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant	OUI
	<i>Turnover</i>	Significatif	Exceptionnel	Sensible	Satisfaisant	OUI
MÉTIERS						
	Difficulté d'accès au logement	Très significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant	NON
RELATION AVEC LES TIERS						
	Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	Significatif	Peu probable	Important	Perfectible	NON
	Défaut de qualité des produits / services	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible	OUI
CONFORMITÉ						
	Défaut de conformité	Significatif	Probable	Majeur	Perfectible	OUI

3.1.2.2 Description des risques RSE, leur gestion et les opportunités liées

RISQUES STRATÉGIQUES / RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
Le bâtiment compte parmi les secteurs ayant la plus importante part dans les émissions de gaz à effet de serre de la France. Il est soumis à des risques physiques et à des risques de transition liés au changement climatique. Les différentes composantes de ces risques sont prises en compte de manière globale dans l'évaluation du risque climatique du Groupe. Sont prises en compte : les réglementations actuelles et à venir (ex : RE 2020, taxonomie verte européenne, etc.), les évolutions technologiques, les nouvelles attentes du marché (produits et services bas carbone), le risque de réputation ou encore de litige (ex : devoir de vigilance), les risques d'événements climatiques extrêmes ou de long terme (impact sur le déroulement des chantiers, la disponibilité du foncier ou de la ressource bois, etc.).	Afin de faire face aux risques liés au changement climatique, le Groupe a mis en place une stratégie climat ambitieuse marquée par la validation de sa trajectoire climat, couvrant les 3 scopes, par la <i>Science Based Target initiative</i> (SBTi) et le développement d'une large gamme de produits et services bas carbone mais aussi par la réorganisation tournée vers la construction bas carbone à coûts maîtrisés. Ces éléments sont décrits de manière détaillée au paragraphe 3.2.2 « Une stratégie climat ambitieuse » du présent chapitre.
Opportunité : Différenciation sur la performance environnementale de l'offre	
Hausse de l'intérêt envers les produits et services du Groupe et gains de parts de marché.	Avantage compétitif dans les réponses à appels d'offres.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / INADÉQUATION DES COMPÉTENCES À L'ÉVOLUTION DES MÉTIERS DU GROUPE ⁽¹⁾

Niveau de criticité résiduelle	IMPORTANT
Description du risque	Gestion du risque
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. Ce risque est décrit de manière plus détaillée au paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel.	Les actions de maîtrise de ce risque au niveau du Groupe sont décrites dans le Chapitre 2 – Gestion des risques (voir paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel).
Opportunité : Renforcement du capital humain	
Développement des compétences des salariés au service de la performance de l'entreprise.	Meilleure maîtrise opérationnelle.

1) Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au sein du Chapitre 2 « Gestion des risques » du présent Document d'enregistrement

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / TURNOVER ⁽¹⁾

Niveau de criticité résiduelle	SENSIBLE	
Description du risque	Gestion du risque	
Le <i>turnover</i> et la difficulté à garder les talents sont un enjeu partagé par les entreprises du secteur. 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.	Les actions de fidélisation des collaborateurs et de rétention des talents, mis en œuvre pour maîtriser ce risque sont décrites dans le Chapitre 2 – Gestion des risques (voir paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel). Des éléments plus détaillés sont également présentés au sein du paragraphe 3.4.1 « Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise » du présent chapitre. Il y est notamment question de la rémunération et de la qualité de vie au travail.	
Opportunité : Attraction et rétention des talents		
Attractivité à l'égard des nouveaux talents et fidélisation de ceux présents au sein de l'entreprise.«»		

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, dans le cas d'une inadéquation de son offre avec les attentes de ses clients parmi lesquels se trouvent des bailleurs sociaux ou encore des ménages primo-accédants.	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. Le Groupe a par ailleurs développé toute une gamme de produits permettant de contribuer au logement pour tous. (voir paragraphe 3.3 « Rendre la ville plus inclusive » du présent chapitre).	
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 / NON-RESPECT DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET SOCIÉTALES PAR LES FOURNISSEURS

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 encore aux droits humains, tout au long de sa 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 3.5.4 « Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables » du présent chapitre).	
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. - Meilleure maîtrise opérationnelle de la chaîne d’approvisionnement. - Avantage compétitif dans les réponses à appels d’offres.		

1) Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au sein du Chapitre 2 « Gestion des risques » du présent Document d'enregistrement

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS / SERVICES ⁽¹⁾

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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. Les conséquences peuvent être importantes : atteinte à la réputation et perte d'opportunités de marché suite à des avis clients défavorables et une image de marque dégradée.	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 paragraphe 3.5.3 « Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients » du présent chapitre.

Opportunité : Préférence client

- Gains de parts de marché, notamment en permettant aux clients de devenir Ambassadeurs de la marque.

RISQUES LIÉS À LA CONFORMITÉ / DÉFAUT DE CONFORMITÉ ⁽¹⁾

Niveau de criticité résiduelle	MAJEUR
Description du risque	Gestion du risque
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.	Les actions de maîtrise de ce risque sont décrites au paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel.

Opportunité : Maintien de relations de confiance avec les parties prenantes

- Maintien de relations de confiance auprès de ses parties prenantes grâce à la conduite intègre et irréprochable des collaborateurs.

1) Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au sein du Chapitre 2 « Gestion des risques » du présent Document d'enregistrement

3.1.2.3 Devoir de vigilance

Le pilotage du plan de vigilance est exercé par la Direction de la conformité. La Direction RSE a la charge de la déclinaison pour les aspects environnementaux et la Direction des ressources humaines pour les aspects sociaux.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a fait l'objet d'une mise à jour en 2021.

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 » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel).

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	Risque majeur Groupe	Risque RSE
STRATÉGIE							
	Risques liés au changement climatique	Très Significatif	Certain	Majeur	Satisfaisant	NON	OUI
RESSOURCES HUMAINES							
	Risques liés aux conditions de travail des collaborateurs	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant	NON	NON
MÉTIERS							
	Incidents graves sur les chantiers	Significatif	Peu probable	Important	Satisfaisant	OUI	NON
RELATION AVEC LES TIERS							
	Défaut de qualité des produits / services	Très Significatif	Certain	Majeur	Perfectible	OUI	OUI
	Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	Significatif	Peu probable	Important	Perfectible	NON	OUI

Description des risques et des actions de maîtrise et de contrôle mises en place

Quatre des cinq risques liés au devoir de vigilance sont déjà décrits, soit au sein de la matrice des risques majeurs Groupe, soit au sein de celle des risques RSE (« Incident grave chantier », « Risques liés au changement climatique », « Défaut de qualité des produits/services », « Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs »). Ils ne sont donc pas détaillés ci-dessous.

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
Les conditions de travail des salariés du Groupe comportent des risques relatifs 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.	Le Groupe est uniquement présent dans des pays ayant ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT. La représentation des salariés est assurée par 179 titulaires et suppléants répartis au sein de 12 instances. Plusieurs accords signés en 2021 témoignent de la vitalité du dialogue social dans le Groupe. Les risques de discrimination telles que celles liées au sexe, au handicap ou aux origines sociales et culturelles sont circonscrits grâce à une politique d'inclusion et d'égalité des chances. Celle-ci est décrite de manière détaillée au paragraphe « 3.4.3 Promouvoir l'inclusion et garantir l'égalité des chances » du présent chapitre. 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 :	• La mise en place d'une cellule de crise ; • La mise à jour des DUERP (Documents Uniques d'Évaluation des Risques Professionnels) en prenant en compte la Covid-19 ; • L'établissement d'un schéma organisationnel et de consignes évolutives ; • Le suivi des cas et suspicions ; • La mise à disposition de masques de protection et de gel hydroalcoolique ; • L'adaptation des sites administratifs aux contraintes liées au risque Covid-19 (distanciation, désinfection régulière, etc.) ; • Le recours à un service externe d'accompagnement psychologique ; et • 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).

Procédures d'évaluation de la situation des filiales, des sous-traitants et des fournisseurs

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. Le suivi de l'atteinte des objectifs portant sur l'empreinte carbone, la rénovation énergétique ou encore la biodiversité se fait *via* des indicateurs chiffrés. Ils permettent ainsi d'évaluer l'efficacité des plans d'actions mis en place et les performances respectives des différentes entités. Ces indicateurs sont également nécessaires pour définir des 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, vient également compléter le dispositif avec des échanges de bonnes pratiques et des réflexions croisées, permettant ainsi d'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 paragraphe 3.4 « Développer le capital humain » du présent chapitre, 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.).

Évaluation et suivi des fournisseurs et des sous-traitants

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.

Mécanisme d'alerte

La procédure d'alerte garantit la confidentialité du traitement des données et donne la possibilité au lanceur d'alerte de rester anonyme. Elle a été mise à jour en 2020 (voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » figurant au chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel pour une description de la procédure d'alerte). Les travaux sur la mise à jour de la charte Éthique Fournisseurs, créée en 2018, ont été menés en 2021 en vue d'une diffusion en 2022.

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 la Direction de la conformité et la Direction 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.

3.2 RELEVER LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL

3.2.1 Les objectifs stratégiques environnementaux

Selon l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), en France, le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre derrière celui des transports si l'on considère les émissions liées à la consommation d'énergie uniquement. Si l'on ajoute à ces émissions celles évaluées sur le cycle de vie des produits de construction et équipements mis en œuvre dans les opérations de construction neuve et de rénovation, les émissions du secteur représentent un tiers des émissions nationales. Face aux risques liés aux changements climatiques, et aux atteintes à l'environnement de manière plus large, l'immobilier doit aussi apporter des solutions, en termes d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, mais aussi pour retisser les liens entre les humains et le reste du vivant en réintégrant la nature en ville ou encore en ayant un usage raisonné des matériaux.

Nexity porte cette ambition notamment en ayant pour objectif d'être le *leader* de la promotion bas carbone.

Le pilotage de la stratégie environnementale ainsi constituée se fait par des objectifs pour les activités de promotion et de services immobiliers du Groupe.

La stratégie environnementale comporte un socle de mobilisation sensibilisation et formation des collaborateurs (voir paragraphe 3.4.2.4 « Favoriser une culture de la responsabilité sociétale » du présent chapitre).

3

Les objectifs stratégiques environnementaux

Objectifs	Échéance	2020	2021
PROMOTION			
Réduire de 22% de ses émissions de CO ₂ par m ² (exprimé en surface de plancher) livré (Scope 3) par rapport à 2019	2030	NA	-13% ⁽¹⁾ et -4% ⁽²⁾
Réduire de 28% de ses émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) par rapport à 2019	2030	NA	+15%
Avoir 50% d'opérations bois ayant obtenu le label BBCEA ⁽³⁾	2030	36%	35%
Avoir 33% des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	2030	32%	63%
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2023	NA	92%
Avoir 100% des opérations tertiaires livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2023	NA	100%
SERVICES			
Avoir 80 copropriétés rénovées	2023	NA	28
Avoir 100% des gestionnaires formés à la rénovation énergétique	2022	NA	60%
Avoir 5 projets de surélévation ou de densification	2025	NA	1
Avoir 340.000 m ² de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO ⁽⁴⁾ <i>commissioning</i> ⁽⁵⁾	2023	NA	235.000
Avoir 550.000 m ² de bâtiments couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR ⁽⁶⁾	2023	NA	460.000

(1) Immobilier d'entreprise

(2) Immobilier résidentiel

(3) Bâtiment Bas Carbone.

(4) Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

(5) Le *commissioning* est une démarche qualité qui définit l'ensemble des tâches destinées à faire en sorte qu'un bâtiment atteigne un niveau de performances énergétiques contractuelles et créer les conditions pour les maintenir.

(6) Investissement Socialement Responsable.

3.2.2 Une stratégie climat ambitieuse

Dès 2017, Nexity s'est fixé une trajectoire carbone pour 2030 par rapport à 2015. Elle a été révisée en 2021, et certifiée par la *Science Based Target initiative* (SBTi) comme étant alignée avec les accords de Paris (well below 2 °C). Cette trajectoire ambitieuse concerne à la fois l'activité de promotion immobilière (Scope 3) mais aussi, les émissions liées aux sites administratifs et aux véhicules du Groupe (Scopes 1 et 2). En 2022, le Groupe réhausse ses ambitions et vise une trajectoire carbone certifiée alignée 1,5 °C (voir paragraphe 3.2.6 « Stratégie climat et biodiversité 2025 » du présent chapitre).

3.2.2.1 L'empreinte carbone du Groupe

Nexity réalise chaque année un bilan des émissions de gaz à effet de serre pour les Scopes 1, 2 et 3. Concernant les activités de promotion immobilière, les émissions liées aux bâtiments sont calculées en prenant en compte les matériaux de construction et les consommations d'énergie sur une période d'exploitation de 50 ans.

Bilan carbone 2021

	Scope 1 ⁽¹⁾ (sites administratifs et véhicules)	Scope 2 ⁽²⁾ (sites administratifs)	Scope 3 ⁽³⁾			Total
			Promotion résidentielle	Promotion tertiaire	Émissions scope 3 des sites administratifs et véhicules	
Tonnes eq. CO ₂	5.816	733	979.235	63.590	20.866	1.070.240
Part dans les émissions totales (en %)	0,5%	0,1%	91,5%	5,9%	2%	100%

(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).

3.2.2.2 Trajectoire carbone SBTi

En mars 2021, Nexity a obtenu la validation de sa trajectoire carbone par la *Science Based Target initiative* (SBTi). Cette initiative, conjointement portée par le *Carbon Disclosure Project* (CDP), le *Global Compact* des Nations Unies, le World Resource Institute (WRI) et le *World Wildlife Fund* (WWF) vise à promouvoir les stratégies des entreprises alignées sur le niveau de décarbonisation requis pour maintenir l'augmentation des températures mondiales en deçà de 2 °C, voire en deçà de 1,5 °C, par rapport aux températures préindustrielles, conformément aux recommandations du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et à l'Accord de Paris sur le Climat. Nexity s'inscrit donc dans l'objectif de contribuer à la neutralité planétaire 2050.

Nexity s'est ainsi fixé les objectifs suivants qui ont été certifiés « Well below 2°C » en mars 2021 par la SBTi :

1. Réduire de 28% en valeur absolue les émissions liées aux sites administratifs et véhicules (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019 ; et
2. Réduire de 22% par mètre carré (exprimé en surface de plancher) les émissions liées aux matériaux de construction et à la consommation énergétique des bâtiments livrés (Scope 3 promotion) d'ici 2030 par rapport à 2019.

En 2022, le Groupe réhausse ses ambitions et vise une trajectoire carbone certifiée alignée 1,5 °C (voir paragraphe 3.2.6 « Stratégie climat et biodiversité 2025 » du présent chapitre) avec :

1. Réduire de 47% en valeur absolue les émissions liées aux sites administratifs et véhicules (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019 ; et
2. Réduire de 42% par mètre carré livré (exprimé en surface de plancher) les émissions liées aux matériaux de construction et à la consommation énergétique des bâtiments livrés (Scope 3 promotion) d'ici 2030 par rapport à 2019.

Ces objectifs sont pilotés par une gouvernance alignée sur la gouvernance RSE décrite au paragraphe 3.1.1.2 « La gouvernance de la RSE » du présent chapitre, avec le Comité exécutif notamment ainsi qu'une gouvernance opérationnelle entre les directions support et les entités métier.

3.2.2.3 Être exemplaire sur l'empreinte carbone des sites administratifs et véhicules

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux sites administratifs de Nexity sont calculées chaque année depuis 2009 avec l'aide d'un cabinet spécialisé, et le groupe met en place des actions de réduction.

L'objectif est de réduire de 28% en valeur absolue ces émissions entre 2019 et 2030 (scopes 1 et 2).

Le détail des émissions liées aux sites administratifs et véhicules est présenté dans le tableau suivant :

Détail des émissions de CO₂ 2021 des sites administratifs et véhicules

POSTES D'ÉMISSION	Émissions de CO ₂ (tonnes eq. CO ₂)	
	2021	2020
Scope 1 – Émissions directes de CO₂	5.816	3.609
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	22	14
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	5.531	3.442
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes – Climatisation)	262	153
Scope 2 – Émissions indirectes de CO₂	733	630
Consommation d'électricité	457	451
Consommation de vapeur	275	179
Scope 3 – Autres émissions indirectes, dont :	20.866	19.106
Papier et consommables bureautiques	925	979
Déchets recyclés	96	11
Déplacements professionnels	1.301	279
Déplacements domicile – travail	4.804	5.546
Autres postes d'émission	13.740	12.291
TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES	27.414	23.344
	(2,85/ETP)	(2,1/ETP)
Nombre d'ETP moyen	9.607	11.045

Une trajectoire de réduction des émissions des flottes de véhicules

Le Groupe a initié une démarche de verdissement de sa flotte de véhicules permettant d'aboutir à une plus forte présence de véhicules électriques ou hybrides.

Flotte de véhicules de service

Nexity a réalisé une trajectoire d'émissions carbone de sa flotte de véhicules de services qui comporte notamment une part plus élevée de véhicules *full* hybrides et électriques.

Flotte de véhicules de fonction

Le travail sur la trajectoire véhicules de fonction comporte une évolution du catalogue de véhicules proposés vers davantage de véhicules électriques et hybrides.

En parallèle, Nexity propose un crédit mobilité, alternative à la voiture de fonction au profit d'un montant alloué, favorisant ainsi le recours à l'autopartage, au train ou encore à la location de voiture sur une courte durée.

Actions pour diminuer les émissions des scopes 1 et 2 liées aux sites administratifs

Le bâtiment NEW à Asnières-sur-Seine (92), livré par Nexity en 2021 et accueillant des salariés du Groupe, a été inscrit au concours CUBE pour la saison 2021-2022. Il s'agit d'un concours d'économies d'énergie auquel sont inscrits plus de 200 bâtiments majoritairement français mais aussi du reste de l'Europe.

En partenariat avec le bailleur, un contrat a été signé pour le siège du Groupe à Paris, afin d'y utiliser une solution innovante, qui permet d'optimiser de manière prédictive et proactive la gestion de la consommation d'énergie liée au chauffage, à la ventilation et à la climatisation (CVC).

Actions pour diminuer les émissions du scope 3 liées aux sites administratifs

Chaque année, dans le cadre de son bilan carbone, Nexity réalise une enquête sur les modes de déplacement domicile-travail de ses salariés. Cet état des lieux permet de mieux identifier les leviers permettant d'accompagner les collaborateurs vers des modes de transports moins émissifs.

Le Groupe a lancé dès juillet 2017 une indemnité kilométrique vélo permettant de rembourser les dépenses liées aux déplacements domicile-travail à vélo (achat, réparation, etc.).

La politique voyage a été révisée en 2021 pour notamment limiter les trajets en avion.

Par ailleurs, depuis 2021, un menu végétarien figure de manière quotidienne dans la liste des plats présentés aux salariés du site du siège du Groupe ainsi qu'à ceux du bâtiment NEW.

Enfin, au siège social, une campagne de remplacement des robinets a été lancée afin de systématiser l'usage de robinets à poussoir temporisé, plus économes et limitant par là même le risque de dégât des eaux.

3.2.2.4 Baisser le poids carbone de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire

En 2021 le poids carbone de la promotion résidentielle est de 979.235 teq. CO₂ dont 55% pour les matériaux mis en œuvre et 45% pour l'énergie sur 50 ans d'exploitation. Celui de la promotion tertiaire est de 63.590 teq. CO₂ dont 88% pour les matériaux mis en œuvre et 12% pour l'énergie sur 50 ans d'exploitation. Les efforts de réduction de cette empreinte doivent porter sur ces deux enjeux, ainsi que sur la transformation des métiers et la sensibilisation et formation des équipes.

Mise en œuvre opérationnelle de la stratégie bas carbone

Réduire l'empreinte carbone des activités de promotion nécessite des changements profonds. Une véritable démarche de transformation de l'entreprise centrée sur la conception de bâtiments bas carbone est en place.

Dans le cadre du renforcement de la stratégie bas carbone de Nexity, la DPMC (Direction de la Production et de la Maîtrise des Coûts) a été réorganisée en Direction de la Construction (DC) en 2021. L'objectif est de mieux répondre aux défis de la construction bas carbone à coûts maîtrisés et faciliter les synergies transverses. La DC est notamment en charge du déploiement des modes constructifs bas carbone ou encore de l'identification et de la sécurisation de l'approvisionnement des solutions bas carbone.

À la suite de la définition de la trajectoire carbone en 2021, les Directions RSE et de la construction ont monté plusieurs groupes de travail avec des représentants des métiers de la promotion et des services du Groupe. Ces derniers ont identifié, hiérarchisé et caractérisé une sélection de solutions opérationnelles bas carbone à coûts maîtrisés, compilées dans un guide mis à disposition des équipes opérationnelles. Cet outil et les nouveaux moyens mis en œuvre doivent permettre à Nexity d'opérer sa transformation bas carbone, avec l'ambition de suivre une trajectoire plus exigeante que la Réglementation Environnementale RE2020, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Des bâtiments économes en énergie et en carbone

Le Groupe a anticipé depuis plusieurs années 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, permettant de réaliser de manière autonome une évaluation des émissions carbone de leurs opérations immobilières, et d'en évaluer les performances sur l'échelle de l'expérimentation E+C-. Fin 2021, cet outil a évolué pour intégrer pleinement les méthodes de calcul, les indicateurs et les seuils de la RE2020, donnant naissance à l'outil Carbone 20.

Pour concevoir des bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la fin de vie, l'ingénierie de Nexity travaille à la combinaison de multiples solutions : optimisation de l'orientation, de l'exposition et des ouvertures 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 2021, la part de logements dépassant le seuil fixé par la réglementation RT 2012 (alors en vigueur) est de 32% pour les livraisons et de 43% pour les logements soumis au Comité d'acquisition.

En Immobilier d'entreprise en 2021, 100% des mètres carrés de bureaux livrés ont atteint une performance RT 2012 -30% et au-delà.

Recours aux énergies renouvelables

Dans une démarche d'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 2021, 14% des logements livrés et 24% des logements passés en Comité d'acquisition ont intégré des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Le Groupe dispose donc d'une expérience éprouvée en matière d'intégration des énergies renouvelables, en attestent ses références en Immobilier résidentiel et tertiaire :

- Le Campus ENGIE à la Garenne-Colombes (92), avec la production sur site d'une énergie 100% verte à partir de géothermie, de panneaux photovoltaïques et de chaudières au biogaz ;
- Le quartier des Tanneries à Lingolsheim (67) est raccordé à une chaufferie collective dont la chaleur est issue à 38% d'une nappe phréatique et à 62% de biomasse (bois et déchets issus de l'agriculture locale).

Les **procédés innovants** irriguent ainsi les réalisations du Groupe partout en France. À Toulouse Jolimont (31), 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 2021, l'effort général du Groupe sur la construction bois a été une nouvelle fois récompensé par l'association BBKA dans le cadre de son palmarès des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français. Le Groupe y excelle et se classe à la première place dans deux catégories – celles en nombre d'opérations depuis la création du label BBKA en 2016 et sur la période novembre 2020/octobre 2021 – et second dans les deux autres catégories – celles en nombre de mètres carrés depuis 2016 et sur les 12 derniers mois.

Concernant l'Immobilier résidentiel, Nexity a livré 282 logements en bois en 2021. Par ailleurs, 31 des 44 opérations Nexity certifiées BBKA en 2021 correspondaient au produit Access Design, cela représente 118.788 mètres carrés de surfaces de plancher pour 1.718 logements. Ce produit, développé par Nexity 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 ;
- 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 ; et
- Un chantier plus court (10 à 14 mois de travaux pour 30 logements dont 6 semaines de clos couvert), avec moins de déchets générés et des nuisances (sonores, propreté, circulations, sécurité, etc.) très fortement réduites pour le voisinage.

Du côté de l'Immobilier d'entreprise, la construction 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.

En 2021, la part de la construction bois au sein de l'activité Immobilier d'entreprise de Nexity s'élève à 63% des surfaces livrées, pour un objectif de 33% de bureaux en structure bois d'ici à 2030. Parmi ses références, on notera le Palazzo Meridia à Nice (06) 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), BBKA et BEPOS Effinergie 2017.

Outre le bois, le Groupe développe le recours aux **autres matériaux biosourcés** comme sur l'opération de la Porte de Montreuil à Paris (75), 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, par exemple dans l'opération de la pointe de Trivaux, à Meudon-La-Forêt (92), projet mixte de 48.349 mètres carrés de surface de plancher 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.

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 dit Essentiel. Ce dernier, grâce à une conception bioclimatique travaillant sur l'isolation renforcée de l'enveloppe du bâtiment et sur son inertie interne, permet de maintenir une température comprise entre 22 et 26° toute l'année, sans chauffage ni climatisation.

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 2021 en Île-de-France (52.720 mètres carrés) sont certifiées HQE™ niveau excellent et BREEAM® niveau *Excellent* ou *Outstanding* et ont atteint un niveau de performance RT 2012 -40% *a minima*.

De même, pour les activités d'Immobilier résidentiel, ce sont 28 opérations (1.496 lots) qui ont obtenu la certification NF Habitat ou NF Habitat HQE™ auprès de Cerqual en 2021. 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 2021, 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.

Nexity est mécène de la proposition réalisée auprès du Ministère en 2021 de méthodologie Label bas carbone pour valoriser la séquestration de carbone réalisée par l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction.

3.2.2.5 Éviter des émissions aux clients du Groupe par les Services immobiliers aux particuliers et aux entreprises

Les offres pour les clients particuliers

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 5 millions de logements en France sont considérés comme des passoires énergétiques, c'est à dire mal isolées⁽¹⁾. À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers, 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 ».

Nexity reconduira en 2022 un *Green Deal* avec le Plan Bâtiment Durable, fixant des nouveaux objectifs.

En 2019, Nexity a renforcé son organisation autour du chef de projet par la mise en place d'une équipe nationale de *Coachs* Rénovation et soutenu par des relais au sein des directions transverses. Ces *Coachs* Rénovation sont des collaborateurs qui ont suivi un parcours de formation de 5 mois en distanciel et présentiel, leur permettant de maîtriser l'approche technique de la rénovation, en comprendre les enjeux et développer une posture d'expert auprès des collaborateurs et clients.

En 2021, dans la continuité du passeport RSE, formation d'acculturation à la RSE mise en place par le Groupe, Nexity a lancé, le « visa Eco-Rénovation ». Cette formation digitale et ludique, destinée aux collaborateurs du pôle Services aux

particuliers, permet de leur donner toutes les clés relatives à la rénovation d'un immeuble.

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).

Le Groupe travaille à la mise en place de solutions techniques et financières innovantes pour financer les projets de rénovation énergétique : contrat de performance énergétique, tiers-financement, industrialisation des travaux surélévation/densification... Depuis 2021, Nexity déploie progressivement un système qui permet la détection en masse des potentiels de surélévation et densification de l'ensemble des immeubles gérés.

À fin 2021, plus de 300 immeubles sont en cours d'études, AMO ou maîtrise d'œuvre et plus de 60 copropriétés sont rénovées (dont 28 en 2021).

La rénovation énergétique des logements

La loi Climat et résilience inscrit de nouvelles mesures en faveur de la rénovation énergétique des logements, en particulier le parc locatif privé. Ainsi, elle prévoit l'interdiction progressive de mise en location des logements mal isolés (étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034). Ce sont ainsi plus de 3 millions de logements qui devront être rénovés d'ici 2034.

Nexity de par son expertise acquise sur les projets en copropriétés souhaite anticiper les réglementations à venir et accompagner ses clients propriétaires bailleurs à l'amélioration du confort et de la performance thermique de leurs biens.

Suite à un pilote réalisé en 2021, Nexity déploiera en 2022 une offre d'accompagnement pour les propriétaires bailleurs clés en main et personnalisée : audit énergétique, recherche et sélection des entreprises, pilotage du chantier, montage des aides financières.

Baisse des charges énergétiques

Pour pallier la hausse des prix de l'énergie, Nexity propose à ses clients une solution de comparatifs d'offres de fournisseurs d'énergie clés en main tout en alliant les objectifs RSE Groupe : proposer une consommation plus verte.

¹⁾Source: « La rénovation énergétique », site du ministère de la transition écologique.

Accompagnement des nouvelles mobilités

Pour suivre l'évolution des nouveaux usages et notamment le développement des véhicules électriques et hybrides qui est en forte croissance Nexity a déployé en 2021 une démarche d'équipement des copropriétés de bornes de recharge électrique, en se rapprochant de partenaires spécialisés.

Les offres pour les clients Entreprise

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 d'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 déployée 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 deux 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.

À fin, 2021 NPM a 235.000 mètres carrés de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO *commissioning*.

Réduction des consommations énergétiques et « décret tertiaire »

Entré en vigueur en 2019, le décret tertiaire impose la réduction progressive de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire en France, pour atteindre -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 gérée par l'ADEME dès 2021.

NPM a développé une offre permettant à ses clients de respecter l'obligation de suivi et d'optimisation de la performance énergétique mentionnée dans ce texte réglementaire.

À fin 2021 NPM gère 1.600.000 mètres carrés de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO décret tertiaire.

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 énergétiques, 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 continu de la performance durable du bâtiment et de ses installations.

Certification environnementale en exploitation

Cette offre se traduit par le suivi des consommations énergétiques, de la traçabilité du traitement des déchets, et l'utilisation de produit à faible impact environnemental.

À fin 2021, 337.000 mètres carrés de bâtiments tertiaires ont reçu une certification environnementale via une mission d'AMO opérée par NPM.

Par ailleurs, Nexity mène des travaux prospectifs afin de faire évoluer les pratiques en matière d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des bâtiments. Ainsi, dans le cadre d'un mécénat porté conjointement avec Gecina, le Groupe contribue aux travaux de l'association BBKA (Bâtiment Bas Carbone) sur la mesure et la valorisation des démarches d'exploitation des bâtiments en termes d'empreinte carbone. Ces travaux, menés en partenariat avec un collège de bureaux d'études et d'AMO experts en environnement, visent à dépasser la seule logique énergétique, pour adopter une approche globale prenant en considération tous les leviers d'émissions : impacts des aménagements, des usages, de la gestion des déchets, etc. La parution de ce référentiel est prévue pour début 2022.

Suivi de la performance environnementale

La loi du 12 juillet 2010, relative à l'engagement national pour l'environnement, 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. Pour permettre l'application de cette loi, NPM a créé une nouvelle offre de service permettant le suivi de l'ensemble des données environnementales évoquées par cette annexe dite « 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. Depuis 2020, les fonds immobiliers peuvent aussi prétendre au label ISR.

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 un ensemble d'outils et un suivi annuel permettant d'obtenir une labélisation ISR d'un fonds si cet objectif est visé.

À fin 2021, NPM gère 460.000 mètres carrés de bâtiments couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR.

3.2.3 Préserver la biodiversité et promouvoir la nature en ville

Conscient des impacts du secteur immobilier sur la biodiversité et des opportunités offertes par plus de nature et de biodiversité en ville (attente des habitants, lutte contre les effets du changement climatique...), Nexity a renouvelé en 2021 son engagement dans Act4nature, initiative à laquelle le Groupe avait adhéré en 2018. Le Groupe est attentif aux interdépendances entre climat et biodiversité.

Cela s'illustre par six nouveaux engagements pris dans ce cadre sur la période 2021-2023 :

- Intégration d'un espace végétalisé à l'ensemble des opérations livrées à compter de 2023. En 2021, 92% des opérations livrées bénéficient d'un espace végétalisé ;
- Systématisation de l'intégration d'exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés : objectif que 100% des opérations livrées en 2023 bénéficient d'un espace végétalisé avec des exigences spécifiques en matière de biodiversité ;
- Promotion de solutions pour limiter l'imperméabilisation et ses effets dans les opérations ;

- Mise en place d'une gouvernance spécifique à la biodiversité, avec la création en 2021 d'un Comité opérationnel dédié et la présentation au Comité exécutif de l'avancement annuel ;
- Actions de montée en compétences des collaborateurs (objectif de former 100% des collaborateurs du Groupe concernés par cette problématique d'ici 2022 soit 1.200 salariés) et animation d'un réseau métier dédié, avec déjà plus de 850 collaborateurs formés à fin 2021, soit 73% de la cible ; et
- Partage avec les parties prenantes, avec la création de supports de communication à destination des clients particuliers en 2021.

Nexity a défini début 2022, sa stratégie biodiversité 2025 (voir paragraphe 3.2.6 « Stratégie climat et biodiversité 2025 » du présent chapitre). Deux principaux enjeux métiers orientent la stratégie biodiversité du Groupe : lutter contre l'artificialisation des sols et promouvoir la biodiversité.

3.2.3.1 Lutter 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 et de l'artificialisation notamment par la réintroduction de la nature en ville ; ensuite en limitant l'imperméabilisation et ses effets.

La régénération urbaine

Dans un contexte de métropolisation accrue du territoire français, le Groupe, acteur présent sur l'ensemble du territoire a un rôle à jouer pour promouvoir la construction de la ville sur la ville. 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.

La requalification d'environ 100 hectares d'une ancienne implantation de Renault Trucks à Saint-Priest (69) illustre le savoir-faire de Nexity en matière de renouvellement urbain. L'opération a consisté 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).

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 en augmentant les capacités d'accueil d'un bâtiment et de réduire les consommations énergétiques. 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 et livré fin 2021. 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.

Concernant 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 qui peut prendre différentes formes :
 - transformation de bureaux en logements, en résidences gérées, ou en résidences hôtelières,
 - réhabilitation de bâtis remarquables : patrimoine hospitalier, militaire, monuments historiques, classés ou inscrits, etc, et
 - 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

À la pointe de la réflexion sur la densité désirable, Nexity travaille la notion d'« intensité urbaine ». Un concept qui combine une mixité fonctionnelle et sociale et une perméabilité des lieux pour inventer de nouveaux modèles au service du vivre-ensemble et de la transition écologique.

3.2.3.2 Promouvoir la biodiversité et la nature en ville

Nexity fait face à deux enjeux liés à la biodiversité. D'une part, l'aspiration croissante à un accès à la nature exprimée par les habitants, d'autre part, celui des impacts des opérations sur le vivant.

Nexity a été lauréat du grand prix des trophées du cadre de vie pour les opérations Emblématik à Aubervilliers (93) 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.

La limitation de l'imperméabilisation

Chaque projet requiert une ingénierie technique particulière pour intégrer des « infrastructures vertes » et limiter l'imperméabilisation. 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. Le Groupe 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 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).

Ainsi, Nexity souhaite agir pour la biodiversité en donnant accès à la nature, en systématisant des exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés et en promouvant la biodiversité auprès de ses parties prenantes.

Donner accès à la nature

Selon une étude ⁽¹⁾ 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. 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.

Pour répondre à ces attentes, Nexity s'est fixé l'objectif d'avoir 100% des opérations livrées en 2023 bénéficiant d'un espace végétalisé (ce qui représente une évolution de l'ancien objectif de 50 à 100% pour l'Immobilier résidentiel et un maintien de l'objectif de 100% pour l'Immobilier d'entreprise). L'ambition est de concevoir les espaces végétalisés pour le bien-être des habitants, en concevant les espaces pour qu'ils évoluent au fil des saisons, en systématisant la plantation d'arbres qui apportent ombrage et fraîcheur en été, ou encore en aménageant des toitures végétalisées accessibles pour permettre le développement de la vie ensemble.

Selon cette même étude, 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 (74) 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.

Systématiser l'intégration d'exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés

En tant qu'aménageur et promoteur, les impacts de Nexity sur la biodiversité sont en premier lieu limités par les prescriptions des plans locaux d'urbanisme. Si une grande partie de l'activité du Groupe porte sur la « régénération urbaine » (reconstruction de la ville sur la ville), à l'échelle de la parcelle, l'immobilier peut avoir des impacts sur la biodiversité locale, c'est-à-dire sur le vivant (animal et végétal, visible ou non visible) qui s'y trouve en apportant des modifications au fonctionnement de l'écosystème local. Les plus importantes de ces modifications peuvent consister en une destruction ou une altération de milieux agricoles, forestiers ou semi-naturels, ou de manière plus courante une possible imperméabilisation des surfaces, l'introduction d'espèces invasives ainsi qu'une pollution sonore et lumineuse.

En cohérence et complémentarité avec les actions précitées de lutte contre l'artificialisation des sols, Nexity cherche également à protéger et restaurer la biodiversité en agissant sur la présence de nature en ville et en étant exigeant sur la qualité des espaces ainsi créés dans ses programmes.

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 référentiel commun et un guide technique à destination des métiers du Groupe. Une fiche d'engagement par opération, vue en Comité de pilotage en amont desancements, a été introduite pour systématiser cette approche qui concerne l'ensemble des activités de promotion, résidentielle et tertiaire, représentant plus de 75% du chiffre d'affaires du Groupe.

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 ainsi que par le recours à des espèces indigènes.

L'opération Parc'Coeur à Tours (37), dont la livraison est prévue en 2023, illustre ces engagements et comporte de nombreuses solutions favorables à la biodiversité :

- La mise en place d'un projet paysager varié et inspiré de l'écosystème local ;
- Un paysage pensé pour accueillir la faune et faciliter sa circulation ; et
- Un travail avec un écologue pour déterminer les rôles et responsabilités des parties prenantes, identifier les espèces cibles afin d'adapter les aménagements, mettre en place une charte présentant les éléments à prendre en compte pendant la phase chantier ainsi qu'un plan de gestion écologique adapté au site.

Engagement environnemental des activités d'aménagement et amélioration continue

Les filiales d'aménagement de Nexity sont impliquées dans la protection de la biodiversité depuis de nombreuses années. Lors de la conception des opérations d'aménagement, la filiale 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.

La filiale Aménagement & terrains à bâtir (Foncier Conseil) dont l'activité consiste à viabiliser et à diviser un terrain, et à vendre les lots ainsi obtenus, est certifiée ISO 14001 depuis 2004 et compte la biodiversité parmi les six thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale,

1) Que signifie « Habiter mieux » pour les Français ? Observatoire de l'Habitat, ObSoCo, Nexity, Somfy, CDC Habitat, 2019.

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.

Co-construire et promouvoir la biodiversité avec les 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 aux projets du Groupe. Sur le projet de la Porte de Montreuil par exemple, le concours du Muséum National

d'Histoire Naturelle 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.

Enfin, Nexity s'est engagé fin 2021 avec 15 autres entreprises dans l'initiative *Biodiversity Impulsion Group* pilotée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Le programme vise à développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour définir et améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers, éclairer les choix des maîtres d'ouvrage et des investisseurs et accompagner la montée en compétences des équipes internes.

3.2.4 Préserver les ressources et favoriser l'économie circulaire

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. 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.

3.2.4.1 Engagements en faveur de l'économie circulaire auprès d'associations

Nexity a renouvelé en 2021 son adhésion à Circolab, association fédérant une communauté d'acteurs engagés dans l'économie circulaire au sein de l'industrie immobilière, afin d'encourager les synergies, d'impliquer les différentes parties prenantes et de faire évoluer la réglementation. Circolab est soutenu par l'Institut de l'économie circulaire et la Métropole du Grand Paris. Parmi les objectifs, figurent la définition d'indicateurs de performance du réemploi ou la réduction de l'enfouissement des déchets.

Au sein d'EPE (Entreprises pour l'Environnement), qui regroupe une soixantaine de grandes entreprises françaises et internationales issues de tous les secteurs de l'économie, Nexity est actif dans la Commission Ressources, contribuant ainsi aux réflexions prospectives, sur le plan national et européen, en matière d'économie circulaire et au partage de retours d'expériences dans un cadre intersectoriel.

Poursuivant son engagement, Nexity a rejoint fin 2021 le Booster du Réemploi, un regroupement d'acteurs de l'immobilier (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises générales), initié par Groupama Immobilier, et pilotée par A4MT (Action pour la Transformation du Marché) et l'IFPEB (Institut Français pour la Performance énergétique du bâtiment). L'objectif est de massifier le marché du réemploi dans le secteur du Bâtiment, en structurant la demande et en facilitant la prescription de matériaux de réemploi. Nexity s'est ainsi engagé à intégrer 5 opérations par an dans le Booster du Réemploi, pour 3 années consécutives.

3.2.4.2 Projets 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 (92), 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, ainsi que 20.000 mètres carrés de faux plancher technique.

La filiale Nexity Grand Paris Nord a été désignée lauréate fin 2020 de l'appel à projets « 50 Maîtres d'Ouvrage exemplaires », lancé par Democles. Plateforme collaborative fédérant les acteurs de la démolition et de la réhabilitation du bâtiment, Democles est co-financé par Ecosystem et l'ADEME. Nexity Grand Paris Nord a ainsi pu bénéficier d'un accompagnement afin de faire évoluer ses pratiques en termes de prévention et de gestion des déchets de ses opérations de démolition et de réhabilitation tout au long de l'année 2021.

3.2.4.3 Chantiers Éco-responsables

Maîtriser l'impact des chantiers est une exigence tant sur le plan environnemental que sociétal. En effet, une mauvaise gestion de ces impacts est potentiellement source de pollutions locales de natures diverses (pollution des sols, productions de poussières, pollution visuelle, nuisances sonores, etc.). C'est aussi une opportunité pour le Groupe d'affirmer son rôle d'entreprise 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 ; mais aussi
- Améliorer les conditions de travail sur chantier et promouvoir la création d'emplois locaux.

3.2.4.4 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.

3.2.4.5 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

La charte est **contractuelle** et engage l'ensemble des entreprises de travaux.

Dans les cas d'opérations 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 2021 Nexity comptabilise 70 chantiers de l'Immobilier résidentiel (42% des chantiers validés en Comité d'acquisition de terrains) qui ont intégré la charte Chantiers Éco-responsables, et 100 chantiers validés en Comité d'acquisition (60% 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.

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, entre 2012 et 2014, a participé au groupe de travail « sites et sols pollués » du Ministère de la transition écologique et solidaire pour 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 a notamment été force de proposition pour les adaptations de la procédure du tiers demandeur, au travers de la loi ASAP (loi d'accélération et de simplification de l'action publique) de décembre 2020.

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.

3.2.5 Finance responsable et taxonomie européenne des activités durables

Green Bond

Nexity a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE en émettant dès 2019 des obligations vertes (*Green bonds*) pour un montant de 240 millions d'euros. Les fonds provenant des *Green Bonds* sont alloués au financement et/ou au 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* 2021 est 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 » figurant au chapitre 5.1 « États financiers consolidés » du présent Document d'enregistrement universel.

Reporting 2021 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables

Cadre réglementaire

Le règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, ou règlement Taxonomie, est un système de classification des activités commun à l'Union européenne visant à identifier les activités économiques considérées comme durables. L'objectif est d'établir un langage commun sur la notion d'activités « durables » et de réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables. En application de l'article 8 de ce texte, les acteurs financiers doivent publier la part de leur portefeuille associée à des activités durables, et aux entreprises répondant à certains critères de publier la part de leur chiffre d'affaires (CA), des leurs dépenses d'investissement (CapEx) et de leurs dépenses d'exploitation (OpEx) associées à des activités durables.

Une activité peut être considérée comme durable lorsqu'elle contribue de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines, transition vers une économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution et protection et rétablissement de la biodiversité et des écosystèmes ; qu'elle ne cause aucun préjudice majeur aux cinq autres objectifs environnementaux et qu'elle respecte des garanties minimales sociales.

Deux règlements délégués ont été publiés : le règlement délégué (UE) 2021/239 précise les critères techniques de contribution substantielle et d'absence de préjudice relatifs aux deux objectifs climatiques (atténuation et adaptation au changement climatique) et le règlement délégué (UE)

2021/2178, « Article 8 », précisent le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises. Les règlements délégués concernant les quatre autres objectifs environnementaux devraient être publiés en 2022.

L'exercice 2021, première année d'application, est une année de transition. Les entreprises doivent publier uniquement la part dite « éligible » de leur chiffre d'affaires, de leurs dépenses d'investissement (CapEx), et de leurs dépenses d'exploitation (OpEx).

À partir de l'exercice 2022, les entreprises devront publier la part dite « alignée » de leurs activités et donc respectant le ou les critère(s) technique(s) associé(s) à chacune des activités éligibles :

- Contribution substantielle à un objectif environnemental ;
- Pas de préjudice important causé aux autres objectifs environnementaux ; et
- Respect des garanties sociales minimales.

Déclinaison pour Nexity

Périmètre

Le chiffre d'affaires, les dépenses d'investissements et les dépenses d'exploitation étudiés couvrent l'ensemble des activités du groupe Nexity correspondant au périmètre de consolidation financier. Le chiffre d'affaires et les dépenses d'investissement peuvent ainsi être réconciliés avec les comptes consolidés établis au 31 décembre 2021.

Chiffre d'affaires (CA)

Le CA net désigne « le montant résultant de la vente de produits et de la prestation de services, déduction faite des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires ». La définition fait également référence au paragraphe 82 (a) de la norme IAS 1 et doit ainsi correspondre au chiffre d'affaires présenté au compte de résultat. Le CA n'inclut pas les *Joint-Ventures* (JV) présentées en mise en équivalence, les activités abandonnées, et les transactions internes réciproques. Il en sera de même pour les CapEx et les OpEx.

Pour le groupe Nexity, il s'agit du chiffre d'affaires présenté au compte de résultat consolidé simplifié sans retraitement particulier.

Les activités de la taxonomie dans lesquelles rentrent les activités éligibles de Nexity sont les suivantes :

- 7.1 Construction de bâtiments neufs ;
- 7.2 Rénovation de bâtiments ; et
- 7.7 Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments ;

Les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire rentrent dans les activités 7.1 et 7.2.

Les activités d'exploitation de bâtiments résidentiels (Studéa et Domitys ⁽¹⁾) et tertiaires (Morning) rentrent dans l'activité 7.7.

1) L'activité du groupe Ægide-Domitys est consolidée jusqu'au 30 juin 2021.

Ainsi, **le chiffre d'affaires éligible du groupe Nexity pour l'année 2021 s'élève à 3.801,81 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires de 4.468,37 millions d'euros, soit une part de 85%** (Voir Compte de résultat consolidé présenté au paragraphe 5.1.1 « Etats de synthèse » du présent Document d'enregistrement universel).

Les activités suivantes, représentant 665,25 millions d'euros, n'ont pas été identifiées comme étant éligibles à la taxonomie européenne car elles ne correspondent à aucune des activités ni des définitions couvertes par l'activité « Construction et activités immobilières » : Property Management et administration de biens (gestion locative, technique et comptable et missions complémentaires associées)⁽¹⁾, Aménagement foncier et vente de terrains à bâtir (seuls les bâtiments sont mentionnés et éligibles dans l'acte délégué dit « Climat »). Certains services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments pourraient relever de l'activité 9.3, mais ces services sont aujourd'hui non significatifs et n'ont pu être isolés pour ce premier exercice ; le chiffre d'affaires correspondant figure donc cette année dans la part non éligible.

Dépenses d'investissements (CapEx)

Les dépenses d'investissements couvrent les augmentations d'actifs corporels et incorporels et droits d'utilisation de l'année (avant réévaluation, dépréciation et amortissement et excluant les variations de juste valeur) ainsi que les augmentations liées aux regroupements d'entreprises.

À partir des méthodes de calcul des indicateurs clés de performance définis par l'article 8 de la taxonomie européenne, les dépenses d'investissement éligibles identifiées pour le groupe Nexity peuvent l'être à deux titres :

- Lorsqu'elles sont liées à des actifs ou processus associés à des activités économiques (éligibles) (en vertu du §1.1.2.2 (a)) ;
- Lorsqu'elles sont liées à l'achat de la production d'activités économiques (éligibles) sur la taxonomie et à des mesures individuelles (en vertu du §1.1.2.2 (c)).

Pour le groupe Nexity, il s'agit des dépenses d'investissement et des augmentations de droits d'utilisation couvertes par les normes IFRS suivantes appliquées par Nexity : IAS 16 Immobilisations Corporelles, IAS 38 Immobilisations incorporelles et IFRS 16 Contrats de location.

Ces CapEx sont principalement liés aux éléments suivants :

- Les contrats de location des véhicules (6.5 : transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers) ;
- Les contrats de location des immeubles en sous-location pour les résidences services seniors

(Domitys⁽²⁾), pour les résidences étudiantes (Studéa) et pour les activités de *coworking* (Morning) (7.7) ;

- Les CapEx relatifs au siège social et aux activités de holding (7.7).

Ainsi, **les dépenses d'investissements éligibles du groupe Nexity pour l'année 2021 s'élèvent à 273,46 millions d'euros sur un total de 320,62 millions d'euros, soit une part de 85%** (Voir Notes annexes aux comptes consolidés présentées au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés » du présent Document d'enregistrement universel).

À noter que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est pas par nature très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants. Ainsi, la part des CapEx non éligibles représente 47,16 millions d'euros.

Dépenses d'exploitation (OpEx)

Il s'agit des coûts directs non capitalisables couvrant la R&D, les contrats de location à court terme et autres exemptions IFRS 16, l'entretien, la maintenance et la réparation des actifs, les mesures de rénovation des bâtiments ainsi que toute autre dépense liée à l'entretien courant des actifs. Il est à noter que la lecture des OpEx recommandée par la CNCC (Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes) est très stricte conformément à la définition de l'acte délégué article 8, elle pourrait être amenée à évoluer.

De même que pour les CapEx, les OpEx éligibles identifiées pour le groupe Nexity peuvent l'être à deux titres :

- Lorsqu'elles sont liées à des actifs ou processus associés à des activités économiques (éligibles)(en vertu du §1.1.3.2 (a)) ;
- Lorsqu'elles sont liées à l'achat de la production d'activités économiques (éligibles) sur la taxonomie et à des mesures individuelles (en vertu du §1.1.3.2 (c)).

Au sein de Nexity, aucun frais de R&D n'a été identifié, et les frais de maintenance et réparation se limiteraient au siège social le cas échéant. En effet, par nature, les frais de rénovation et d'entretien ne sont pas à la charge de Nexity sur les opérations immobilières. Par conséquent, il a été décidé de limiter la définition des OpEx aux seules charges de location enregistrées au compte de résultat.

Ces OpEx sont principalement liés aux éléments suivants :

- Les frais liés au siège social et aux activités de holding (7.7).

Selon cette définition, la part des dépenses d'exploitation éligibles du groupe Nexity pour l'année 2021 s'élève quant à elle à 12,68 millions d'euros sur un total de 4.094,97 millions d'euros ce qui représente une part non matérielle de l'ensemble des dépenses d'exploitation de Nexity. Le Groupe a donc décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx. La part d'OpEx éligibles du groupe Nexity pour l'année 2021 est donc nulle.

1) L'activité 7.7 requiert la propriété économique du bien sous-jacent ce qui n'est pas le cas du property management réalisé pour le compte de tiers. Lorsque cette activité est réalisée pour son propre compte cela n'apparaît pas dans les comptes consolidés.

2) L'activité du groupe Ægide-Domitys est consolidée jusqu'au 30 juin 2021.

Détail des parts de chiffre d'affaires et CapEx issus des produits ou services associés à des activités économiques éligibles à la taxonomie européenne des activités durables

Activité (en millions d'euros)	CA		CapEx	
6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers			5,7	2%
7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments ⁽¹⁾	3.601,78	95%		
7.7 Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	200,03	5%	267,76	98%
TOTAL	3.801,81	100%	273,46	100%
TOTAL KPIS	4.468,37		320,62	
Part des activités éligibles	85%		85%	

1) La distinction entre les activités 7.1 et 7.2 n'a pas pu être réalisée pour l'exercice 2021 et sera affinée pour l'exercice 2022 afin de pouvoir évaluer les critères techniques.

3.2.6 Stratégie climat et biodiversité 2025

Le groupe Nexity, premier promoteur de France et premier acteur de l'immobilier intégré, développe depuis plusieurs années une politique environnementale ambitieuse. Les enjeux principaux liés aux métiers du Groupe sont ceux du climat et de la biodiversité, notamment pour l'activité de

promotion immobilière. Ces deux sujets, intimement liés, se doivent donc d'être traités en même temps et leur prise en compte implique une évolution de grande échelle sur la conception des projets immobiliers du Groupe, mais aussi une transparence sur ses objectifs.

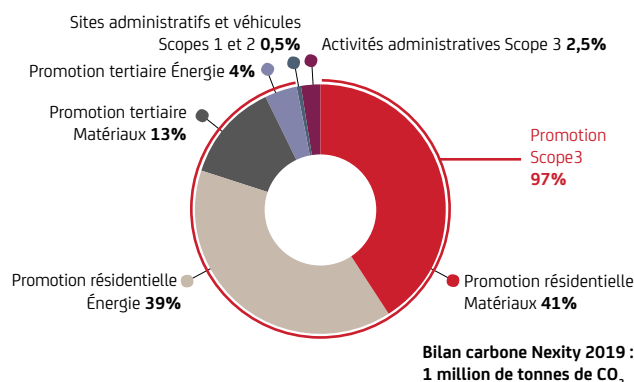
3.2.6.1 Stratégie pour le climat

Contexte et enjeux

Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)⁽¹⁾. Le groupe Nexity, par son activité de promotion, est un acteur de l'immobilier. S'il n'est ni fabricant de matériaux ni entreprise du BTP ; il a une responsabilité dans l'acte de construire en tant que prescripteur.

Les émissions de carbone internes du Groupe sont liées aux véhicules et bâtiments administratifs (scopes 1 et 2) et les émissions de carbone de sa sphère d'influence sont liées aux bâtiments livrés dans le cadre de l'activité de promotion (scope 3).

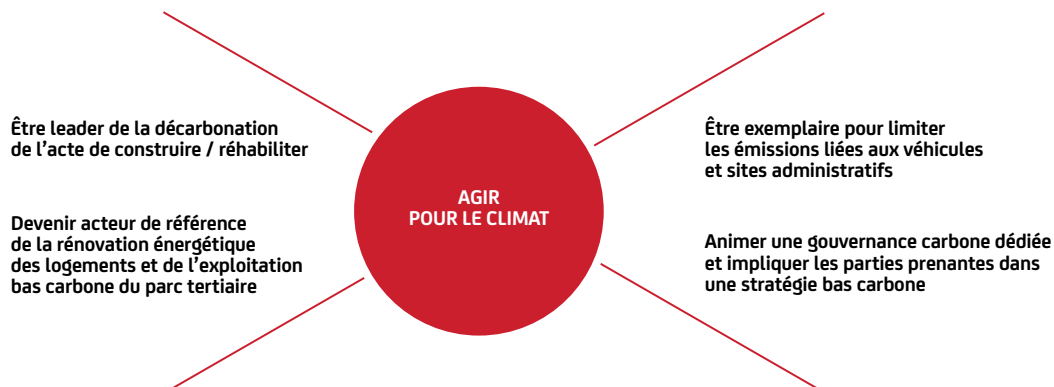
Ainsi, agir pour le climat est la priorité de la stratégie environnementale de Nexity. Cela nécessite d'engager des modifications profondes de son métier. Cela implique des changements dans ses activités : notamment, une évolution des matériaux utilisés et des solutions énergétiques choisies, une bascule de ses métiers vers davantage de réhabilitation et de rénovation, une réduction de la part de la construction, ou le développement de nouveaux produits et services bas carbone.



1) Emissions de gaz à effet de serre en France: bilan officiel 1990-2020; Citepa (Centre technique de référence en matière de pollution atmosphérique et de changement climatique); 30 juin 2021.

Ambition

Dans ce contexte, Nexity se fixe pour ambition de devenir le leader de la décarbonation dans l'immobilier. Cette ambition se matérialise sous la forme de 4 engagements.



Après la certification « well below 2 °C » de sa trajectoire carbone scopes 1, 2 et 3 par la SBTi⁽¹⁾ en mars 2021, Nexity réhausse ses ambitions carbone et vise une trajectoire certifiée alignée à 1,5 °C. Par ailleurs, des travaux sur le sujet de la contribution à la neutralité vont être menés à compter de 2022.

Axes de la stratégie Carbone

Axe n°1 : Être parmi les leaders de la décarbonation de l'acte de construire/réhabiliter

Les émissions carbone liées à son métier de promoteur ne sont pas directement émises par Nexity, mais par les acteurs que le Groupe va devoir mobiliser en amont d'un projet, puis par les usagers des bâtiments ensuite. Ces émissions impliquent donc l'ensemble de la chaîne de valeur.

La majeure partie des émissions carbone de Nexity sont liées au métier de promoteur. Dans le process du calcul des émissions de GES, il s'agit du « Scope 3 » qui relève de la responsabilité élargie du Groupe. En 2019, cet impact carbone « élargi » inclu dans le scope 3 représentait 97% des émissions totales soit environ 1 million de tonnes de CO₂. Ces émissions sont calculées en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, sur une durée conventionnelle de 50 ans. Sont ainsi considérées : l'extraction des matériaux, la fabrication et le transport des produits de construction, la phase de construction du bâtiment, les consommations d'énergie durant l'exploitation, ainsi que la déconstruction de l'ouvrage.

L'objectif du Groupe est de **diminuer ses émissions de CO₂ /m² livré de 42% en 2030 par rapport à 2019 pour le scope 3 promotion.**

Pour parvenir à cet objectif, Nexity engage des actions qui vont modifier progressivement son métier :

Leviers d'action :

- Développer la part de réhabilitation et de nouvelles offres bas carbone ;
- Développer l'utilisation de matériaux et modes constructifs bas carbone et issus du réemploi, en développant des bâtiments à performance énergétique élevée et vecteurs énergétiques décarbonés ; et
- Mettre en place une gouvernance dédiée de pilotage de performance.

1) SBTi : l'initiative Science Based Targets (SBT – objectifs fondés sur la science) se fixe pour but de piloter une « action climatique ambitieuse » dans le monde de l'entreprise, en faisant de ses objectifs un moyen pour ces dernières de faire de la transition vers une économie bas carbone un avantage compétitif. Son idée-maîtresse repose sur une adéquation des objectifs de réduction des gaz à effet de serre avec les données de la science climatique.

Axe n°2 : Être exemplaire pour limiter les émissions liées aux véhicules et sites administratifs

Dans un souci de cohérence et d'exemplarité, il est important pour le Groupe d'agir sur son périmètre de

responsabilité directe, soit sur les scopes 1 (principalement émissions liées aux véhicules), 2 (principalement émissions liées aux sites administratifs) et 3 (principalement lié aux déplacements domicile-travail des collaborateurs).

Année 2019 - Sites Administratifs et véhicules	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Total
Emissions de CO ₂ (en t. eq. CO ₂)	5.071	605	26.039	31.715
Détails du taux par rapport aux émissions totales du Groupe	0,4%	0,1%	2,5%	3%

Le Groupe s'est fixé un objectif sur les scopes 1 et 2 afin de pouvoir le faire valider d'après la méthodologie de la SBTi. Il a pour ambition **une réduction de 47% de ses émissions de CO₂ en 2030 par rapport à 2019 pour les scopes 1 et 2.**

Nexity n'a pas défini d'objectifs et de trajectoire pour le scope 3 lié aux émissions de ses activités administratives⁽¹⁾, car elles sont peu impactantes (2,5%) au regard du champ d'action du scope 3 « promotion » (97%), qui lui, est déjà intégré à la certification SBTi. Néanmoins, des actions de réduction ont déjà été mises en place. Leur résultat est évalué avec la réalisation d'un Bilan Carbone annuel.

Pour parvenir à cet objectif d'exemplarité, le Groupe engage des actions qui vont modifier progressivement ses pratiques internes :

Leviers d'action :

- Faire baisser la consommation de carburant liée à la flotte de véhicules de services et de fonction par une optimisation du parc (nombre de véhicules), une augmentation du nombre de véhicules électriques et hybrides et des formations à l'écoconduite pour les conducteurs ;
- Améliorer le pilotage de la performance énergétique des sites administratifs et regrouper les équipes dans des bâtiments performants ; et
- Politique de réduction de l'impact carbone des déplacements professionnels.

Axe n°3 : Devenir acteur de référence de la rénovation énergétique des logements et de la gestion bas carbone du parc tertiaire

Nexity a l'ambition d'accompagner ses clients dans la décarbonation. Ainsi, le Groupe s'engage auprès de ses clients pour les accompagner dans leurs démarches de décarbonation. Il a mis en place des offres d'accompagnement dédiées.

Concernant son activité de Services immobiliers aux particuliers, Nexity s'engage activement depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique des copropriétés (cf. partie 3.2.2.5 « Eviter des émissions aux clients du Groupe par les Services immobiliers aux particuliers et aux

entreprises. » du présent chapitre).

L'objectif du Groupe à horizon 2025 est d'atteindre 150 copropriétés rénovées.

Pour ses activités de services aux entreprises, Nexity développe des offres visant à optimiser l'exploitation énergétique et bas carbone du patrimoine de ses clients. Son ambition : devenir acteur privilégié de la décarbonation de l'exploitation du parc tertiaire. Nexity Property Management (NPM) a ainsi développé une gamme de services destinés à améliorer les performances environnementales des actifs de ses clients tout en maîtrisant l'impact économique induit.

L'objectif du Groupe à horizon 2025 est d'atteindre 3.500.000 mètres carrés gérés bas carbone⁽²⁾.

Dans sa stratégie carbone, le Groupe entend donc poursuivre le développement de ces offres de services bas carbone selon trois leviers d'actions :

Leviers d'action :

- Identifier et accompagner les copropriétés dans la rénovation énergétique ;
- Accompagner les clients particuliers dans l'efficacité énergétique de leurs logements ; et
- Accompagner les clients entreprises pour la décarbonation de l'exploitation du parc tertiaire.

Axe n°4 : Animer une gouvernance carbone dédiée et impliquer les parties prenantes du Groupe dans la stratégie bas carbone

Les risques et enjeux liés aux émissions carbone impactent le modèle d'affaires du Groupe et son système de création de valeur. Ainsi, le sujet climatique connaît une importance croissante en interne qui implique, depuis 2021, l'organisation d'une gouvernance dédiée spécifique qui continue à se structurer notamment en lien avec les recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

Aujourd'hui, cette gouvernance s'organise déjà au plus haut niveau avec le Comité des Rémunérations, des Nominations et de la RSE (CRN RSE) du Conseil d'administration, qui valide la stratégie climat du Groupe, et le Comité exécutif du Groupe.

1) Déplacements professionnels et trajets domicile/travail des collaborateurs Nexity, achat de fournitures etc.

2) Les surfaces sous gestion bas carbone correspondant aux missions suivantes : Mission d'accompagnement Décret Tertiaire, Mission d'accompagnement à la mise en place d'une stratégie ISR, Mission de certification environnementale, Mission de gestion d'une garantie de charges, Mission de commissioning des bâtiments neufs, Mission de mise en place d'un contrat d'approvisionnement en ENR, Suivi de la performance environnementale via les comités verts, Mission de déploiement de contrat performance carbone.

Nexity souhaite mobiliser les collaborateurs pour un passage à l'action et a **un objectif de sensibiliser 100% ⁽¹⁾ des collaborateurs avec la Fresque du climat d'ici à 2025.**

Pour parvenir à cet objectif tout en agissant auprès de ses autres parties prenantes, le Groupe engage des actions qui vont modifier sa gestion des risques et ses relations avec ses parties prenantes internes et externes :

Leviers d'action :

- Mobiliser et sensibiliser les collaborateurs au changement climatique et à la construction bas carbone et les former aux enjeux spécifiques des métiers du Groupe ;
- Accompagner les clients sur les enjeux de la ville bas carbone ; et
- Renforcer la gouvernance climat en lien avec les recommandations de la TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures*).

3.2.6.2 Agir pour la biodiversité

Contexte et enjeux

Dans la plupart des régions du monde, la nature a aujourd'hui été altérée de manière significative par de multiples facteurs humains, et la grande majorité des indicateurs relatifs aux écosystèmes et à la biodiversité montrent un déclin rapide. Au total, 75% de la surface terrestre est altérée de manière significative, 66% des océans subissent des incidences cumulatives de plus en plus importantes et plus de 85% de la surface des zones humides ont disparu. Environ 1 million d'espèces sont déjà menacées d'extinction, à moins que des mesures ne soient prises pour réduire l'intensité des facteurs à l'origine de la perte de biodiversité. D'après l'IPBES, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain sont une des causes principales de l'effondrement de la biodiversité.

Dans ce contexte, les acteurs du bâtiment et de la ville ont un rôle majeur à jouer et doivent engager des changements profonds pour mieux prendre en compte la biodiversité. Les impacts sur la biodiversité doivent être davantage quantifiés, en vue notamment d'identifier les leviers d'action ayant le plus d'impact. Limiter l'étalement urbain et la perte de biodiversité qui en découle implique une évolution des projets du Groupe vers davantage de densité, de réhabilitation, de construction sur des sites déjà artificialisés. Favoriser la biodiversité passe également par une place plus importante accordée à la nature dans les projets. Cette transformation doit prendre appui sur une montée en compétences des collaborateurs, et plus largement, la sensibilisation des clients du Groupe et la promotion de la biodiversité avec et auprès de ses parties prenantes.

Ambition

L'ambition de Nexity est d'être parmi les entreprises les plus engagées dans l'impact positif en faveur de la biodiversité. Son objectif principal est de végétaliser 100% des opérations résidentielles et tertiaires livrées en 2023 pour donner accès à la nature et à la biodiversité.

Axes biodiversité

Quatre engagements constituent la nouvelle stratégie biodiversité :



1) Hors personnes concernées par un arrêt de travail prolongé, un congé maternité, un accident de travail, ou encore tout autre congé/absence empêchant sa disponibilité au moment de l'organisation d'une Fresque aux dates qui lui seront proposées.

Axe n°1: Être parmi les pionniers de la mesure d'impact biodiversité

Être en capacité de mesurer l'impact des activités sur la biodiversité est un préalable pour mieux orienter et prioriser les leviers d'action favorables à la biodiversité. Or, il existe à ce jour un foisonnement d'indicateurs et de méthodologies. La mesure d'empreinte biodiversité est récente et relève de la démarche exploratoire. Ce constat pousse Nexity à participer activement au développement d'outils et d'indicateurs de mesure d'impact biodiversité.

Ainsi, **l'objectif du Groupe est de mesurer son empreinte biodiversité sur l'ensemble de ses activités.**

Ces connaissances permettront la mise à jour de ses plans d'action pour favoriser les leviers ayant le plus d'impact.

Leviers d'action :

- Mesurer l'empreinte biodiversité du Groupe en intégrant l'ensemble de ses activités ;
- Identifier de nouveaux indicateurs pour mesurer les impacts biodiversité des projets de promotion ; et
- Intégrer ces connaissances à la mise à jour des plans d'action pour favoriser les leviers ayant le plus d'impact.

Axe n°2 : Donner toute sa place à la biodiversité dans les opérations d'aménagement et de promotion

En tant que promoteur et aménageur, Nexity a un vrai rôle à jouer pour favoriser la biodiversité en ville. C'est une demande de ses clients, qui aspirent massivement à disposer d'un extérieur et expriment un besoin d'être au contact de la nature. Agir sur la présence de nature, la préservation de la biodiversité, mais aussi sur la qualité des espaces créés afin de les rendre les plus favorables possibles à la flore et à la faune locales sont des aspects que le Groupe souhaite prendre en compte de façon systématique.

Son objectif est de **faire que chaque opération livrée à compter de 2023 bénéficie d'un espace végétalisé.**

Leviers d'action :

- Rendre accessible la nature à l'ensemble des occupants des opérations du Groupe ;
- Systématiser de nouvelles exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés des opérations de promotion ; et
- Améliorer continuellement la qualité environnementale des projets d'aménagement.

Axe n°3 : Contribuer à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

En France, ce sont 20.000 à 30.000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont consommés chaque année en moyenne ⁽¹⁾. Cela correspond à l'équivalent d'un

département comme le Var ou le Nord artificialisé tous les 10 ans. L'artificialisation des sols est l'une des causes majeures de perte de biodiversité en France. Elle se fait majoritairement à destination de l'habitat. Aussi, contribuer à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols est un axe majeur pour réduire notre impact.

Les leviers d'actions de Nexity passent par la reconstruction de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain et donc l'artificialisation des sols mais également par la systématisation de solutions concrètes pour réduire les effets négatifs de l'artificialisation dans ses projets (végétalisation, recours à des revêtements perméables, préservation de la pleine terre...).

L'objectif du Groupe est d'avoir étudié systématiquement et si possible mis en œuvre des solutions techniques pour limiter l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des opérations de promotion livrées à compter de 2024.

Continuer à développer des solutions pour participer à l'effort de lutte contre l'artificialisation aux côtés des collectivités locales : travaux de désimperméabilisation, étude sur le potentiel de mutabilité des friches industrielles et commerciale.

Leviers d'action :

- Généraliser les solutions pour limiter l'imperméabilisation dans l'ensemble des opérations ; et
- Développer la régénération urbaine, la réhabilitation et travailler sur la densité.

Axe n°4 : Mobiliser les collaborateurs et piloter une gouvernance dédiée

Mieux prendre en compte la biodiversité nécessite une montée en compétence des collaborateurs ainsi que la création d'une gouvernance interne dédiée pour piloter la performance et l'amélioration continue du Groupe sur ces enjeux.

Nexity a pour objectif de **former 100% des collaborateurs concernés d'ici fin 2022.**

Le Groupe souhaite également prendre part activement à la sensibilisation des usagers des opérations en déployant par exemple une signalétique sur site permettant de sensibiliser à la biodiversité présente sur et autour du site.

Leviers d'action :

- Piloter une gouvernance dédiée à la biodiversité pour continuer d'inscrire cet enjeu en haut lieu de l'entreprise ;
- Sensibiliser les collaborateurs et faire monter en compétence les métiers clés ; et
- Co-construire les actions avec les parties prenantes et sensibiliser les usagers des opérations à la biodiversité.

1) Source: site du ministère de la transition écologique, Artificialisation des sols, 31 janvier 2022.

3.3 RENDRE LA VILLE PLUS INCLUSIVE

3.3.1 Les objectifs stratégiques sociétaux

Le sujet de la ville inclusive est inscrit dans l'ADN de Nexity depuis sa création. Cet engagement s'inscrit à la fois par la nature des offres du Groupe mais aussi par les actions de la Fondation Nexity ou encore de Nexity Non-Profit. Le Groupe s'est engagé sur un certain nombre d'objectifs pour piloter cet enjeu.

Les objectifs stratégiques sociétaux

Objectifs	Échéance	2020	2021
Produire 1.000 logements en pensions de famille	2021	591 logements	1.220 logements
Avoir au moins 5.000 logements réservés dans le cadre de ventes en bloc aux bailleurs sociaux	2021	4.283	6.074
Accompagner 5 projets sur le logement des plus précaires	2021	NA	6
Accompagner 10 projets en faveur de l'égalité des chances	2021	NA	14
Accompagner 5 projets à destination des femmes et des jeunes filles	2021	NA	6

3.3.2 Favoriser l'accès au logement pour tous

L'engagement historique du Groupe pour favoriser le logement pour tous se traduit par sa volonté de développer des réponses multiples et adaptées aux besoins différenciés des publics et des pratiques d'habiter.

3.3.2.1 Une offre sociale et abordable

Être un acteur privé majeur du renouvellement urbain

L'engagement historique du Groupe pour favoriser le logement se manifeste notamment 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. Sur le total des réservations du Groupe, près de la moitié des primo-accédants achètent dans ces quartiers (ANRU et TVA réduite). Depuis le lancement du dispositif, Nexity a commercialisé 36.900 logements dans ces zones.

Nexity met en œuvre un savoir-faire spécifique dans le lancement de programmes dans ces zones. C'est son implication dans la vie du quartier qui fait la différence, en assurant des réunions de concertation avant comme après le lancement commercial, ainsi qu'un travail de pédagogie auprès des habitants du quartier afin de leur faire prendre conscience qu'ils peuvent devenir propriétaires de leur logement dans ce programme. Le Groupe s'engage également aux côtés des collectivités locales et des associations de quartier afin de prendre une part active dans la dynamique nécessaire au succès de telles opérations.

Nexity demeure parmi les *leaders* dans les zones à TVA réduite avec 12,4% de part de marché sur les ventes en accession.

Être le premier partenaire des bailleurs sociaux

Par le développement de programmes de logements sociaux, Nexity est aujourd'hui le premier partenaire des bailleurs sociaux en France. Environ, 30% des logements développés par Nexity sont réservés par des bailleurs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dans toutes les régions et zones de France.

L'objectif du Groupe est d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque bailleur social, notamment en proposant en VEFA des logements qui répondent aux critères fixés tant en termes de zone géographique qu'en termes de prix ou de prescriptions environnementales.

Au-delà des montages classiques de logements ordinaires ou thématiques vendus en bloc aux bailleurs sociaux, Nexity couvre toute la palette des besoins des acteurs du logement social et du logement intermédiaire.

Favoriser l'accession à la propriété

À travers une offre de logements à prix maîtrisés, le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les primo-accédants qui représentent 14% de ses clients en 2021. Ce type de commercialisation demande un savoir-faire commercial et juridique spécifique, spécialité des équipes Nexity.

Nexity développe en ce sens des opérations d'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire.

Il s'agit d'un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. Ce dispositif permet à des ménages modestes d'acquérir un bien en y soustrayant le prix du terrain. En effet, il permet de séparer le foncier du bâti, ce qui signifie que l'OFS reste propriétaire du terrain tandis que le preneur devient propriétaire du logement. Le preneur devient alors propriétaire du logement et locataire du terrain.

Au-delà de ces offres, Nexity propose des solutions 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.

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 a accompagné les primo-accédants salariés du secteur privé dans l'obtention de leur crédit immobilier en lançant la Cagnotte Immobilière. Ce dispositif leur permet 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.

En souscrivant à cette offre, le primo-accédant bénéficie de la garantie protection revente et de la garantie protection revenus, offertes par Nexity. Depuis le lancement de l'initiative, plus de 585 réservations ont été réalisées et environ 1.500 cagnottes ont été créées.

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 étudiantes Nexity.

3.3.2.2 Soutenir les 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. 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 et le Samu Social de Paris, 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).

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, 10 autres résidences sont en cours de réalisation à Cergy, Arles, Montpellier, Auray, Le Pré Saint Gervais, Tarbes, Aix-les-Bains. 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 (24), 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 qui ne pouvaient accueillir que 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 ;

- 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. 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 privé et d'engager une démarche pédagogique pour convaincre les propriétaires de les louer à une association. Celle-ci assurera l'accompagnement des occupants à qui elle aura proposé l'hébergement, garantira le paiement du loyer et veillera à ce que le logement soit remis en état lorsque la location se termine. En 2021, 72 baux ont été signés dans ce cadre.

Nexity non Profit continue à développer de nouveaux partenariats avec les associations et fédérations d'associations en charge de la lutte contre le mal logement en France.

De nouveaux champs d'action ont été abordés tels que le logement des travailleurs saisonniers. Une première résidence est ouverte au Lavandou (83), et des collaborations nouvelles sont en cours de montage pour de nouveaux développements avec des fonds d'investissement socialement responsables.

3.3.2.3 Le logement multigénérationnel et le logement inclusif, senior et handicap

Pour aller au-delà de la cohabitation intergénérationnelle, Nexity a créé le concept Complicity, des résidences ouvertes sur leur quartier, dans lesquelles tous les habitants peuvent échanger et se retrouver dans des espaces communs, lieux centraux du lien social. Un animateur organise dans chaque résidence des ateliers qui contribuent à la préservation de l'autonomie des aînés, et, au-delà, pour favoriser le vivre-ensemble, accompagner et développer les projets communs des habitants. Des offres de services sont également proposées au libre choix des résidents.

Nexity mène aussi 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.

- Conception d'un îlot intergénérationnel, sur l'axe majeur du cœur de ville de Saint Saturnin (72) livré en 2021 au bailleur Podeliha : 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, doit permettre de faciliter les échanges et les rencontres entre les habitants.

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 (93) intégrera 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.

3.3.3 Impulser des actions solidaires avec la Fondation Nexity

La Fondation Nexity, créée en 2017, incarne l'engagement citoyen et sociétal du Groupe et décline la raison d'être du Groupe, « la vie ensemble ». Son administration est indépendante et composée de membres représentants des fondateurs du Groupe, de représentants des salariés, de personnalités externes qualifiées et d'une déléguée générale.

3.3.3.1 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 2021 a été marquée par une augmentation de la précarité des plus fragiles et par le basculement de certaines populations dans la précarité. Cela a conforté la nécessité d'accompagner les associations agissant dans le champ du logement, du sans-abrisme et plus largement de la précarité.

En 2021, ce sont 11 associations et plus de 20 projets qui ont été soutenus.

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 des trois axes prioritaires décrits ci-après.

Par ailleurs, dans le cadre de l'appel à projet annuel de la Fondation, 6 associations portant un projet d'insertion par le logement ont été accompagnées.

Enfin, un appel à projets à destination des étudiants logeant dans les résidences Studéa a permis de faire émerger et financer 3 projets solidaires, pour un montant global de 7.000 euros, visant à réduire la précarité des étudiants les plus modestes notamment sur l'aide alimentaire.

La Fondation a mobilisé 370.000 euros sur cet axe en 2021, ainsi que 44.000 euros pour les 6 associations lauréates de l'appel à projet soit un total de 414.000 euros.

3.3.3.2 L'insertion sociale par l'éducation, la formation et l'emploi (Égalité des chances)

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 étaient concentrés autour du décrochage scolaire pour répondre notamment au besoin accru des élèves qui ont suivi leurs cours à distance.

En 2021, ce sont plus de 16 associations qui ont été accompagnées par la Fondation Nexity qui a mobilisé dans ce cadre, 369.000 euros.

Par ailleurs, la Fondation Nexity a continué à opérer des programmes jeunes à travers des opérations de découverte des métiers et l'organisation d'ateliers sur l'orientation professionnelle avec les publics des associations partenaires et ainsi permis l'accompagnement à l'orientation de 179 jeunes.

3.3.3.3 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. Différents modèles d'actions sont proposés :

- Le mécénat de compétences permettant aux collaborateurs, le temps d'une journée, d'aider les associations partenaires. Les conditions sanitaires ont imposé l'annulation de cette opération en 2020 qui a été remplacée par le don de jours de congé. En 2021, l'opération « Journée Solidaire » a été contrainte mais a cependant permis de mobiliser près de 200 collaborateurs sur 29 actions auprès de 16 associations partenaires dans 22 villes ; et

- Des collectes sont organisées au profit d'associations partenaires. Du 21 juin au 2 juillet 2021, une collecte de vêtements professionnels au profit de la Cravate Solidaire a permis de collecter plus d'une tonne de vêtements. Du 15 au 26 novembre 2021, une collecte pour les banques alimentaires a permis de collecter plus de 400 kg de denrées alimentaires et de produits d'hygiène. Du 1^{er} au 31 décembre, une collecte de livres au profit du Secours populaire français a également été organisée dans les agences Nexity.

3.3.3.4 Des contributions engagées à la suite de la crise du Covid-19

En 2020, Nexity a joué son rôle citoyen et a débouqué près de 3 millions d'euros en 2020 et 2021, permettant de soutenir :

- Les hôpitaux d'Île-de-France les plus touchés (hôpitaux de Seine Saint Denis et AP-HP) 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, au Secours populaire et à l'Armée du Salut ; 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.

La Fondation Nexity publie chaque année son rapport annuel et dispose d'un site internet : <http://www.fondationnexity.org>.

3.3.4 Accompagner le développement des territoires

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.

3.3.4.1 Aménager dans le respect de la vision et des besoins des territoires

Grâce à sa plateforme de services, Nexity se positionne comme ensemblier 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'offres 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 ;
- 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.

3.3.4.2 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 2021, 11% des chantiers lancés ou validés en Comité d'acquisition de terrains étaient concernés par des clauses d'insertion sociale.

3.3.4.3 L'impact économique et social de Nexity

Nexity a réalisé en 2019 une étude sur son empreinte socioéconomique au sein des territoires. Celle-ci a révélé que pour chaque emploi direct au sein du Groupe, 10,3 emplois supplémentaires sont soutenus dans l'économie française. Cela représente près de 104.000 emplois dont :

- Des emplois directs au sein de Nexity ;
- Des emplois indirects, c'est-à-dire les emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs ; et

- Des emplois induits, c'est-à-dire, les emplois soutenus par la consommation des ménages (salariés du Groupe et salariés de la chaîne de fournisseurs) et par les dépenses des administrations publiques liées aux impôts et taxes versées.

Cette étude sera mise à jour en 2022.

3.4 DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN

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 terme 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.

LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES SOCIAUX

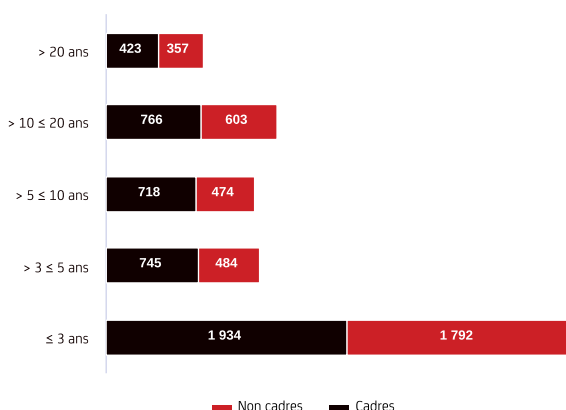
Objectifs	Échéance	2020	2021
Maintenir la certification Great Place to Work	2021	Certifié	3 ^{ème} au Palmarès Best Workplaces dans sa catégorie
Développer l'actionnariat salarié avec au moins 80% de collaborateurs actionnaires	Permanent	80%	80%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Comité exécutif	2023	43%	54%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Club 1797	2023	36%	38%
Embaucher des jeunes en alternance à hauteur de 5% de l'effectif	2024	4%	6%

Au 31 décembre 2021, le groupe Nexity compte 8.296 salariés (dont 91% en contrat à durée indéterminée), contre 11.391 à fin 2020 et 11.003 à fin 2019.

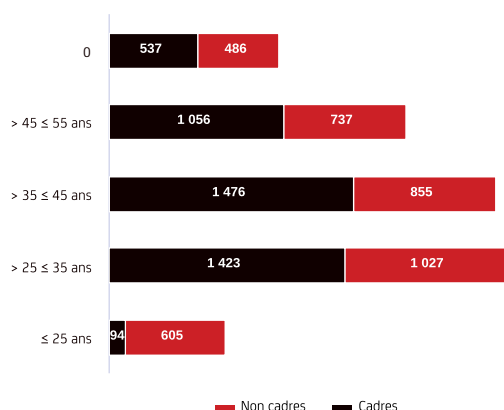
(en nombre de salariés)	2021	2020	2019
Promotion	2.746	2.706	2.657
Immobilier résidentiel	2.632	2.592	2.542
Immobilier d'entreprise	114	114	115
Services	4.939	8.057	7.786
Administration de bien	4.538	4.582	4.593
Services à la personne	-	2.939	2.683
Distribution	401	536	510
Autres activités	611	628	560
TOTAL	8.296	11.391	11.003

Le Groupe est composé de 62,4% de femmes et 37,6% d'hommes.

Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2021



Pyramide des âges au 31 décembre 2021



L'ancienneté moyenne est de 7,1 ans (7,2 ans chez les cadres et 7 ans chez les non-cadres). La moyenne d'âge des collaborateurs s'élève à 40,1 ans (41,1 ans pour les cadres et 38,8 ans pour les non-cadres).

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* ⁽¹⁾ du Groupe s'élève à 15,6% (hors *Ægide* : 14,8%). Par ailleurs, le taux de *turnover* subi ⁽²⁾ s'élève à 11,1% (hors *Ægide* : 10,4%). La hausse par rapport à 2020, s'explique par une recrudescence du nombre de démissions, cette tendance étant également constatée au niveau national à compter du

1) Nombre de licenciements, de démissions et de ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen CDI – Y compris *Ægide*-Domitys.

2) 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.

second semestre (étude DARES novembre 2021).

Son suivi et sa maîtrise deviennent des éléments clés de la politique de Nexity. 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 2021 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, 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.

3.4.1 Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise

Les femmes et les hommes qui composent les équipes de Nexity constituent 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. 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.

3.4.1.1 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 2021, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 47.417 euros, soit une hausse de 11,4% ⁽¹⁾ par rapport à 2020 qui s'explique par la reprise de l'activité et l'impact du chômage partiel en 2020.

1) Y compris Ægide-Domitys pour la moitié de l'exercice.

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, immédiate ou différée, 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.

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 2021, 50% 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 7,1 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.

Depuis 2021, un guide des rémunérations est consultable sur l'application et diffusé lors des révisions salariales. Il permet aux collaborateurs et aux managers de mieux appréhender la politique de rémunération du Groupe et son importance dans la stratégie globale.

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, notamment entre les femmes et les hommes, et s'engage à lutter contre tout écart de rémunération ou de traitement injustifié. À ce titre, des audits des éléments de rémunération entre les hommes et les femmes sont régulièrement effectués. Le dernier audit réalisé sur les rémunérations 2021 a permis de mettre en exergue qu'à

compétences et profils équivalents, l'équité salariale était respectée entre les hommes et les femmes. En outre, 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 2021. 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 86/100.

(/100)	Index égalité 2021
UES PC	84
UES NPS	88
UES Lamy	80
ISelection	91
Perl	85
Accessite	96
Lespace	75
MOYENNE	86

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, afin d'améliorer le pouvoir d'achat des salariés percevant un salaire plus modeste, Nexity a souhaité renforcer l'aide de 100 euros prévue par le Gouvernement face à la hausse du prix des énergies. À ce titre, l'indemnité de l'État a été doublée pour l'ensemble des bénéficiaires en décembre 2021. Le versement en février 2022 d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat d'un montant de 200 euros a été acté en faveur des salariés percevant un salaire annuel inférieur ou égal à 28.000 euros.

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 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, au niveau du Groupe, les collaborateurs bénéficient d'un dispositif d'épargne salariale qui repose sur les piliers suivants : le Plan d'Épargne Groupe (PEG) et le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) qui permettent aux collaborateurs de se constituer une épargne et un système d'intéressement mis en place en juin 2021 qui participe à la rétribution de la performance collective en ce que la formule de calcul est basée sur les résultats du Groupe. Enfin, afin de valoriser l'implication de tous les collaborateurs, une politique d'actionnariat 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

Participation et intéressement

Au niveau des différentes structures

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 2021, le Groupe a versé 4,9 millions d'euros de participation et 4,2 millions d'euros d'intéressement à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2020 (données brutes avant CSG/CRDS). Au cours de l'année 2021, 91% des collaborateurs ont bénéficié d'une prime d'intéressement et/ou de participation.

Au niveau du Groupe

Afin de renforcer les synergies entre les différentes activités du Groupe et de récompenser les collaborateurs de façon équitable sur leur participation aux résultats du Groupe, il a été décidé de mettre en place un accord d'intéressement Groupe.

Ce nouveau dispositif, qui s'ajoute aux accords d'intéressement et/ou de participation des entités, a été signé à l'unanimité entre la Direction et les partenaires sociaux en juin 2021.

Dispositifs d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place un dispositif d'épargne salariale global.

Composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG), ce dispositif, avait été mis en place en 2015 par des accords collectifs unanimes avec les partenaires sociaux, et prévoyait un abondement directement lié aux résultats du Groupe.

Ce dispositif avait 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.

Compte tenu du nouvel accord d'intéressement Groupe, le dispositif d'abondement a été revu, excluant un lien avec le résultat Groupe et conservant l'encouragement d'une épargne en faveur de l'actionnariat salarié.

Le Plan d'Épargne Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (PEG) est alimenté par différentes sources : 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, investis uniquement en actions Nexity.

Afin de favoriser l'actionnariat salarié, seul le versement de fonds sur le FCPE Nexity Actions donne désormais lieu à abondement.

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.

Les fonds versés sur le PERCOLG 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 61% d'entre eux ont épargné en 2021 et bénéficié ainsi de l'abondement pour une enveloppe globale d'un montant de près de 2,017 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, les FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 détenaient 1.668.112 actions de la Société, représentant 2,97% du capital de Nexity.

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 et d'augmentation de capital réservée aux salariés).

Au 31 décembre 2021, 80% des collaborateurs du Groupe 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 (hors managers), représente 3,56% du capital au 31 décembre 2021.

Plans en vigueur au 31 décembre 2020				
Date d'attribution par le Conseil d'administration	22/05/2019 (plan 1)	22/05/2019 (plan 2)	24/10/2019 (plan 1)	24/10/2019 (plan 2)
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	10.000	212.700	61.000	174.500
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	-	34.550	-	21.500
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	10.000	178.150	61.000	153.000
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	10.000	47.000	61.000	174.500
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	1	175	4	51
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	1	14	4	51
Date d'expiration de la période d'acquisition	31 mai 2022	31 mai 2022	24 octobre 2022	24 octobre 2022
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 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% Critères : 60% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21 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 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 10% : niveau d'index d'égalité 2021 * 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% Critères : 31% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21 10% : 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 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 5% : niveau d'index d'égalité 2021 * 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% Critères : 60% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21 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 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 10% : niveau d'index d'égalité 2021 * 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% Critères : 31% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20-21 10% : 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 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 5% : niveau d'index d'égalité 2021 * selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	49%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%	100%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (<i>en euros</i>)	40,46 €	40,46 €	44,96 €	44,96 €

Plans en vigueur au 31 décembre 2020				
Date d'attribution par le Conseil d'administration	06/04/2020	18/05/2020	19/05/2020	19/05/2020 Démocratique
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	22/05/2019	22 mai 2019	19/05/2020	19/05/2020
Nombre total d'actions attribuées initialement	48.000	48.000	60.000	222.670
Nombre d'actions acquises	-	-	-	175
Nombre d'actions annulées	8.000	24.000	60.000	44.905
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	40.000	24.000	-	177.590
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	60.000	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	48.000	48.000	60.000	222.670
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	12	2	1	6.362
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	12	2	1	6.362
Date d'expiration de la période d'acquisition	05 avril 2023	18 mai 2023	18 mai 2023	18 mai 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	Présence
Critères de performance	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% Critères : 25% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe* cumulé 20-21-22 45% : niveaux opérationnels propres à l'activité d'Ægide (15% pour le nombre de logements exploités et 30% pour le nombre de logements occupés) * 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 80% Critères : 15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 15% : niveau de ratio de levier au titre de 2021 et 2022 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022 5% : niveau d'index d'égalité 5% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022) 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% Critères : 15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 15% : niveau de ratio de levier au titre de 2021 et 2022 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022 5% : niveau d'index d'égalité 5% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022) 20% : 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	30%	0%	0%	100%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	70%	100%	100%	0%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	26,26 €	28,12 €	27,84 €	27,84 €

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Développer le capital humain

Plans en vigueur au 31 décembre 2020	28/07/2020 Managers	30/03/2021 Comex	28/04/2021 Managers	19/05/2021 Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	19/05/2020	19/05/2020	19/05/2020	19/05/2021
Nombre total d'actions attribuées initialement	122.400	139.000	8.700	373.400
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	8.900	-	-	7.100
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	113.500	139.000	8.700	366.300
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	120.400	139.000	8.700	186.700
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	114	10	12	302
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	109	10	12	66
Date d'expiration de la période d'acquisition	27 juillet 2023	1 ^{er} juillet 2024	1 ^{er} juillet 2024	1 ^{er} juillet 2024
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans et 3 mois	3 ans et 2 mois	3 ans et 1,5 mois
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 80% Critères : 6% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2021 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2020 15% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe 2022 tel que validé par le Conseil d'administration au 31 décembre 2021 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2022 10% : niveau de satisfaction client (progression 2020-2021-2022) 10% : 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% Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 21-22-23 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2023 10% : niveau de ratio de dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2021, 2022 et 2023 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2023 10% : niveau d'index d'égalité 10% : niveau de satisfaction client (progression 2021-2022-2023) 15% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2023	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% Critères : 18% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 21-22-23 5% : niveau de backlog au 31 décembre 2023 5% : niveau de ratio de dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2021, 2022 et 2023 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2023 5% : niveau d'index d'égalité 5% : niveau de satisfaction client (progression 2021-2022-2023) 8% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2023	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% Critères : 18% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 21-22-23 5% : niveau de backlog au 31 décembre 2023 5% : niveau de ratio de dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2021, 2022 et 2023 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2023 5% : niveau d'index d'égalité 5% : niveau de satisfaction client (progression 2021-2022-2023) 8% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2023
% des attributions soumises à seule condition de présence	49%	0%	49%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	51%	100%	51%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (<i>en euros</i>)	27,62 €	43,16 €	46,04 €	45,16 €

Plans en vigueur au 31 décembre 2020 Date d'attribution par le Conseil d'administration	26/10/2021 Comex	26/10/2021 Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	19/05/2021	19/05/2021
Nombre total d'actions attribuées initialement	18.000	4.000
Nombre d'actions acquises	-	-
Nombre d'actions annulées	-	-
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	18.000	4.000
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	18.000	4.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	1
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	1
Date d'expiration de la période d'acquisition	25 octobre 2024	25 octobre 2024
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et 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% Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 21-22-23 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2023 10% : niveau de ratio de dette/ EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2021, 2022 et 2023 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2023 10% : niveau d'index d'égalité 10% : niveau de satisfaction client (progression 2021-2022-2023) 15% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2023	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% Critères : 18% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 21-22-23 5% : niveau de backlog au 31 décembre 2023 5% : niveau de ratio de dette/ EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2021, 2022 et 2023 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2023 5% : niveau d'index d'égalité 5% : niveau de satisfaction client (progression 2021-2022-2023) 8% : niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2020 et 2023
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	39,00 €	39,00 €

Plans échus au cours de l'exercice 2021 Date d'attribution par le Conseil d'administration	31/05/2018 managers	31/05/2018 démocratique	30/10/2018
Nombre total d'actions attribuées initialement	284.950	209.070	24.000
Nombre d'actions acquises	231.742	135.930	12.900
Nombre d'actions annulées	53.2080	63.480	11.100
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	52.000	209.070	24.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	179	6.969	12
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	13	6.969	12
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 mai 2021	30 mai 2021	29 octobre 2021
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence 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% Critères : 70% : niveau cumulé d'EBITDA Groupe 18-19-20 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 Critère d'EBITDA atteint à 90% Critère de backlog atteint à 100% Taux d'attribution pour les bénéficiaires toujours présents : 93% pour les tranches dont 100% de l'attribution était basée sur des conditions de performance. 96,4% pour les tranches dont 51% de l'attribution était basée sur des conditions de performance.	Présence 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% Critères : 25% : niveau d'EBITDA Groupe 45% : niveaux opérationnels propres à l'activité d'Ægide (15% pour le nombre de logements exploités et 30% pour le nombre de logements occupés) Critère d'EBITDA atteint à 90% Critère nombre de logements exploités atteint à 80% Critère nombre de logements occupés non atteint Taux d'attribution pour les bénéficiaires toujours présents : 65% pour les tranches dont 70% de l'attribution était basée sur des conditions de performance.	Performance et présence
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	49,80 €	49,80 €	42,10 €

3.4.1.2 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 télémedecine 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. On peut noter également que les actions de prévention de

santé et l'accompagnement des collaborateurs dans l'organisation du travail durant la crise sanitaire ont permis de maîtriser le taux d'absentéisme, contrairement à ce que l'on constate sur le plan national. Parallèlement, à l'inverse de la tendance observée au sein des autres entreprises, les cotisations du régime frais de santé n'ont pas augmenté pour les salariés. Le taux d'absentéisme ⁽¹⁾ sur le périmètre France est de 4,4% en 2021. Il reste nettement inférieur au taux d'absentéisme national de 6,87% (selon le 13^{ème} Baromètre de l'absentéisme 2020 réalisé par Ayming). Le nombre de maladies professionnelles déclarées demeure très faible eu égard à l'activité du Groupe (12 cas de maladies déclarées en 2021). La baisse du nombre d'accidents du travail, du taux de fréquence et du taux de gravité s'explique par la sortie d'Ægide-Domitys en cours d'année (voir tableau ci-dessous) dont l'activité suscite plus d'arrêts de travail que celle de Nexity.

Périmètre France	Groupe Nexity		Hors Ægide-Domitys	
	2021	2020	2021	2020
Accidents de travail	140	244	32	35
Accidents de trajet	35	43	26	33
Taux de fréquence ⁽¹⁾	7,8	12,8	2,2	2,5
Taux de gravité ⁽²⁾	0,5	0,8	0,2	0,3

(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.

En 2021, 175 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 287 en 2020), dont 140 accidents de travail et 35 accidents de trajet. Cette baisse s'explique par la sortie des structures d'Ægide-Domitys, en cours d'année, dont le secteur d'activité est plus sensible aux accidents du travail.

Inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail

Après avoir obtenu la certification *Great Place to Work* en 2020, Nexity est devenue en 2021 la première entreprise immobilière de plus de 2.500 salariés du palmarès *Best Workplaces To Work*, de **Great Place to Work®**, qui constitue le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de vie au travail d'une entreprise.

Cette distinction reflète la qualité de vie au travail chez Nexity. Elle illustre aussi parfaitement la réalité de la raison d'être du Groupe – la Vie Ensemble – à l'échelle des collaborateurs. La Vie Ensemble, c'est bien sûr un cap pour les actions et le développement du Groupe, mais c'est

avant tout une culture commune qui place le capital humain et la confiance au cœur du modèle de Nexity et donne à chaque collaborateur la liberté d'agir. Et c'est un élément essentiel de la qualité du service que le Groupe rend à ses clients.

Télétravail : une optimisation de l'organisation du travail

Avec le bouleversement de l'organisation du travail durant la crise sanitaire, Nexity a renforcé le télétravail pouvant aller jusqu'à deux jours par semaine si le poste occupé le permet. Par ailleurs, un accompagnement au travail hybride a été développé depuis 2020.

Au 31 décembre 2021, 2.982 collaborateurs du Groupe ont choisi de bénéficier de ce dispositif. L'objectif fixé pour 2022 (2.000 collaborateurs) est d'ores et déjà atteint.

Nexity était précurseur dans ce domaine puisqu'il avait été développé dès 2017 avec le travail nomade permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, un jour par semaine.

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.

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, mise à disposition d'une boîte à outils destinés à faciliter la déconnexion, actions de sensibilisation.

Un rappel de ce dispositif et des bonnes pratiques liées a été régulièrement réalisé durant la crise sanitaire liée à la Covid-19.

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 2021, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Ce réseau de crèches offre également un service complémentaire d'urgence aux collaborateurs qui le souhaitent.

Par ailleurs, afin d'encourager les collaborateurs concernés à en bénéficier en totalité, Nexity assure le maintien de l'intégralité du salaire pendant toute la durée du congé paternité et d'accueil de l'enfant.

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 2021, près de 2.900 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 2021, 14 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 et 2021 durant la période de crise sanitaire.

En outre, en 2021, une opération de dépistage de risque du cancer du sein, en partenariat avec Prédilife, a été proposée aux collaboratrices entre 40 et 50 ans. Au total, ce sont plus de 250 salariées qui ont participé à cette opération.

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 2021, 71 managers et 24 collaborateurs ont participé à ces formations.

Prévention et sécurité

En 2021 la Direction prévention et sécurité, rattachée à la Direction de la Gestion et du Contrôle des Risques (DGCR), a continué à mener ses missions régulières concernant :

- L'animation de sessions de formation portant sur la santé et la sécurité à destination de collaborateurs du Groupe ;
- La prévention des risques professionnels auxquels sont exposés les collaborateurs avec une attention particulière à la prévention du risque routier ;
- La supervision de la vérification des risques électriques et incendie, ainsi que des moyens d'évacuation au sein des locaux Nexity ; et
- La sensibilisation à la prévention et à la sécurité par des interventions au sein de l'ensemble des Comités de direction des filiales de promotion du Groupe et auprès des référents risques et conformité.

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) ;
- 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...) ; et
- Des informations sur les évolutions des règles applicables sur le plan sanitaire sont régulièrement diffusées par la cellule de crise, après concertation des représentants du personnel.

3.4.2 Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs

3.4.2.1 Attractivité

Différents leviers sont déployés pour rendre visible Nexity auprès des candidats et favoriser l'engagement des collaborateurs, notamment :

- Une plateforme de marque employeur et une nouvelle proposition employeur adaptée sera déployée 2022 ;
- Un écosystème digital *via* le site carrière, les médias sociaux et *jobboards* ; et
- Une stratégie relative aux relations avec les écoles.

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...); ou des cours à distance dans des formations spécialisées dans l'immobilier (ESTP, ESPI, Université Paris-Dauphine, Sorbonne). Des partenariats de

type marrainage/parrainage sont également mis en place avec les écoles et sont rythmés par des présentations du Groupe, des conférences d'experts internes, des cours « Master Class Nexity » des dirigeants et des visites de chantier.

À titre d'exemples, Véronique Bedague, Directrice générale de Nexity a été la marraine du Master GESIC de la Sorbonne sur l'année scolaire 2020-2021 ; Karine Olivier, Directrice générale du pôle Services aux particuliers, a été la marraine de l'ESPI Lyon la même année et Marjolaine Grisard, Directrice RSE, est marraine du Master MIDI à l'ESPI Groupe sur l'année scolaire 2021-2022.

Les Master Class Nexity ont été nombreuses sur l'année 2021, avec une quinzaine d'interventions réalisées par les dirigeants à l'ESTP, l'ESPI (Paris, Nantes, Lyon), et à l'Université Paris-Dauphine. Plus d'une vingtaine sont planifiées pour l'année scolaire 2021-2022.

3.4.2.2 Recrutement

En 2021, Nexity a poursuivi sa dynamique d'acquisition des talents et a recruté 2.047 collaborateurs en CDI, dont 45% cadres (y compris Ægide-Domitys). Pour répondre aux enjeux forts de recrutement et palier aux difficultés de *sourcing* sur les métiers dits pénuriques, Nexity a pu s'appuyer sur 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. Ce cabinet a permis à Nexity de faire face au marché de l'emploi tendu en 2021.

3.4.2.3 Développement des talents et des compétences

Processus d'intégration

En 2021, Nexity a repensé l'expérience d'intégration dans sa globalité pour tous les talents qui rejoignent l'entreprise ; une expérience hybride, co-construite avec plus de 40 collaborateurs, pour être au plus proche de leurs attentes.

Cette expérience unique d'intégration Nexity « **Bienvenue dans la Ville !** » répond à 3 promesses : « **Se connecter, Se développer ; Performer** » pour permettre aux collaborateurs d'appréhender au mieux l'univers Nexity et de franchir une nouvelle étape de leur vie professionnelle en rejoignant le Groupe.

Une expérience conçue et vécue tel un parcours didactique, qui démarre à la signature de son contrat avec l'accès à un site de pré-intégration et qui s'achève 6 mois après son arrivée.

Un parcours qui comporte des ressources essentielles, rythmé d'événements spécifiques : visio-conférences d'accueil par les dirigeants ; Master Class dirigeants ; classes virtuelles pour renforcer leur culture immobilière ; séminaires dédiés ; *escape games* ; *afterworks*, etc.

L'offre de formation du Groupe

Depuis son lancement en janvier 2020, **La Cité** 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.

La Cité est une entité de développement et de valorisation du capital humain au service de la performance durable de l'entreprise. Elle fonctionne grâce à un collectif ouvert d'experts, et ouvre le champ des possibles en matière de développement des compétences pour accélérer la transformation de Nexity en organisation apprenante. L'ADN de La Cité est de mutualiser les forces, capitaliser sur l'existant et travailler le plus en transverse possible avec toutes les directions autour des sujets de développement de compétences au service des enjeux stratégiques de l'organisation.

La Cité est aussi un dispositif **expérimental et évolutif**, en capitalisant sur les actions lancées par La Fabrique By Nexity depuis 2017, et en faisant évoluer en continu les méthodes de travail des collaborateurs et des managers.

Avec son CFA « Les Apprentis de l'Immobilier », lancé au printemps 2021, La Cité est une structure certifiante, ouverte et inclusive, dont tout l'écosystème Nexity est bénéficiaire (collaborateurs, managers, dirigeants, associations, étudiants...).

Elle permet enfin de partager l'expertise du Groupe à l'externe en développant de nouveaux programmes de formation accessibles à tous, et en se positionnant ainsi comme référence sur les thèmes évoqués.

En 2021, l'offre de formation Groupe s'est significativement structurée et enrichie.

L'objectif de La Cité est de développer un socle de formations commun comprenant des savoirs (formations groupe et réglementaires), des savoir-faire (base de compétences techniques hors métiers) et des savoir-être (base de compétences comportementales appelées « *soft skills* »), *via* des formations, des ateliers et un discours homogène.

Les formations réglementaires à la corruption et trafic d'influence auront réuni près de 2.000 participants supplémentaires.

L'offre de formations techniques, hors métiers, nécessaires à l'efficacité professionnelle (bureautique, gestion de projet, gestion du temps, Management Transversal...) s'est vue renouvelée, et l'offre dédiée au développement personnel a été enrichie avec de nouvelles ressources en libre accès sur le Campus et lors du E-Tour de la formation 2021.

Deux offres dédiées complémentaires viennent compléter ce tableau :

- L'offre de formation managériales (le Centre d'Entraînement Managérial)
9 nouvelles formations sont venues enrichir l'offre dédiée aux managers du Groupe, pour accélérer la transformation managériale (Fondamentaux du Management, Culture et rituels managériaux, Ateliers managériaux Leader- Boss- Coach, Piloter la performance individuelle et collective à distance, Communiquer avec impact à distance, Identifier un collaborateur en difficulté, Management Hybride...).
- L'offre de formation aux thématiques stratégiques (*Game Changers*), servant les besoins en compétences de demain liées à la stratégie du Groupe et permettant ainsi de préparer le futur.

Le **passport RSE**, le **visa satisfaction client** et de nouveaux modules *e-learning* pour **l'Académie Digitale** sont venus enrichir l'offre en 2020.

Par ailleurs, l'organisation de 30 sessions de **Fresques du Climat** aura permis de sensibiliser les dirigeants au changement climatique.

L'axe dédié à l'évolution des **méthodes collaboratives**, porté par La Fabrique, s'est également vu enrichi de nouvelles formations utiles :

- Un parcours « Intrapreneur au quotidien » pour former à une innovation orientée terrain ;
- Une formation à la gestion de projet revue pour mieux répondre aux enjeux opérationnels et au contexte hybride actuel ; et
- Une formation au *design thinking* pour compléter les méthodes et approches innovantes de projet.

Le *Learning Studio* de La Cité, espace de captation vidéo permettant de filmer les experts pour diffuser les savoirs, a permis la réalisation de 105 vidéos, issues de 26 projets partout dans le Groupe, où toutes les DRH ont été impliquées. Le *Learning Studio* innove également, avec la réalisation de 7 podcasts dédiés à des programmes internes.

La seconde édition 2021 du E-Tour de La Cité aura été l'un des temps forts de l'année.

Il aura permis de réunir sur les 11 dates organisées, 1.300 collaborateurs en formation et près de 3.000 lors des plénières, soit 45% des collaborateurs.

Avec une dizaine de thématiques de formation par date, et des plénières permettant de valoriser des initiatives locales illustrant concrètement la plateforme de services, le e-tour La Cité devient un rituel annuel incontournable.

Le lancement du CFA « Les Apprentis de l'Immobilier », réalisation majeure en 2021 pour aller plus loin dans le rôle sociétal de Nexity en prenant part à l'insertion des jeunes.

Avec 2 parcours de formation préparant aux métiers de « Développeur Foncier » et « Conseiller Immobilier », le CFA compte pour sa première année 29 apprentis. Ce ne sont pas moins de 28 modules de formation, développés et animés en interne, mobilisant 42 intervenants, dont 32 collaborateurs Nexity.

La Masterclass d'Alain Dinin aura été l'un des moments marquants de l'année de lancement du CFA.

L'obtention des certifications Datadock et Qualiopi clôture le bilan 2021

Ces certifications, obtenues pour ses actions de formation par apprentissage, permettent d'attester, sur la base du référentiel national unique, de la qualité des formations dispensées par La Cité pour développer l'employabilité des collaborateurs et accompagner la transformation du Groupe.

Le parti pris de Nexity avec l'ensemble des acteurs formation de l'écosystème de La Cité, aura été de faire de cette démarche de certification obligatoire une opportunité de professionnaliser l'approche et d'harmoniser les pratiques au bénéfice des apprenants.

Par ailleurs, pour tout organisme de formation, obtenir la certification Qualiopi devient, à partir du 1^{er} janvier 2022, l'unique moyen d'accéder à la commande publique et aux financements par fonds publics et mutualisés, ce qui a permis à Nexity de valider des subventions en 2021.

Du côté opérationnel, 2021 a vu **l'enrichissement des parcours métiers** et Académies métiers notamment autour des thématiques de la RSE, de la satisfaction client et de l'excellence opérationnelle. Ces parcours ont aussi été renforcés en intégrant les évolutions réglementaires et les opportunités technologiques apportées par le numérique.

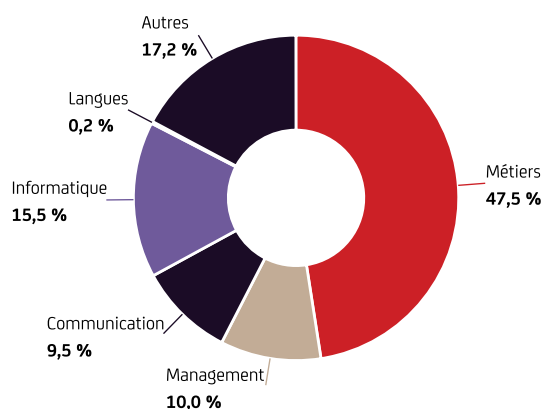
En 2021, Nexity a investi 5,4 millions d'euros dans le domaine de la formation soit 117.339 heures dont 86.850 en distanciel, la pandémie de la Covid-19 ayant contraint les équipes formation à continuer, comme l'an passé, à privilégier ce nouveau format :

- 5,0 millions d'euros au titre de la formation continue pour l'ensemble de ses salariés ; et

- 0,4 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 ont essentiellement eu lieu en distanciel tout au long de l'année.

Répartition des heures de formation par domaine



Entretien de Développement et Performance (EDP)

L'Entretien de Développement de Performance (EDP) est un rituel annuel 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.

Mené par le manager avec son collaborateur, il permet de dresser le bilan de l'année en évaluant les objectifs de l'année passée, les compétences et la performance. Il permet de se projeter avec son collaborateur en fixant les objectifs annuels à atteindre et en définissant les besoins d'accompagnement liés à son développement professionnel. C'est également l'occasion pour le collaborateur de partager à son manager ses leviers de motivation et d'exprimer un *feedback* sur son mode de management.

Le taux d'entretiens réalisés en 2021 s'élève à 91%. Pour 2022, l'objectif est d'atteindre un taux de 90% d'entretiens réalisés.

Entretien de développement et performance – Point intermédiaire

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.

Mobilité interne

La mobilité interne est fortement encouragée au sein du Groupe.

Pour faciliter l'accès à la mobilité interne, un « espace mobilité » a été mis en place et facilement accessible *via* l'intranet de Nexity. Il regroupe les offres d'emplois ouvertes en interne, les documents utiles comme la charte Mobilité, un didacticiel de présentation de la mobilité, des vidéos mobilités, la liste de contacts RH en charge de la mobilité. Les collaborateurs ont la possibilité de candidater à des opportunités disponibles et d'enregistrer leurs recherches d'emploi afin de recevoir une notification lorsqu'un poste qui correspond à leurs attentes est à pourvoir.

La mobilité interne a un effet positif sur l'organisation et la politique de gestion de carrière, elle renforce le sentiment d'appartenance et l'engagement des collaborateurs.

En 2021, 311 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne (419 en 2020 y compris Ægide et 316 hors Ægide). La part des mobilités internes sur les recrutements CDI (hors Ægide) représente 21%.

Carrière – L'entretien professionnel RH

En 2021, l'entretien professionnel RH est venu renforcer les pratiques pour accompagner davantage les parcours professionnels des collaborateurs et favoriser leur engagement et leur développement.

Mené par les équipes RH, il permet d'échanger sur leur carrière, leur projet professionnel et d'identifier les plans de développement qui peuvent contribuer à l'atteindre.

En 2021, ce sont 1.775 entretiens qui ont été menés par les équipes RH.

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 développement et de fidélisation des talents.

Ces Comités ont pour objectif de détecter, parmi la population cadre, à la fois les potentiels et les risques pour accompagner de façon ciblée le développement de carrière des collaborateurs.

Les Comités de détection qui se sont tenus en 2021 ont permis d'identifier 730 collaborateurs à potentiels.

Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des talents : Next

Sponsorisé par la Direction générale, le 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 et un niveau de performance élevé. 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 (au profit des équipes internes et des clients) ; 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.

Pour la promotion 2019-2021, 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 forts potentiels qui ont participé au programme au sein de 5 promotions représentant tous les pôles de Nexity (dont 36% de femmes).

3.4.2.4 Favoriser une culture de la responsabilité sociétale

La Raison d'être, une expression de la culture RSE

Nexity a choisi de se doter en 2020, d'une raison d'être, La vie ensemble (voir section introductive « 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 des métiers. Elle constitue le socle des savoir-faire du Groupe, de sa culture et de ses valeurs, et inspire sa façon de travailler avec ses clients et partenaires.

Réalisations 2021

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 par la Direction RSE en relation avec la Direction des ressources humaines, la Cité et les trois Académies de formation interne destinées aux différents métiers du Groupe. Le déploiement de ces actions s'est poursuivi en 2021.

Informier et sensibiliser à la RSE : une autre façon de donner du sens et de fidéliser

Lancé en avril 2021 le « passeport RSE » a été conçu pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Ce module *e-learning* de 30 minutes leur présente l'ensemble des engagements RSE de Nexity. En 2021, 5.103 salariés ont obtenu leur passeport RSE soit près de 57% des effectifs.

Dans la continuité du passeport RSE, Nexity a lancé plusieurs « Visas » :

- Le « visa Eco-Rénovation », une formation obligatoire pour 1.000 collaborateurs des Services immobiliers aux particuliers (Directeurs et responsables d'agence, gestionnaires, responsables copropriétés, assistants) leur donnant toutes les clés relatives à la rénovation d'un immeuble ;
- Le « visa Satisfaction client » conçu prioritairement pour les collaborateurs de l'Immobilier résidentiel et des services immobiliers aux particuliers mais ouvert à tous les collaborateurs pour les sensibiliser à l'importance de la satisfaction client au quotidien quel que soit son métier. 3.265 collaborateurs ont obtenu ce visa en 2021 ; et
- Début 2022, un « Visa Construire en bois » a été lancé. Destiné aux métiers techniques mais ouvert à tous les collaborateurs, un module de formation d'une durée de 30 minutes, ainsi que des classes virtuelles, permet de retrouver toutes les informations sur la construction bois et ses enjeux chez Nexity.

Professionnaliser : formations et communautés métiers sur des thématiques RSE

En 2020, Nexity a développé une formation dédiée à la végétalisation des opérations résidentielles et tertiaires auprès des collaborateurs concernés par la nature en ville et les impacts sur la biodiversité. Au 31 décembre 2021, plus de 850 collaborateurs ont été formés. 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 450 membres.

Pour 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, permettant d'anticiper la mise en œuvre de la réglementation RE2020.

Sensibiliser les dirigeants et les managers aux enjeux du changement climatique

En 2021, l'ensemble des membres du Comité exécutif et près de 480 managers et collaborateurs ont participé à la Fresque du Climat pour un total de 1.458 heures de formation. Il s'agit d'un atelier collaboratif où les participants co-construisent une fresque résumant les mécanismes du changement climatique tels qu'expliqués dans les rapports du GIEC.

3.4.3 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...).

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.

Un Comité inclusion, dont les membres sont des collaborateurs du Groupe situés sur tout le territoire, a été créé en 2021 afin de permettre à tous les salariés, quels que soient leur région et leur pôle, de bénéficier d'interlocuteurs de proximité afin d'avoir un accès facilité aux dispositifs en faveur de l'inclusion. Les membres de ce Comité ont un rôle de :

- Relais de proximité : partage des informations utiles, réponses aux interrogations des collaborateurs ;
- Acteur local : participation au déploiement de la politique inclusion de Nexity ; et
- Ambassadeur : représentation des valeurs de Nexity en interne et en externe.

Par ailleurs, Nexity est également signataire de la charte de l'Autre Cercle, association française qui œuvre pour l'inclusion des personnes LGBT+ dans le monde professionnel.

3.4.3.1 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 62,4% de femmes (dont 44% cadres et 56% de non-cadres) et de 37,6% d'hommes (dont 74% de cadres et 26% de non-cadres).

Parmi les cadres, 50,3% sont des hommes et 49,7% sont des femmes.

En 2017, 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 avait été établi. Ce plan, validé par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE, a obtenu de véritables résultats :

- L'objectif de 35% de femmes au sein du Club 1797 a été atteint en 2020 (23% en 2016) ;
- Nexity a intégré l'indice Bloomberg dédié à l'égalité de genre pour la 3^{ème} année consécutive ; et
- Nexity a amélioré son classement dans le Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 en passant de la 47^{ème} à la 32^{ème} place.

Afin de pérenniser ces résultats, un nouveau plan d'action à échéance 2023 a été établi. Il vise à :

- Augmenter le nombre de femmes au sein des instances dirigeantes et au sein des métiers plus traditionnellement occupés par des hommes :
 - maintenir au moins 40% de femmes au sein du Comité exécutif,
 - atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797,
 - atteindre 50% de femmes parmi les potentiels ;
- Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents ;
- Sensibiliser les managers et intensifier la communication auprès des collaborateurs ; et
- Veiller à la conciliation entre vie privée et vie professionnelle.

Assurer l'égalité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

Un audit réalisé en 2021 a confirmé que Nexity respecte l'égalité salariale entre les femmes et les hommes.

En outre, à l'occasion des révisions salariales 2021, le principe de non-discrimination salariale a été rappelé aux managers concernés comme chaque année, 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 3.4.1.1. « La rémunération » du présent chapitre.

Augmenter le nombre de femmes dans les instances dirigeantes et au sein des métiers plus traditionnellement occupés par des hommes

Afin d'atteindre ses objectifs chiffrés en termes de féminisation des instances dirigeantes, Nexity poursuit ses actions : Le **réseau interne d'échanges et de travail**, mis en place en 2018, est désormais composé de plus de 100 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.

Pour **accompagner les femmes dans leur évolution de carrière**, une vigilance particulière est portée à l'identification des potentiels et des candidats au programme de développement des talents et de formation des futurs dirigeants (Next) ; la promotion actuelle est composée de 53% de femmes.

Fort de son succès, le programme de **mentorat**, mis en place en 2020, a été reconduit en 2021 au profit de près de 20 collaboratrices, 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.

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.

Sensibiliser et intensifier la communication auprès des collaborateurs

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 ».

Par ailleurs, plusieurs communications ont été diffusées en 2021 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, s'est poursuivie en 2021. Elle a pris la forme de communications régulières sur le thème de l'inclusion.

Veiller à la conciliation entre vie privée et vie professionnelle

Outre les actions mises en place dans le cadre de la qualité de vie au travail, Nexity encourage ses collaborateurs à bénéficier du congé paternité en proposant un maintien de salaire à 100% et en les incitant à travers une campagne de communication.

3.4.3.2 Favoriser l'emploi de personnes en situation de handicap

Le Groupe emploie au 31 décembre 2021, en France, 179 collaborateurs en situation de handicap. À périmètre égal, on note une progression de 19% sur un an. Celle-ci s'explique par les différentes actions de communication et de sensibilisation qui ont été menées 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 2 principaux leviers : sensibiliser et accompagner les collaborateurs.

La sensibilisation des collaborateurs

Engagée en faveur de l'inclusion, Nexity avait lancé, en 2020, une grande campagne de sensibilisation avec le cabinet PiDieM, spécialiste du handicap en entreprise ayant pour but de sensibiliser les collaborateurs mais aussi de recueillir leur avis et leur perception sur le sujet.

Grâce à la mobilisation de tous, les éléments recueillis ont permis de définir un plan d'action ciblé en faveur de l'emploi et de l'accompagnement des personnes en situation de handicap. Ainsi, 5 axes ont été mis en lumière :

- Renforcer l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap ;
- Intensifier et harmoniser la politique ;
- Sensibiliser les collaborateurs et les managers ;
- Amplifier la diffusion de la politique handicap ; et
- Recruter des collaborateurs en situation de handicap.

De plus, en 2021, Nexity a souhaité aller plus loin en renforçant et en harmonisant les dispositifs existants pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe :

- 3 jours d'absence autorisée et rémunérée pour réaliser des examens médicaux ou effectuer les démarches administratives en lien avec la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé ;
- Des CESU d'une valeur de 750 euros pour les collaborateurs en situation de handicap ou leur ayant droit ;
- L'octroi d'une journée de télétravail supplémentaire ; et
- Le versement d'une allocation de 1.200 euros pour toute nouvelle reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé.

Par ailleurs, fort de son succès, une nouvelle campagne d'entretiens avec PiDieM a été lancée sur les structures n'ayant pu y participer en 2020.

Enfin, dans le cadre de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), différentes actions ont été lancées :

- La mise à disposition d'une plateforme permettant à chaque collaborateur de réaliser un autodiagnostic, de façon totalement anonyme, afin d'identifier ses éventuels stéréotypes et réactions inconscientes face au handicap ;
- L'organisation d'une conférence en ligne autour de l'innovation afin de faire découvrir aux collaborateurs les nouvelles technologies dédiées à faciliter le quotidien des personnes en situation de handicap ; et
- L'organisation d'ateliers de sensibilisation, sur les 3 principaux sites, animés par un expert du handicap, permettant aux collaborateurs de tester différentes technologies.

De plus, 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 2021, 71 reconnaissances de qualité de travailleur handicapé ont été déclarées et 33 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, 42 collaborateurs ont pu bénéficier de l'aide financière mise en place par Nexity depuis le 1^{er} janvier 2020.

3.4.3.3 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.

En raison de la crise sanitaire, l'accueil de stagiaires n'a pu avoir lieu durant l'année scolaire 2020-2021. La campagne sur l'année scolaire en cours a déjà permis à près de 100 stagiaires de découvrir les métiers de Nexity.

Par ailleurs, 9 jeunes issus de quartiers défavorisés ont été parrainés en 2021 dans le cadre du partenariat avec l'Institut Têlémaque et 38 jeunes à travers l'École de la Deuxième Chance.

La Fondation Nexity continue également de déployer ses actions en faveur des jeunes de 14 à 26 ans en particulier issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville et de milieux modestes, en nouant des partenariats avec des associations reconnues en matière d'égalité des chances. En 2021, ce sont plus de 16 associations qui ont été accompagnées par la Fondation Nexity avec la mobilisation de 369.000 euros de dotations financières.

3.4.3.4 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.

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 2021, les projets se concentrent autour du décrochage scolaire pour répondre notamment au besoin accru des élèves qui ont suivi leurs cours à distance.

En outre, la Fondation Nexity a continué à opérer des programmes jeunes à travers des opérations de découverte des métiers et l'organisation d'ateliers sur l'orientation professionnelle avec les publics des associations partenaires et ainsi permis l'accompagnement à l'orientation de 179 jeunes. Plus de 110 collaborateurs se sont engagés dans ces actions.

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*).

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.

Au total, Nexity compte plus de 124 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 8 instances, présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales et 19 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 8 CSE (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Property et Services, UES Nexity Lamy, Perl, iSelection, Service Personnel, Accessite et Moreau Experts). Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2021 s'élève à 2,5 millions d'euros. Le budget de fonctionnement des différents CSE s'élève à 0,8 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 3 CSE (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy, Nexity Property et Services) 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 Property et Services, Perl & Accessite) 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 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, PERCOLG et intéressement Groupe) 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.

Depuis 2021, ce socle a été élargi avec la conclusion d'un accord portant sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP).

Accords collectifs conclus en 2021

Au cours de l'année 2021, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Dispositif d'intéressement Groupe ;
- Qualité de vie au travail ;
- Épargne salariale ;
- Instances représentatives du personnel ;
- Création d'une UES ; et
- Négociation sur les salaires.

3.5 ENJEUX TRANSVERSES : GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE, SATISFACTION CLIENT, RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLE, INNOVATION

Les 3 piliers de la stratégie RSE de Nexity présentés au paragraphe 3.1.1.1 « La stratégie RSE du Groupe » du présent chapitre, sont irrigués par des enjeux transverses ayant un impact fort sur l'efficacité des actions mises en place et font l'objet d'un pilotage *via* des objectifs. Ainsi, il

est nécessaire d'avoir une gouvernance ouverte et responsable ; mais aussi de produire des biens et services qui donnent satisfaction aux clients et enfin, de les produire dans le cadre de partenariats équilibrés avec les fournisseurs.

3.5.1 Les objectifs stratégiques liés aux enjeux transverses

Objectifs	Échéance	2020	2021
100% des logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	2024	18%	31%
100% des collaborateurs sensibilisés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	2021	69% ⁽¹⁾	69%
100% des mandataires sociaux et du top management du Groupe formés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	2021	NA	85%

(1) Périmètre hors Aégide-Domitys.

3.5.2 Promouvoir une gouvernance ouverte et responsable

Avoir une gouvernance ouverte au dialogue avec les parties prenantes et appliquant les meilleures pratiques en termes éthiques est un enjeu majeur pour Nexity.

Les enjeux liés à la gouvernance d'entreprise, telles que la féminisation des instances dirigeantes ou encore l'indépendance des administrateurs sont traités en détail au chapitre 4 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise » du présent Document d'enregistrement universel.

Les enjeux liés à l'éthique des affaires sont pilotés au sein du Groupe par la Direction de la conformité et couvrent des domaines tels que la prévention de la corruption et du trafic

d'influence, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, les activités de représentation d'intérêts, la lutte contre l'évasion fiscale ou encore la protection des données. Ces différentes thématiques sont évoquées au paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » figurant au chapitre 2 « Gestion des risques » du présent Document d'enregistrement universel, s'y ajoute celle du devoir de vigilance, traitée au sein du présent chapitre.

Le dialogue avec les parties prenantes est présenté au paragraphe 3.1.1.3 « Dialogue avec les parties prenantes » du présent chapitre.

3.5.3 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 à la qualité du produit/service rendu. La qualité intrinsèque des produits/services, et de l'organisation mise en place pour

assurer une expérience client exemplaire, la capacité à anticiper les nouveaux usages, permet au Groupe de créer l'opportunité que les clients restent, reviennent, et recommandent Nexity.

3.5.3.1 Une mobilisation pour la satisfaction client

Client Particulier

La Direction de la satisfaction client couvre l'ensemble des métiers de Nexity dédiés au client particulier, et s'articule autour de quatre pôles :

- Le pôle Mesures et Projets, en charge du déploiement d'un dispositif d'écoute client tout au long des parcours et du pilotage des outils de la relation client ainsi que du déploiement d'une politique ambitieuse de *selfcare* ;
- 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 ;
- Le pôle Qualité en charge de l'amélioration de la qualité de la livraison des logements du Groupe grâce à la mise en place d'un process qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers ; et
- Le pôle Réclamation et Fidélisation en charge du traitement des demandes et des réclamations adressées au siège.

Cette nouvelle organisation donne lieu à une mobilisation de l'ensemble des Directions générales et Directions régionales des filiales et 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 :

- **Un dispositif d'écoute client pour l'ensemble des clients particuliers.** Ce dispositif est déployé auprès des propriétaires (dans le neuf et l'ancien), des locataires, des propriétaires bailleurs et des copropriétaires. Ce dispositif d'écoute permet de mesurer 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 ;

- **Un Plan d'Action Satisfaction Client (P.A.S.)** afin d'améliorer le niveau de satisfaction des clients et ce pour chaque typologie de client et à chaque moment de leurs parcours. Ainsi, dans l'immobilier résidentiel, le PAS 2021 a permis d'augmenter la satisfaction globale des clients acquéreurs dans le neuf sur l'ensemble de leur parcours (CSAT) ;
- **Des référentiels Expérience Client** composés d'un module *e-learning* et d'un référentiel de l'expérience client où est présenté l'ensemble des bonnes pratiques professionnelles à appliquer à chaque étape du parcours client ;
- **Un dispositif de formations pour l'ensemble des collaborateurs.** En 2021, plus de 3.455 collaborateurs ont obtenu le PASS Satisfaction client et une Académie de la relation client pour l'immobilier résidentiel a été créée pour diffuser une culture client au sein du Groupe ;
- **Une politique accentuée de *selfcare* pour répondre aux besoins d'autonomie des clients.** Pour cela, le centre d'aide a été refondu, enrichi et mis à jour pour permettre aux clients du Groupe de trouver les réponses à leurs questions du quotidien. De même, l'espace privé client MyNexity continue son développement pour devenir le canal relationnel privilégié de l'ensemble des clients ; et
- **Un process de prise en charge et de traitement des demandes et des réclamations** a 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 tant que première plateforme de services à l'immobilier, la satisfaction des clients est un enjeu stratégique pour Nexity. Pilier du plan de transformation, le Groupe s'engage quotidiennement à améliorer la qualité de service pour

l'ensemble de ses clients avec l'ambition de devenir une marque de préférence sur l'ensemble des services à l'immobilier. Pour ce faire, Nexity a lancé un vaste programme de satisfaction tourné vers le client, intitulé « Client Smile » ayant vocation à diffuser une culture client au sein du groupe Nexity. Il sera déployé dans l'ensemble du territoire et permettra de répondre aux attentes des clients, de les accompagner dans tous leurs projets immobiliers, tout en s'inscrivant dans une démarche durable et responsable. Client Smile repose sur 3 piliers principaux : l'écoute des clients et des collaborateurs pour mettre en perspective la symétrie des attentions, la formation des managers et des collaborateurs et la digitalisation de la relation client.

Par ailleurs, Nexity confirme son implication en concrétisant son engagement aux côtés des clients en progressant de 1,6 point de satisfaction client entre 2020 et 2021 (CSAT), prouvant que l'ensemble des actions en faveur de la satisfaction client porte ses fruits.

En janvier 2022, Nexity se hisse à la 7^{ème} place dans le palmarès annuel de la relation client réalisé par le cabinet de conseil The Human Consulting Group pour le journal Les Echos, ce qui constitue une progression de vingt places en un an.

Un dispositif interne a été lancé dans les Services immobiliers aux particuliers (location, transaction, syndic et gérance) afin de maintenir la communication et la transparence auprès des clients pendant la crise sanitaire liée à la Covid-19 : réalisation des visites pour la location en vidéo (dispositif Clicloc), envoi de mails personnalisés pour tenir les clients informés, réalisation des assemblées générales de copropriétés à distance. De la même manière, toute la relation commerciale a été basculée en *full* digital sur l'immobilier résidentiel pour assurer une véritable continuité d'activité : bascule en télétravail des conseillers commerciaux et téléconseillers, rendez-vous distanciels en visio-conférence, contrats et signatures électroniques, recommandés électroniques, etc.

Au-delà de la mise en place de la mesure permettant d'ajuster en temps réel la qualité de service, Nexity se dotera dès 2022 d'une plateforme CRM (*Customer Relationship Management*) étendue à l'ensemble des métiers du Client Particulier. La technologie CRM déployée est un des outils forts de l'animation de la plateforme de services Nexity au service de la satisfaction client et de la performance commerciale, permettant notamment de :

- Fluidifier et simplifier les parcours clients ;
- Mieux reconnaître les clients et ce, quel que soit le point de contact ; et
- Capter toutes les satisfactions et insatisfactions exprimées ou non.

Concernant le développement de la performance commerciale du Groupe, les axes de travail sont les suivants :

- Mieux anticiper les moments de vérité des 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 les clients dans le temps ; et
- Faciliter le passage de relais entre les différents métiers lorsqu'un client le requiert.

Client Entreprise

Nexity Entreprises 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, Nexity Entreprises a lancé, en décembre 2021, des enquêtes de satisfaction client autour de ses trois métiers historiques : la gestion (Nexity Property Management), la promotion (Nexity Immobilier d'Entreprise) et l'aménagement d'espace (Nexity@Work Aménagement).

Ces enquêtes 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 en face à face, sur la base d'une trame corédigée avec les équipes opérationnelles. Malgré un bon taux de retour (entre 10% et 25%), le nombre de réponses reste trop faible pour identifier des tendances et des relances vont être effectuées.

Afin de réaliser un retour plus qualitatif aux différentes entités, un projet de transformation des enquêtes de satisfaction est en cours. La nouvelle mesure de la satisfaction client s'orientera autour de deux axes :

- Le nombre de réponses aux questionnaires ne permettant pas une expression de tendances dans les réponses, il est prévu d'**accorder une part plus importante aux entretiens** de mesure de la satisfaction client, afin de pouvoir réaliser des retours plus concrets aux entités ; et
- Un **appui renforcé sur le CRM Nexity Entreprises**, aujourd'hui accessible aux filiales Nexity Immobilier d'Entreprise, Nexity Property Management, Nexity@Work Aménagement et Expérience, Nexity Solutions Foncières, Nexity Direction du Client Investisseur. L'emploi du CRM permettra de suivre l'évolution de la satisfaction d'un client dans le temps, mais également d'envoyer des enquêtes lors des différents moments clés d'un projet, et non plus uniquement en fin d'année.

3.5.3.2 Une attention particulière portée à la qualité des produits et 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 suivi de la production et des livraisons est assurée par la Direction qualité, rattachée en juin 2021 à la Direction de la satisfaction client.

Cette entité indépendante et autonome se déplace partout en France et contrôle les opérations lors de différentes phases de construction pour s'assurer à la fois de la qualité des parties privatives et des parties communes, afin de garantir un haut niveau de qualité aux clients du Groupe. Les visites qualité des opérations sont réalisées à différents moments du parcours de construction :

- 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.

Le taux de satisfaction client est l'un des indicateurs clés mesurant la satisfaction des clients après les livraisons. C'est pourquoi en complément, un Tableau de Bord Qualité (TBQ) recensant le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale et le délai moyen de levée de ces réserves est réalisé mensuellement. Le TBQ est communiqué au Comité de direction ainsi qu'à l'ensemble des directions des filiales.

Les objectifs fixés par Nexity sont :

- Un ratio de moins de trois réserves (à la fois sur les parties privatives et les parties communes) ; et
- Un délai moyen de levée de réserves de 65 jours maximum.

Depuis qu'il en a pris l'engagement en 2017, le Groupe a respecté son objectif de moins de trois réserves.

Le **contexte sanitaire** a fortement impacté le processus qualité. Il a amené la Direction qualité 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 dès 2020 la synergie entre les métiers de la promotion et des services.

En 2021, le Groupe a continué de déployer au niveau national le « challenge IR/SIP », une initiative pilotée par la DQPL avec le soutien des délégués régionaux. Il est destiné 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 trois personnes (gestionnaire de copropriété, responsable de programme et responsable du service après-vente) ont pour objectif de renouveler le mandat de syndic à l'issue de la première année d'exercice. L'émulation suscitée par ce challenge profite naturellement à la satisfaction client.

Entre 2020 et 2021, cette initiative a concerné 85 mandats de syndics. Sur ces 85 challenges, 45 ont déjà été remportés, 6 ont été perdus et 34 sont encore en cours. Soit un taux de renouvellement de 88% pour les mandats terminés et inscrits dans le challenge.

Aujourd'hui, fort de sa maturité, le processus qualité de Nexity est une fierté. Il 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.

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.

Nexity dispose d'une large 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'aulne de référentiels locaux, nationaux et internationaux (HQE, Effinergie, BBKA, 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.

3.5.3.3 Préserver le bien-être et la santé des occupants

Le logement connecté et la mobilité verte au service du bien-être des occupants

Grâce à son application Eugénie, Nexity permet aux habitants de ses logements ⁽¹⁾ de piloter leurs équipements connectés pour plus de frugalité et de sécurité (occultants, alarme, chaudière), indépendamment ou *via* des scénarios correspondant à leur mode de vie, mais aussi d'échanger avec leurs voisins ou encore de recevoir les actualités de leur résidence ou de leur quartier. Depuis le lancement de la démarche, 4.965 logements ont été livrés équipés d'Eugénie, dont 2.569 en 2021.

De leur côté, la totalité des résidences étudiantes Studéa sont raccordées en fibre optique dédiée FTTO. Les résidents peuvent ainsi bénéficier des services connectés proposés par la filiale du Groupe et ses partenaires tels que des ateliers sur diverses thématiques (gestion du budget, prévention contre les risques sur le lieu de vie, nutrition...), des entraînements sportifs en ligne ou encore l'accès à une bibliothèque éducative digitale et un parcours d'apprentissage personnalisé.

Pour mieux inscrire ses opérations dans la vie urbaine et compte tenu de l'importance des transports dans les émissions de 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 pouvant être équipés de bornes de recharges électriques pour accompagner l'émergence de ce nouveau mode de déplacement, mais

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.

aussi avec le développement de partenariats avec des acteurs du vélopartage, de l'autopartage ou du parking partagé : une résidence propose un service d'autopartage et quatre résidences étudiantes ainsi qu'un immeuble de bureaux sont dotés de parkings mutualisés. Nexity a par ailleurs construit et déployé depuis 2020 une démarche d'équipement des copropriétés de bornes de recharge électrique, en se rapprochant de partenaires spécialisés. Une même démarche a été appliquée à l'Immobilier d'entreprise afin d'accélérer le déploiement des bornes de recharge dans les immeubles de bureaux.

En 2022, Nexity rejoindra l'initiative Bycycle ayant pour objectif de fédérer, former et mettre en mouvement les acteurs de l'immobilier pour favoriser la pratique du vélo, pour la qualité de vie des occupants et réduire l'empreinte carbone de la mobilité.

La santé des occupants, un enjeu majeur

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...).

1) 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.

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 de 2020 dans 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.

La détresse psychologique des étudiants est, quant à elle, un sujet de préoccupation qui s'est accentué durant la crise sanitaire. Le service de consultations psychologiques gratuites en ligne rendues accessibles auprès de 15.000 locataires Studéa en 2020, a, à nouveau été déployé à partir de septembre 2021.

3.5.4 Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables

3.5.4.1 Politique achats responsables et évaluation des fournisseurs

Pour limiter ces risques, Nexity dispose d'une stratégie 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.

Démarche d'évaluation des fournisseurs

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, ou la charte Éthique Fournisseurs, mise à jour en 2021. Les deux documents abordent les risques de corruption et de trafic d'influence (Sapin 2) et ceux liés à l'environnement, à la santé-sécurité des personnes ainsi qu'aux droits humains (Devoir de vigilance).

En 2021, 71% des fournisseurs référencés par la Direction des achats de l'Immobilier résidentiel ont été soumis au questionnaire.

Les plans d'actions auprès des fournisseurs identifiés comme stratégiques seront déployés sur 2022.

Prévention-sécurité sur les chantiers

Concernant les prestataires sur les chantiers, la Direction prévention et sécurité a procédé en 2021 à de nombreuses visites de sécurité chantier sur le territoire. Toutes les filiales de la promotion résidentielle et tertiaire ont été visitées et un diagnostic global a été dressé du point de vue de la gestion de la co-activité mais également des processus internes des entreprises intervenantes pour parvenir à diminuer davantage les risques professionnels inhérents à leur activité. À l'issue, un plan d'actions a été établi et entériné par les dirigeants pour diminuer dans le temps les écarts constatés et renforcer toujours le niveau de sécurité sur les chantiers.

La DPS a également lancé une démarche d'accompagnement des filiales de promotion dans l'amélioration de la phase de réception des équipements et installations concourant à la sécurité incendie des grands ensembles immobiliers en résidentiel (3^{ème} famille B et 4^{ème} famille). Elle poursuivra cette démarche en 2022.

3.5.4.2 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, 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.

3.5.4.3 Soutenir les TPE / PME

La majorité des achats de travaux aux entreprises (hors contrats de prestation intellectuelle) réalisés par le pôle promotion résidentielle le sont 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.

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.

Sur ce dernier point une première session des matinales partenaires a eu lieu fin 2020 sur les thématiques « une opération immobilière en bref » et « La sécurité sur les chantiers ».

3.5.5 Anticiper l'évolution des usages par l'innovation

Nexity dispose d'une politique d'innovation s'articulant 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

Ces éléments sont détaillés au sein du paragraphe 1.9.2 « Innovation » du présent Document d'enregistrement universel.

3.6 TABLEAU DÉTAILLÉ DES INDICATEURS RSE

Les indicateurs présentés ci-dessous sont basés sur les données du périmètre Groupe sauf mention contraire.

1/Données sociales (au 31/12/2021, hors Ægide-Domitys)	2021		2020
a) Emploi			
Définition de l'effectif : nombre de collaborateurs présents au 31 décembre, hors stagiaires et mandataires sociaux			
Répartition des salariés par sexe			
Nombre de femmes	5.177		5.113
Cadres	2.278		2.176
Non cadres	2.899		2.937
Nombre d'hommes	3.119		3.108
Cadres	2.308		2.330
Non cadres	811		778
TOTAL	8.296		8.221
Répartition des effectifs par type de contrat			
Contrat à durée indéterminée	7.550		7.606
Contrat à durée déterminée et alternance	746		615
TOTAL	8.296		8.221
Répartition des salariés par âge			
Cadres	4.586	collaborateurs	4.506
94		≤ 25 ans	84
1.423		> 25 et ≤ 35	1.376
1.476		> 35 et ≤ 45	1.446
1.056		> 45 et < 55	1.075
537		≥ 55	525
Non cadres	3.710	collaborateurs	3.715
605		≤ 25 ans	532
1.027		> 25 et ≤ 35	1.009
855		> 35 et ≤ 45	885
737		> 45 et < 55	819
486		≥ 55	470
TOTAL	8.296		8.221
Répartition des salariés par ancienneté			
Cadres	4.586	collaborateurs	4.506
1.934		≤ 3 ans	1.946
745		> 3 et ≤ 5	634
718		> 5 et ≤ 10	724
766		> 10 et < 20	779
423		≥ 20	423
Non Cadres	3.710	collaborateurs	3.715
1.792		≤ 3 ans	1.706
484		> 3 et ≤ 5	440
474		> 5 et ≤ 10	499
603		> 10 et < 20	683
357		≥ 20	387
TOTAL	8.296		8.221
Répartition par Unité Économique et Sociale			
UES Nexity Promotion Construction	3.218	38,8%	2.535
UES Nexity Sgjel Services	567	6,8%	570
UES Nexity Lamy	3.523	42,5%	3.539
UES Edouard Denis	0	0,0%	464
Sociétés hors UES	988	11,9%	1.113
TOTAL	8.296		8.221

1/Données sociales (au 31/12/2021, hors Ægide-Domitys)	2021		2020
Répartition des salariés par zone géographique			
France/Étranger	8.296		8.221
France	8.108	97,7%	8.013
Pologne	71		120
Belgique	44		44
Italie	23		23
Suisse	5		5
Portugal	19		16
Allemagne	26		
Europe (hors France)	188	2,3%	208
En France	8.108		8.013
Île-de-France	3.511		3.561
Lyon et Grand Lyon	816		795
Lille	484		454
Bordeaux	356		347
Marseille	368		342
Strasbourg	163		150
Toulouse	176		175
Besançon	95		94
Nantes	148		145
Autres villes	1.991		1.950
Embauches			2.069
CDI	1.484	dont 58% de cadres	1.145
CDD	1.092	dont 9% de cadres	924
Mobilités internes	311		316
Mutations			143
Vers un autre pôle métier	38		56
Au sein du même pôle dans une autre société	137		87
Intégration des jeunes	699		567
Alternants	314		340
Stagiaires	385		227
Main-d'œuvre extérieure au Groupe (périmètre France)	14,6		16,8
Sorties			
dont licenciements	195		158
fins de périodes d'essai	262		237
fins de CDD	771		805
Taux de rotation			
Taux de turnover	14,8%		11,10%
Taux de turnover subi	10,4%		7,30%
Les rémunérations et leur évolution	§ 3.4.1.1		
Montant annuel moyen	51.733 €		48.688 €
Montant annuel moyen	47.417 €		42.577 €
b) Organisation du travail			
Organisation du temps de travail	§ 3.4.3.4		
Nombre de collaborateurs à temps complet	7.944		7.845
Nombre de collaborateurs à temps partiel	352	Soit 4,2% de l'effectif total	376
Absentéisme	§ 3.4.1.2		
Définition de l'absentéisme : nombre de jours calendaires CDI/somme des jours calendaires de l'exercice x effectif moyen CDI			
Taux d'absentéisme	3,6%		3,5%

1/Données sociales (au 31/12/2021, hors Aegide-Domitys)	2021	2020
c) Relations Sociales		
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	§ 3.4.3.4	
Représentants du personnel titulaires & suppléants	124	144
Bilan des accords collectifs conclus en 2021	§ 3.4.3.4	
d) Santé et sécurité		
Conditions de santé et de sécurité au travail	§ 3.4.1.2	
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	§ 3.4.1.2	
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	§ 3.4.1.2	
Nombre d'accidents du travail	140	244
Nombre d'accidents de trajet	35	43
Taux de fréquence	7,8	13
Taux de gravité	0,5	1
Nombre de maladies professionnelles	0	4
e) Formation		
Politiques mises en œuvre en matière de formation	§ 3.4.2.3	
Nombre total d'heures de formation	117.339	101.593
Nombre d'heures de formation moyen par collaborateur	15,5	11,5
f) Diversité et égalité des chances/Égalité de traitement		
Mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§ 3.4.3.1	
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		
Nombre de travailleurs handicapés	179	224
Politique de lutte contre les discriminations	§ 3.4.3	
g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	§ 3.4.3.4	
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§ 3.4.3.4	
À l'élimination du travail forcé obligatoire	§ 3.4.3.4	
À l'abolition effective du travail des enfants	§ 3.4.3.4	
2/Données environnementales et sociétales	2021	2020
a) Relever le défi environnemental	§ 3.2	
Énergie et carbone		
Surface de bureaux sous offre garantie de charges	550.000 m ²	NA
Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO commissioning	235.000 m ²	NA
Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO décret tertiaire	1.600.000 m ²	NA
Surface de bâtiments tertiaires ayant reçu une certification environnementale via une mission d'AMO	337.000 m ²	NA
Surface d'actifs clients couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR.	460.000 m ²	NA
Part de gestionnaires formés à la rénovation énergétique	60%	NA
Nombre de coachs rénovation	23	23
Nombre de copropriétés rénovées	28	NA
Part des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	63%	32%
Évolution des émissions de CO ₂ par m ² livré par rapport à 2019 (Immobilier d'entreprise)	-13%	NA
Évolution des émissions de CO ₂ par m ² livré par rapport à 2019 (Immobilier résidentiel)	-4%	NA
Évolution des émissions de CO ₂ liés aux sites administratifs par rapport à 2019	+15%	NA
Émissions liées au scope 1	5.816	
Émissions liées au scope 2	733	
Émissions liées au scope 3	1.000.834	1.009.635
Part des logements passés en CA (Comité d'acquisition) intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	24%	13%
Part des logements livrés intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	14%	16%

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau détaillé des indicateurs RSE

2/Données environnementales et sociétales	2021	2020
Consommation d'énergie et d'eau sur les sites administratifs		
Électricité (kWh)	11.306.673	11.157.922
Vapeur (kWh)	1.566.170	1.038.585
Gaz naturel (kWhPCS)	118.076	80.403
Eau (m ³)	36.535	40.206
Nature en ville et biodiversité	§ 3.2.3	
Part d'opérations résidentielles comportant des espaces végétalisés	92%	74%
Part d'opérations tertiaires comportant des espaces végétalisés	100%	100%
Préservation des ressources	§ 3.2.4	
Part des chantiers de l'Immobilier résidentiel validés en Comité d'acquisition intégrant la charte Chantiers Éco-responsables Nexity	42%	30%
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.) comprenant des critères de chantier éco-responsable	60%	68%
b) Rendre la ville plus inclusive	§ 3.3	
Pourcentage de logements vendus en zones TVA réduite	16,2%	16,1%
Logements vendus en secteur ANRU et QPV	3.376	3.390
Nombre de logements en pension de famille étant au moins au stade du Comité d'engagement	1.220	591
c) Gouvernance, éthique des affaires, satisfaction client, nouveaux usages et innovation	§3.5	
Éthique des affaires		
Part de collaborateurs sensibilisés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	69%	69%
Part des mandataires sociaux et du top management du Groupe formés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	85%	NA
Satisfaction client		
Évolution du taux de satisfaction client (CSAT) moyen sur l'ensemble du parcours client de l'Immobilier résidentiel	+1,6 point	NA
Part des fournisseurs référencés de l'Immobilier résidentiel ayant été évalués avec le questionnaire achats responsables	71%	NA
Nouveaux usages		
Résidences ou bureaux dotés de parkings mutualisés	5	5
Part des logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	31%	18%

3

3.7 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX OBJECTIFS RSE

Relever le défi environnemental

Objectifs	Échéance	2020	2021
PROMOTION			
Réduire de 22% de ses émissions de CO ₂ par m ² (exprimé en surface de plancher) livré (Scope 3) par rapport à 2019	2030	NA	-13% ⁽¹⁾ et -4% ⁽²⁾
Réduire de 28% de ses émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) par rapport à 2019	2030	NA	+15%
Avoir 50% d'opérations bois ayant obtenu le label BBCA ⁽³⁾	2030	36%	35%
Avoir 33% des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois	2030	32%	63%
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2023	NA	92%
Avoir 100% des opérations tertiaires livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2023	NA	100%
SERVICES			
Avoir 80 copropriétés rénovées	2023	NA	28
Avoir 100% des gestionnaires formés à la rénovation énergétique	2022	NA	60%
Avoir 5 projets de surélévation ou de densification	2025	NA	1
Avoir 340.000 m ² de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO ⁽⁴⁾ <i>commissioning</i> ⁽⁵⁾	2023	NA	235.000
Avoir 550.000 m ² de bâtiments couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR ⁽⁶⁾	2023	NA	460.000

(1) Immobilier d'entreprise

(2) Immobilier résidentiel

(3) Bâtiment Bas Carbone.

(4) Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

(5) Le *commissioning* est une démarche qualité qui définit l'ensemble des tâches destinées à faire en sorte qu'un bâtiment atteigne un niveau de performances énergétiques contractuelles et créer les conditions pour les maintenir.

(6) Investissement Socialement Responsable.

Rendre la ville plus inclusive

Objectifs	Échéance	2020	2021
Produire 1.000 logements en pensions de famille	2021	591 logements	1.220 logements
Avoir au moins 5.000 logements réservés dans le cadre de ventes en bloc aux bailleurs sociaux	2021	4.283	6.074
Accompagner 5 projets sur le logement des plus précaires	2021	NA	6
Accompagner 10 projets en faveur de l'égalité des chances	2021	NA	14
Accompagner 5 projets à destination des femmes et des jeunes filles	2021	NA	6

Développer notre capital humain

Objectifs	Échéance	2020	2021
Maintenir la certification Great Place to Work	2021	Certifié	3 ^{ème} au Palmarès Best Workplaces dans sa catégorie
Développer l'actionariat salarié avec au moins 80% de collaborateurs actionnaires	Permanent	80%	80%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Comité exécutif	2023	43%	54%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Club 1797	2023	36%	38%
Embaucher des jeunes en alternance à hauteur de 5% de l'effectif	2024	4%	6%

Enjeux transverses : gouvernance et éthique, satisfaction client, relation fournisseurs responsable, innovation

Objectifs	Échéance	2020	2021
100% des logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	2024	18%	31%
100% des mandataires sociaux et du top management du Groupe formés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	2021	NA	85%

3.8 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 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.

Période couverte

Les indicateurs présentés au titre des informations sociales, environnementales et sociétales dans le Document d'enregistrement universel 2021, concernent l'exercice 2021. La période de *reporting* retenue est l'année civile (du 1^{er} 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 considère non pertinent le *reporting* sur les indicateurs suivants :

- La lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- La lutte contre la précarité alimentaire ;
- Le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable ; et
- les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives.

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.

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, Rayon et Lespace.

Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2021. 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, Rayon).

Les données relatives aux périmètres cédées en cours d'année 2021 ont été consolidées jusqu'au dernier jour du mois de la cession.

Le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur est calculé d'après le rapport nombre d'heures de formation/nombre de personnes formées.

La définition des accidents du 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 2021 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 dirigeants formés dans le cadre de la formation à la prévention de la corruption et du trafic d'influence est calculé sur la base des mandataires sociaux, des membres du Comité exécutif, des membres du Club 1797, des membres de la Direction juridique et des Référents risques et conformité ;
- Le pourcentage des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois (Immobilier Entreprise) est calculé sur la base des bureaux livrés en 2021, les surfaces n'étant pas destinées à servir de bureau (ex: plateforme logistique) ne sont donc pas comptabilisées ;
- Le nombre de copropriétés rénovées et de « référents rénovation » formés s'entend comme le nombre réalisé entre 2021 et l'échéance de l'objectif, soit, respectivement 2023 et 2022 ;
- 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 du *reporting* ; et
- Les émissions de gaz à effet de serre des sites administratifs du Groupe actifs en 2021, sont évaluées pour le compte de la Direction RSE par un cabinet de conseil externe spécialisé.
Ce travail s'appuie sur la méthodologie Carbone® et utilise les facteurs d'émission de l'Ademe. La version du tableur Bilan carbone utilisée est la 8.6 – 2021.

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 2021, 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 »).

Les émissions de gaz à effet de serre liées à Ægide-Domitys ont été comptabilisées sur la base des données 2020 extrapolées sur un semestre.

Le calcul du Bilan Carbone® 2021 est basé sur 87,6% de données réelles vs 12,4% de données extrapolées (répartition des données par rapport aux émissions de gaz à effet de serre).

Concernant les consommations 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, le niveau des émissions de l'année 2019 a été recalculé. Cette donnée recalculée a été prise en compte dans le calcul de la progression sur l'objectif carbone lié aux scopes 1 et 2.

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 3.9 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion » du présent chapitre.

3.9 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 2021

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), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion du groupe, en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, 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.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration :

- De sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- Ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

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 ;
- La sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) 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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- La sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

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 tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre février et mars 2022 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 satisfaction client, Direction marketing stratégique, Direction de la Cité et Direction conformité.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- 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 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 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à 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, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour la majorité des risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités ⁽¹⁾ ;

1) Sites de Nexity Lamy pour les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre;

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 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 1, 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 ou d'autres moyens de sélection, 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 ⁽¹⁾ et couvrent entre 26% 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.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,
Mazars SAS
Paris La Défense, le 29 mars 2022

Edwige REY
Associée RSE & Développement Durable

1) Sites de Nexity Lamy pour les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre.

3.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE DÉCRET N° 2017-1265 DU 9 AOÛT 2017 RELATIF À LA PUBLICATION D'INFORMATIONS NON FINANCIÈRES

Thèmes DPEF			Paragraphe
Modèle d'affaires			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	
Risques liés au changement climatique	Une stratégie climat ambitieuse	L'empreinte carbone du Groupe	3.2.2.1
		Trajectoire carbone SBTi	3.2.2.2
		Être exemplaire sur l'empreinte carbone des sites administratifs et véhicules	3.2.2.3
		Baisser le poids carbone de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire	3.2.2.4
		Eviter des émissions aux clients du Groupe par les Services immobiliers aux particuliers et aux entreprises	3.2.2.5
Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	Attractivité	3.4.2.1
		Recrutement	3.4.2.2
		Développement des talents et des compétences	3.4.2.3
		Favoriser une culture de la responsabilité sociétale	3.4.2.4
Turnover	Améliorer la rétention des salariés et l'attractivité de l'entreprise	La rémunération	3.4.1.1
		La qualité de vie au travail	3.4.1.2
Difficulté d'accès au logement	Favoriser l'accès au logement pour tous	Une offre sociale et abordable	3.3.2.1
		Soutenir les plus démunis avec Nexity Non Profit	3.3.2.2
		Le logement multigénérationnel et le logement inclusif, senior et handicap	3.3.2.3
		L'insertion sociale par le logement	3.3.3.1
Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables	Politique achats responsables et évaluation des fournisseurs	3.5.4.1
		Sourcing éco-responsable	3.5.3.2
Défaut de qualité des produits/services	Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients	Une mobilisation pour la satisfaction client	3.5.3.1
		Une attention particulière portée à la qualité des produits et services	3.5.3.2
Défaut de conformité	Éthique des affaires et conformité avec la réglementation	Éthique des affaires et relation avec les parties prenantes	2.3
		Prévention de la corruption et du trafic d'influence	
		Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	
Lutte contre l'évasion fiscale			2.3
Droits humains		Prévention des atteintes aux droits humains et aux libertés fondamentales dans le cadre du devoir de vigilance	3.1.2.3



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

4.1	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	155	4.4	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	194	4.9.6	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	229
4.1.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION	155	4.4.1	RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DE NEXITY AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2021 (EX POST)	194	4.10	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	230
	ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021	158	4.4.2	POLITIQUES DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DE NEXITY POUR L'EXERCICE 2022	216	4.10.1	CAPITAL SOCIAL	230
4.1.2	LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	159	4.5	RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES	224	4.10.2	TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL	230
4.1.3	CENSEUR	171	4.6	INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ	225	4.10.3	TITRES AUTO-DÉTENUS	230
4.1.4	LE COMITÉ EXÉCUTIF	172	4.7	OPÉRATIONS SUR TITRES	226	4.10.4	ÉTAT DES AUTORISATIONS CONSENTIES PAR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ	232
4.1.5	DÉCLARATIONS RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX PRINCIPAUX DIRIGEANTS	177	4.7.1	OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS	226	4.10.5	AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	234
4.1.6	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	177	4.7.2	OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL SOCIAL	226	4.10.6	IMPACT POTENTIEL DES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	234
4.2	CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	178	4.8	STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	226	4.10.7	NANTISSEMENTS D'ACTIONS	235
4.2.1	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	178	4.8.1	OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS (STOCK-OPTIONS)	226	4.10.8	OPTIONS OU ACCORDS CONDITIONNELS OU INCONDITIONNELS SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DU GROUPE	235
4.2.2	MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	180	4.8.2	ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS	226	4.11	DISPOSITIONS STATUTAIRES	235
4.2.3	VICE-PRÉSIDENT - ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT	181	4.9	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	227	4.11.1	OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)	235
4.2.4	MIXITÉ ET DIVERSITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DU CLUB 1797	181	4.9.1	RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	227	4.11.2	EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 22 DES STATUTS)	236
4.2.5	ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS	182	4.9.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES	228	4.11.3	RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES (ARTICLES 22 ET 23 DES STATUTS)	236
4.2.6	LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	183	4.9.3	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	228	4.11.4	MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 20 DES STATUTS)	236
4.2.7	LES CENSEURS	187	4.9.4	PACTE ET CONVENTION D'ACTIONNAIRES	229	4.11.5	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 19 DES STATUTS)	236
4.2.8	ÉVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	187	4.9.5	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	229	4.11.6	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS (ARTICLE 10 DES STATUTS)	237
4.2.9	CONFORMITÉ AU CODE AFEP-MEDEF	188				4.11.7	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES 11 À 14 DES STATUTS)	238
4.3	OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	189				4.11.8	ATTRIBUTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 15 DES STATUTS)	239
4.3.1	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	189						
4.3.2	CHARTRE INTERNE AU GROUPE NEXITY SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET COURANTES	192						

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 est élaboré par référence au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») auquel la Société a adhéré. Les parties de ce rapport relatives à sa composition, aux conditions de préparation et d'organisation du Conseil d'administration ont été élaborées sur la base des contributions de différentes directions du Groupe, notamment la direction financière, la direction des ressources humaines, la direction juridique. Il a été présenté au Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

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 29 mars 2022.

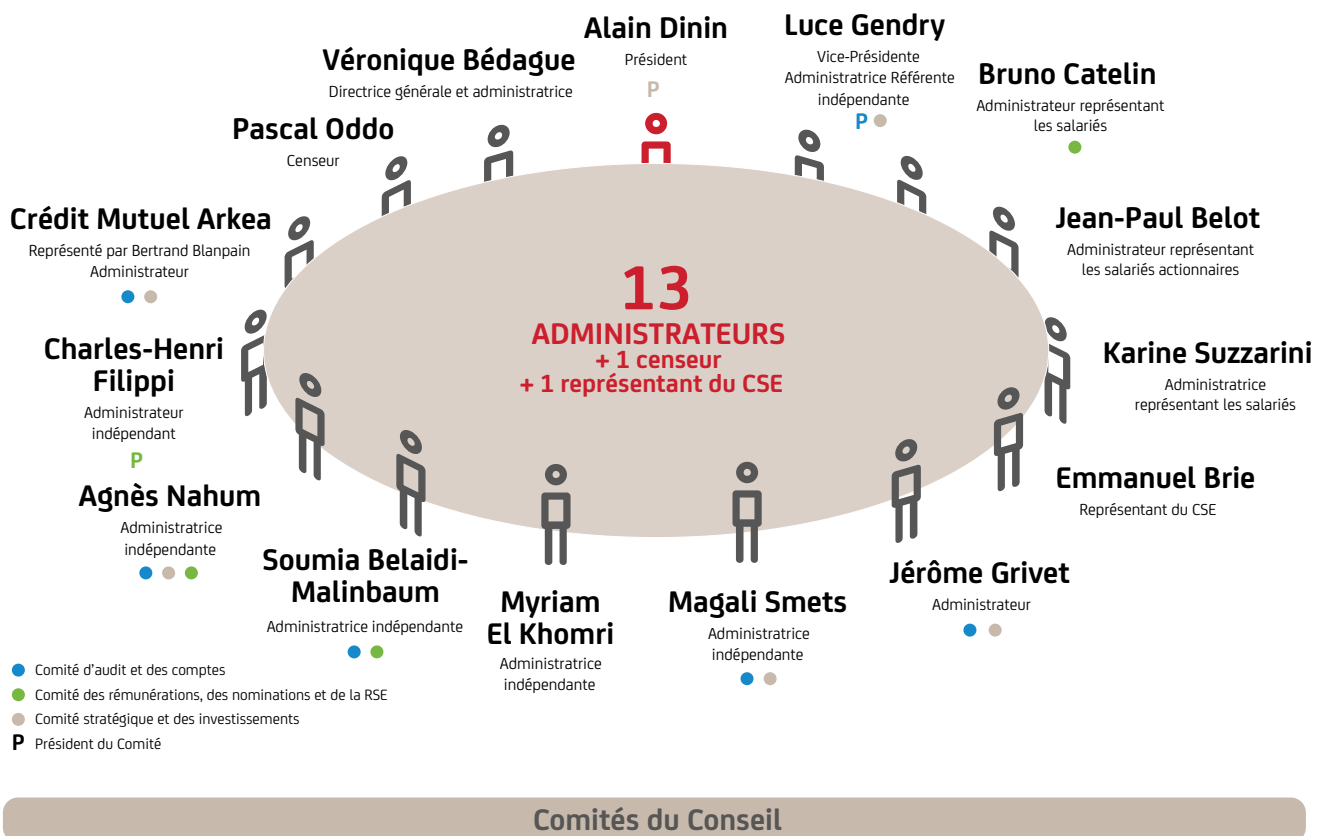
4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

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 2021.



* Pourcentage calculé conformément au Code Afep-Medef qui prévoit que ne soient pas pris en compte dans le calcul les administrateurs représentant les salariés.

INFORMATIONS PERSONNELLES				EXPÉRIENCE		POSITION AU SEIN DU CONSEIL			PARTICIPATION À DES COMITÉS DU CONSEIL	
Âge	Sexe	Natio- nalité	Nombre d'actions directes et indirectes	Nombre de mandats dans d'autres sociétés cotées	Indépen- dance	Date initiale de nomi- nation	Échéance du mandat après AG de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos	Ancien- neté au Conseil	Comité d'audit et des comptes (CAC) - Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (CRN RSE) - Comité stratégique et des investissements (CI/CS)	
Dirigeant mandataire social / Administratrice										
BEDAGUE Véronique	57	F	F	12.500	1	19/05/21	31/12/24	0,5		
Administrateur										
DININ Alain	70	M	F	898.620		28/09/04	31/12/22	17	CI/CS	
GENDRY Luce Administratrice référente	72	F	F	1.605	X	21/02/12	31/12/23	9	CAC - CI/CS	
FILIPPI Charles-Henri	69	M	F	3.000	1	X	15/12/16	31/12/22	5	CRN RSE
BELAIDI-MALINBAUM Soumia	60	F	F	300		X	24/03/15	31/12/24	6	CAC - CRN RSE
NAHUM Agnès	60	F	F	200		X	19/05/15	31/12/22	6	CAC - CRN RSE - CI/CS
SMETS Magali	48	F	F	300		X	31/05/16	31/12/23	5	CAC - CI/CS
EL KHOMRI Myriam	43	F	F	200	1	X	19/05/21	31/12/24	0,5	
GRIVET Jérôme	60	M	F	200	1		23/07/15	31/12/23	6	CAC - CI/CS
Crédit Mutuel ARKEA représentée par BLANPAIN Bertrand	58	M	F	2.999.451		19/05/21	31/12/24	0,5	CAC - CI/CS	
Administrateur(s) représentant les salariés actionnaires										
BELOT Jean-Paul	66	M	F	52.959		19/05/20	31/12/23	1		
Administrateur(s) représentant les salariés										
CATELIN Bruno	56	M	F	813		01/01/17	31/10/24	4	CRN RSE	
SUZZARINI Karine	46	F	F	1.130		01/11/20	31/10/24	1		
Censeur										
ODDO Pascal	71	M	F	NA	NA	24/07/14	31/12/21	7		

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 : 13 membres, comprenant les 2 administrateurs représentant les salariés et l'administrateur représentant les salariés actionnaires – hors censeur

Évolution de la composition du Conseil d'administration et des Comités de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

	Départ	Nomination	Renouvellement	Commentaires
Direction générale		Véronique BEDAGUE - Directrice générale : 19/05/2021		Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général le 19/05/2021. Alain DININ demeure Président du Conseil
Conseil d'administration		Alain DININ - Président du Conseil d'administration : 19/05/2021		
		Véronique BEDAGUE : 19/05/2021		Administratrice et Directrice générale
	Jean-Pierre DENIS : 19/05/2021	CM ARKEA représentée par Bertrand BLANPAIN : 19/05/2021		Renforcement de partenariat
	Jacques VEYRAT : 19/05/2021	Myriam EL KHOMRI : 19/05/2021		Administratrice indépendante - Compétences en Stratégie et investissements et en RSE
			Soumia BELAIDI-MALINBAUM : 19/05/2021	Administratrice indépendante - Compétences en Finance, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital et RSE
Comité d'audit et des comptes	Jean-Pierre DENIS : 19/05/2021	CM ARKEA représentée par Bertrand BLANPAIN : 19/05/2021	Soumia BELAIDI-MALINBAUM : 19/05/2021	
Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Jacques VEYRAT : 19/05/2021	Agnès NAHUM : 19/05/2021	Soumia BELAIDI-MALINBAUM : 19/05/2021	
Comité stratégique et des investissements	Jean-Pierre DENIS : 19/05/2021	CM ARKEA représentée par Bertrand BLANPAIN : 19/05/2021		
	Jacques VEYRAT : 19/05/2021			

4.1.2 Les membres du Conseil d'administration

Les tableaux ci-après présentent les membres du Conseil d'administration de la Société, 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, l'ensemble étant arrêté au 31 décembre 2021.

ALAIN DININ

Président du Conseil d'administration



- > Président du Conseil du Conseil d'administration
- > Président du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française

Âge : 70 ans

Compétences : Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers

Date de première nomination aux fonctions de Président

28/09/2004

Date d'échéance du mandat de Président

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 2021

797.532 en direct
et 101.088 *via* des personnes liées

Biographie

Président du Conseil d'administration depuis le 19 mai 2021, précédemment Président-Directeur général (depuis 2004 jusqu'au 22 mai 2019 et du 24 avril 2020 au 19 mai 2021), 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
 - Administrateur de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France
- > **Au sein du Groupe en France**
 - Administrateur de Nexity Immobilier d'Entreprise, de Édouard Denis Développement
 - 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**
 - Président du Conseil de Surveillance de pantera AG (Allemagne)

ALAIN DININ**Président du Conseil d'administration****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 09/11/2017), d'Oralia Investissements (jusqu'au 15/12/2017), d'Isodev, de Aegide (jusqu'au 29/06/2021)
- Comité directeur de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) (jusqu'au 5 octobre 2017)
- 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)
- Président de Nexity Logement (jusqu'au 01/06/2021)
- 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)

LUCE GENDRY**Vice-Présidente****Administratrice Référente Indépendante**

- > Présidente du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française**Âge :** 72 ans**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE**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 2021**
200 en direct
et 1.405 *via* une société contrôlée**Biographie**

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 ; Présidente du Conseil de Surveillance de l'IDI, administratrice de FFP (groupe familial Peugeot), administratrice de Sucres et Denrées (Sucden) et Vice-Présidente de Béro SAS.

Mandats en cours

- Présidente du Conseil de Surveillance de IDI ⁽¹⁾ et Présidente du Comité financier et d'audit
- Administratrice de FFP ⁽¹⁾, membre du Comité gouvernance, nominations et rémunérations et Présidente du Comité financier et d'audit
- Administratrice et Vice-Présidente de Béro SAS
- Membre du Conseil de Surveillance de Sucres et Denrées (Sucden) et Présidente du Comité d'audit
- Membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel

Mandats expirés

- Administrateur de la société SFR Group ⁽¹⁾ et Président du Comité financier et d'audit (jusqu'en novembre 2016)
- *Chairman* de Cavamont Holdings Ltd (jusqu'en 2020)

(1) Société cotée.

VÉRONIQUE BÉDAGUE

Directrice générale et Administratrice

**Nationalité :** Française**Âge :** 57 ans**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, RSE, Système d'information et digital**Date de première nomination**

19/05/2021

Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024.

Nombre d'actions au 31 décembre 2021

12.500 en direct

4

Biographie

Diplômée de l'IEP Paris, de l'ESSEC et ancienne élève de l'ENA, Véronique Bédague a rejoint le groupe Nexity en 2017 en tant que Secrétaire générale et membre du Comité exécutif. Elle est Présidente-Directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise depuis 2018, Directrice générale déléguée du groupe Nexity, chargée du pôle « Clients Entreprise et Collectivité » depuis 2019, puis du « Client Institutionnel » depuis 2020. Elle a fait carrière au Ministère de l'Economie et des Finances, au Fonds Monétaire International, et à la Ville de Paris. Avant de rejoindre Nexity, elle était Directrice de cabinet du Premier Ministre.

VÉRONIQUE BÉDAGUE

Directrice générale et Administratrice

Mandats en cours

> Hors Groupe

- Administratrice de Électricité de France ⁽¹⁾, de BBKA et de FSIF (devenue FEI le 03/02/2022)

> Au sein du Groupe

- Présidente du Conseil d'administration et administratrice de Nexity Immobilier d'Entreprise
- Administratrice de Édouard Denis Développement
- Présidente de SIG 30 Participations, de Nexity Logement
- Directrice générale déléguée de Villes et projets, VP Participations
- Membre du Conseil de Surveillance de Ægide
- Représentante légale de Villes et projets, gérant de SNC Aménagement Charras
- Représentante légale de SIG 30 Participations, administratrice de SAS Eco-campus A Châtillon
- Représentante légale de Nexity, Vice-Président, Directrice générale et administratrice de SAS Eco-campus A Châtillon
- Représentante légale de SAS Eco-campus A Châtillon, Présidente de SAS Mercedes
- Représentante légale de Nexity, Présidente de SAS Nexity Franchises, SAS Lilas Paul Meurice
- Représentante légale de Nexity, Directrice générale de En Invalides Gestion SAS
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 38, Neximmo 41, Neximmo 44, Neximmo 48, Neximmo 49, Neximmo 51, Neximmo 54, Neximmo 65, 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, Neximmo 106, Neximmo 107, Neximmo 108, Neximmo 109, Neximmo 110, Neximmo 111, Neximmo 112, Neximmo 113, Neximmo 114, Neximmo 116, Neximmo 117, Neximmo 118, Neximmo 119, Neximmo 120, Neximmo 121, Neximmo 122, Neximmo 124, Neximmo 125, Neximmo 126, Neximmo 127, Neximmo 128, Neximmo 129, Neximmo 130, Neximmo 131, Neximmo 132, Neximmo 133, Neximmo 134, Nexprom, La Cité, Sari Investissement, Neximmo 19, Terrae Novae 1, Terrae Novae 2, Terrae Novae 3
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Directrice générale de Aqueduc, SAS Bagneux Briand, SAS Bagneux Victor Hugo
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Gérante de Terrae Novae
- Représentante légale de SARI Investissements, liquidateur de SCI Boulogne Ville A3B
- Représentante légale de VP Participations, Présidente de Nexiville 1, Nexiville 2, Nexiville 4, Nexiville 5, Pontault Louvetière, Nexiville 8, Nexiville 9, Garenne Aménagement, Nexiville 11, Presqu'île Hérouvillaise, Nexiville 14, Nexiville 15, Nexiville 16, Nexiville 18, Nexiville 19, Nexiville 20, Neximmo 42, Axioparc
- En sa qualité de représentante légale de SIG 30 Participations, Véronique Bédague est également représentante légale de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif. En outre, en sa qualité de représentante légale de SARI Investissements, Véronique Bédague est également représentante légale de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif

Mandats expirés

- Directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise (jusqu'au 25/11/2021), de SIG 30 Participations (jusqu'au 19/05/2021)
- Présidente du Conseil d'administration et administratrice de Nexity Property Management (jusqu'au 04/03/2021)
- Présidente de Neximmo 78 (jusqu'au 08/01/2021)
- Membre du Comité de surveillance de Bureaux à Partager (jusqu'au 12/10/2021)
- Représentante légale de Neximmo 78, Présidente de Service Personnel, Accessite, Hiptown, Nexity Solutions Digitales, Costame, Moreau Experts, Nexity Contractant Général, L'Étoile Property Management

(1) Société cotée.

CHARLES-HENRI FILIPPI

Administrateur indépendant



- > Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

Nationalité : Française

Âge : 69 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), RSE

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 2021
3.000 en direct

Biographie

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^{er} 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 ⁽¹⁾ (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 ⁽¹⁾ (jusqu'en avril 2020)

(1) Société cotée.

JÉRÔME GRIVET**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 (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 2021
200 en direct

Biographie

Jérôme Grivet est Directeur général adjoint de Crédit Agricole SA en charge du Pôle Pilotage du groupe du groupe Crédit Agricole et Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA ⁽¹⁾. 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 du Pôle Pilotage – Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA
- Administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France, CA Immobilier
- Membre du Conseil de Surveillance, Membre du Comité d'audit et des comptes du Fonds de Garantie des Dépôts (FGDR)
- Représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Covivio ⁽¹⁾

Mandats expirés

- Président de CA Life Greece, du Fonds stratégique de participations (jusqu'en 2016), représentant permanent de Prédica (jusqu'en 2016)
- Administrateur de Korian ⁽¹⁾ (jusqu'en 2020)

(1) Société cotée.

SOUMIA BELAIDI-MALINBAUM**Administratrice indépendante**

- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

Nationalité : Française**Âge :** 60 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE

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 31/12/2024.

Nombre d'actions au 31 décembre 2021
300 en direct

Biographie

Soumia Belaidi-Malinbaum est, depuis 2018, Directrice générale 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 Directrice commerciale 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.

Elle a été nommée en novembre 2021, Présidente de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris.

Mandats en cours

- Présidente de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris

Mandats expirés

- Administratrice du groupe Lagardère SCA ⁽¹⁾ et Membre du Comité des nominations
- Administratrice et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde

(1) Société cotée.

AGNÈS NAHUM

Administratrice indépendante



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française

Âge : 60 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE

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 2021

200 en direct

4

Biographie

Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondatrice et Présidente 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 Directrice *Business Development* chez Financière Saint Dominique et Responsable des participations et du développement chez MAAF.

Mandats en cours**> En France**

- Présidente du Directoire de la Société Access Capital Partners SA

> À l'étranger

- Administratrice de Access Capital SA (Belgique), Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Private Assets US, Access Capital Partners II (Guernesey) Ltd., Access Co-Investissement Europe (Luxembourg), Elyseum Holding SA (Belgique), Access Capital Partners Finlande Oy, Access Capital Advisors Finland Oy, ACP Yksi Oy (Finlande), SMF I 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)

Mandats expirés

- Néant

(1) Société cotée.

MYRIAM EL KHOMRI

Administratrice indépendante

**Nationalité :** Française**Âge :** 43 ans**Compétences :** Stratégie et investissements, RSE**Date de première nomination**

19/05/2021

Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024.

Nombre d'actions au 31 décembre 2021

200 en direct

Biographie

Myriam El Khomri a exercé pendant 19 années diverses responsabilités à la Mairie de Paris autour de la protection de l'enfance, la prévention, la sécurité, la politique de la ville et l'intégration ; elle y aura été Adjointe au Maire de Paris pendant près de 7 ans et conseillère de Paris représentant le 18^e arrondissement pendant 6 ans. Elle devient Secrétaire d'État à la politique de la Ville de 2014 à 2015, puis Ministre du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social de septembre 2015 à mai 2017. Après avoir créé sa propre structure de conseil et avoir exercé des fonctions de Senior Advisor chez LHH Altedia, elle est depuis mars 2019 Directrice du Conseil chez SIACI SAINT HONORÉ, *leader* du conseil et du courtage en assurance de biens et de personnes. Elle y pilote toute l'activité de conseil en ressources humaines (QVT, stratégie sociale, rémunération, formation professionnelle, communication RH...).

En octobre 2019, suite à une mission bénévole qui lui a été confiée conjointement par les Ministres de la Santé et du Travail, elle a remis son rapport « Plan de mobilisation nationale en faveur de l'attractivité des métiers du grand âge et de l'autonomie 2020-2024 ».

Elle est titulaire d'un DESS de Droit public de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Mandats en cours

- Personnalité qualifiée au sein du Conseil d'administration de la FEPEM (Fédération des Particuliers Employeurs)
- Personnalité qualifiée au sein de la Fondation des Possibles
- Membre du Comité des parties prenantes ADP ⁽¹⁾

(1) Société cotée.

MAGALI SMETS**Administratrice indépendante**

- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française

Âge : 48 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, RSE

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 2021

300 en direct

4

Biographie

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 Directrice, auprès du Président, et Secrétaire exécutive du Directoire d'Areva, puis en 2015 Directrice 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)
- Vice-Présidente du Groupement des Industries Chimiques pour les Études et la Recherche (GICPER) (depuis le 11/04/2017)
- 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 07/06/2017)

Mandats expirés

- Présidente de Areva Energies Renouvelables (jusqu'en 2016)
- Président-Directeur général et Présidente du Conseil d'administration de Cedec (jusqu'en 2016)
- Administratrice d'Areva TA (jusqu'en 2016)

CRÉDIT MUTUEL ARKEA

Administrateur



Date de première nomination
19/05/2021

Date d'échéance du mandat
À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024.

Nombre d'actions détenue par Crédit Mutuel Arkéa au 31 décembre 2021
2.299.451 en direct

Biographie

Crédit Mutuel Arkea est un groupe bancaire coopératif, réunissant les fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne et du Sud-Ouest, ainsi qu'une trentaine de filiales spécialisées dans les métiers des services financiers. Crédit Mutuel Arkea est un acteur national à fort ancrage territorial, doté de 8 milliards d'euros de fonds propres, fort d'environ 11.000 collaborateurs servant près de 5 millions de clients. Crédit Mutuel Arkea est un actionnaire de référence de Nexity depuis 2015, participant au concert d'actionnaires réuni autour d'Alain Dinin.



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française

Âge : 58 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances)

Biographie

Diplômé de l'ESCP Europe, titulaire d'une Maîtrise de sciences économiques et d'un DEA d'économie politique, Bertrand Blanpain a rejoint le Crédit Mutuel Arkéa, en juin 2015, comme Directeur commercial d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, puis Directeur général et Président du Directoire. Il est, par ailleurs, membre du Comité exécutif du Crédit Mutuel Arkéa et Directeur du pôle Entreprises et Institutionnels depuis 2016. Bertrand Blanpain a débuté sa carrière professionnelle chez Drouot Assurances (1986-1987) avant de la poursuivre au sein du groupe Caisse d'Épargne (1987-2015) au sein duquel il a occupé différentes fonctions de direction générale dans les domaines commerciaux, les ressources humaines, l'exploitation bancaire et la finance.

Mandats en cours exercés par Bertrand Blanpain

- Président du Directoire d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels
- Membre du Conseil de Surveillance de Budget Insight
- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil d'administration de SOFIOUEST
- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de Surveillance de NEWPORT depuis le 11/05/2021

Mandats expirés exercés par Bertrand Blanpain

- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa au conseil de surveillance de Clearwater
- Représentant permanent d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels au conseil d'administration d'Arkéa Public Sector

JEAN-PAUL BELOT**Administrateur représentant
les salariés actionnaires****Nationalité :** Française**Âge :** 66 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.

Fin du mandat le 1^{er} mars 2022 à la suite de son départ à la retraite.**Nombre d'actions au 31 décembre 2021**

52.959 en direct

4

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, 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 1, elle-même Président de Canton 3
- Représentant légal de George V Régions, Président de Écrin des Sables, Les Cigales
- En sa qualité de représentant légal des sociétés, George V Gestion, George V Regions gérant ou liquidateur, Jean-Paul Belot est également représentant légal de diverses sociétés civiles ou de société en nom collectif

Mandats expirés

- Président de Nexim 5 (jusqu'au 22/06/2021)
- Représentant légal de Nexim 5, Président de Canton 6 (jusqu'au 22/06/2021)
- Représentant légal de George V Régions, Président de Synonim, Synonim Programmes
- En sa qualité de représentant légal des sociétés Nexim 5, gérant ou liquidateur, Jean-Paul Belot était 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 : 56 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 2021
813 en direct

Biographie

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^{er} septembre 2018.

Mandats en cours

- Trésorier adjoint du Comité économique et social
- Délégué du personnel

KARINE SUZZARINI**Administratrice représentant les salariés**

Nationalité : Française

Âge : 46 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 2021
1.130 en direct

Biographie

Diplômée en psychologie, d'un BTS Professions immobilières et de l'ICH au CNAM de Paris et d'une maîtrise en management opérationnel à l'ESSEC, 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.

Elle prend ensuite la Direction de cette agence en 2005, puis 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 de la société NEXITY LAMY. Elle est nommée en mars 2021 ambassadrice territoriale en région PACA et ambassadrice sur le sujet de la location solidaire pour le réseau Services aux Particuliers.

4.1.3 Censeur

PASCAL ODDO

Censeur



Nationalité : Française

Âge : 70 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.

Le renouvellement du mandat n'est pas proposé.

Nombre d'actions au 31 décembre 2021

1.000 en direct

Biographie

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, 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 du Conseil de Surveillance de la société Vasgos qu'il a fondée en 1997.

Fonctions exercées en dehors de la Société

- Président de SIP
- Représentant permanent de Vasgos SAS
- Président du Conseil de Surveillance de Vasgos SAS, 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 Le Comité exécutif

4.1.4.1 Composition au 31 décembre 2021

- 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.
- Au cours de l'exercice 2021, le Comité exécutif a regroupé autour de M. Alain Dinin, Président-Directeur général jusqu'au 19 mai 2021, puis de Véronique Bédague, Directrice générale, les principaux membres de la Direction du Groupe.

Parmi les membres portant le titre de Directeur général délégué, seul M. Jean-Claude Bassien est mandataire social depuis le 19 mai 2021. M. Julien Carmona exerçait les fonctions de Directeur général délégué mandataire social jusqu'à cette date.

M. Alain Dinin est associé aux travaux de la Direction en sa qualité de Président du Comité stratégique et des investissements décrit au paragraphe 4.2.6 ci-après.

Il intervient 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.

Le Comité exécutif se réunit toutes les deux semaines. Au 31 décembre 2021, il comprend 13 membres et son taux de féminisation est de 54%.

Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des membres du Comité exécutif au 31 décembre 2021 étant précisé que la biographie de Mme Véronique Bédague, Directrice générale figure au paragraphe 4.1.2 du présent chapitre.

Par ailleurs, l'évolution du Comité exécutif depuis le 1^{er} janvier 2022 est présentée au 4.1.4.2 ci-après.

JEAN-CLAUDE BASSIEN CAPSA

Directeur général délégué - mandataire social



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.

Mandats en cours

- Administrateur et Président du Conseil d'administration de Nexity Property Management
- Administrateur de Bien'ici
- Membre et Président du Conseil de Surveillance de Bureau à Partager
- Membre du Conseil stratégique de Intent
- Président de Nexity Lamy, de Multys Solutions, de Richardière, Euriel Invest, Oralia Partenaires, Oralia Investissements, Nexity Retail, Neximmo 78, Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », Neximmo 39, Nexity Solutions, Nexity Retail 1, Nexity Retail 2
- Gérant de Oralia Management
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises, Lilas Paul Meurice
- Représentant légal de Nexity, Directeur général de En Invalides Gestion
- Représentant légal de Nexity Lamy, Président de Actineuf, Immobilier gestion Consultant, Braudy Immobilier
- Représentant légal de Richardière, Président de Évidence gestion
- Représentant légal de Neximmo 78, Président de Service Personnel, Accessite, Nexity Solutions Digitales, Costame, Moreau Experts, Nexity Contractant Général, L'Étoile Property management, Hiptown, Weshop, Nexity Services Entreprise 3, Nexity Services Entreprise 4
- Représentant permanent de Nexity Lamy, administrateur de Nexity Studéa
- Représentant légale de la Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », liquidateur de SNC Des Arpents de Bondoufle

JEAN-CLAUDE BASSIEN CAPSA**Directeur général délégué - mandataire social****Mandats échus**

- Administrateur de NAXOS (jusqu'au 12/05/2021)
- Directeur général de Nexity Solutions (jusqu'au 01/06/2021), de Nexity Retail 1 (jusqu'au 08/06/2021), de Nexity Retail 2 (jusqu'au 08/06/2021)
- Représentant légale de Neximmo 39, administrateur de Century 21 (jusqu'au 12/05/2021)
- Représentant légal de la Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », gérant de SNC de Saint Maxime (jusqu'au 25/02/2021), de la Société Immobilière Le Naudet Lambda Omega (jusqu'au 25/02/2021), de la SNC Les Arpents de Bondoufle (jusqu'au 16/03/2021)

FABRICE AUBERT**Secrétaire général****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 a été nommé Secrétaire général de Nexity en mai 2019 et dirige le pôle Clients institutionnels depuis mai 2021.

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.

NADIA BEN SALEM-NICOLAS**Directrice générale adjointe en charge des finances****Biographie**

Nadia Ben Salem-Nicolas, Directrice générale adjointe, en charge des finances du Groupe. Elle a pour mission de continuer à renforcer la fonction finance comme un outil de pilotage stratégique du Groupe et de contribuer ainsi à sa performance globale.

Elle a débuté sa carrière en 2003 en banque d'affaire chez Lazard puis chez Goldman Sachs. Elle a rejoint en 2009 le leader des services de certification Bureau Veritas comme directrice du développement. Elle a rejoint Danone en 2015, pour y exercer des responsabilités clés au sein de la fonction finance, comme directrice M&A puis comme directrice des Relations Investisseurs, avant d'être nommée directrice financière de la division Eaux de Danone. Elle est diplômée de Sciences Po Paris et de l'ESSEC.

JEAN BENUCCI**Directeur général délégué du pôle Immobilier 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.

YVES CADELANO**Directeur général de Nexity Entreprises****Biographie**

Yves Cadelano a été chef de projet au sein de la Sécurité du Grand Stade de France de 1993 à 1995. Il a ensuite participé à l'extension du Disney Village pour Disneyland Paris, puis est devenu directeur des études du Club Méditerranée de 1999 à 2004. En 2004, il intègre le Groupe Casino et participe à la création de Mercialis, foncière cotée du Groupe, dont il devient directeur général de 2006 à 2012. Il rejoint ensuite le Groupe Carrefour, crée la foncière cotée Carmila, et devient directeur immobilier du Groupe Carrefour et directeur général de Carmila. Précédemment directeur général France du promoteur d'opérations urbaines mixtes Apsys, Yves Cadelano a intégré Nexity en tant que Directeur général de Nexity Entreprises en décembre 2021.

Yves Cadelano est titulaire d'un diplôme d'architecte DPLG.

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.

Elle était Directrice de la communication, de la marque et de l'engagement de Nexity de juillet 2020 à février 2022.

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.

STÉPHANE DALLIET**Directeur général du pôle immobilier résidentiel****Biographie**

Stéphane Dalliet est Directeur général du pôle Immobilier résidentiel Nexity depuis juin 2021. Il est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP) et titulaire d'un master à HEC entrepreneurs. Directeur du développement chez Bouygues Immobilier jusqu'en 2008, il devient Directeur du développement de Kaufman & Broad jusqu'en 2011 puis prend la tête de la région Ile-de-France pour le groupe. En 2015, il est nommé Président de Cogedim Région Île-de-France puis Président Directeur général de Pitch Promotion en 2019.

MARJOLAINE GRISARD**Directrice RSE****Biographie**

Marjolaine Grisard est en charge de porter la stratégie ambitieuse de Nexity en matière de responsabilité sociale et environnementale, et plus particulièrement de poursuivre la mise en œuvre de la stratégie bas carbone du Groupe.

Elle a une longue expérience des sujets environnementaux avec une première expérience au sein de l'agence de conseil et d'ingénierie Saunier & Associés, puis au sein du Groupe ADP, qu'elle a intégré en 2005. Marjolaine Grisard y a occupé différents postes dans le domaine de l'environnement et de la RSE avant d'être nommée Responsable du Pôle RSE en 2018. Elle est diplômée d'AgroParisTech et de l'ENGREF (Ecole Nationale du Génie Rural, des Eaux et des Forêts).

STÉPHANIE LE COQ DE KERLAND**Directrice juridique Groupe****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 Directrice juridique services et réseau en 2015, puis Directrice juridique opérationnelle en 2019, et Directrice juridique Groupe depuis mai 2021. Elle est par ailleurs *Data Protection Officer* (DPO) du Groupe depuis mai 2018.

Elle 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 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 Oralix, au moment du rachat par Nexity, en tant que Directrice générale. Elle a été nommée en octobre 2020, Directrice Générale du pôle Services aux Particuliers de Nexity. Karine Olivier est diplômée du Master en management, dominante 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. Elle 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.

HELEN ROMANO**Vice-Présidente 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^{re} 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 (Féréal) 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, puis vice-Présidente depuis juin 2021.

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 Évolutions du Comité exécutif depuis le 1^{er} janvier 2022 et jusqu'au 23 mars 2022**SOPHIE AUDEBERT****Directrice des ressources humaines Groupe****Biographie**

Sophie Audebert a commencé sa carrière en cabinet de recrutement avant de très vite rejoindre le groupe « Assurances Générales de France » (AGF) devenu Allianz, où elle passe 15 ans en occupant différents métiers de la fonction RH (recrutement, relations sociales, ...) puis de devenir DRH adjoint. Elle intègre Nexity en novembre 2008 en qualité de DRH adjoint au sein du Pôle Services de Lamy. En 2011, elle est nommée DRH pour le pôle Services immobilier aux Entreprises (NPM, NCT, NCG, Week'in). En 2018, le comité exécutif lui confie le poste de Secrétaire Générale de la DRH (rôle de coordination des sujets RH en transverse) et celui de DRH de la Holding. Elle est nommée DRH Groupe en septembre 2019.

Sophie Audebert est titulaire d'une Maîtrise de Sciences Economiques - Paris I - Panthéon Sorbonne et d'un DESS en Gestion RH - Paris I - Panthéon Sorbonne.

JULIEN DROUOT-L'HERMINE**Président d'iSelection et de PERL et en charge de Nexity Patrimoine****Biographie**

Julien Drouot-l'Hermine est diplômé de l'ESSEC, de formation marketing et dotée d'une expérience internationale à New York et au Caire. Il rejoint le groupe Nexity en 2013 comme directeur général puis président d'iSelection, entreprise de 300 collaborateurs spécialisée dans l'immobilier de placement dont l'activité aura triplé en 7 ans, jusqu'à dépasser 4.000 logements commercialisés en 2021. Il assure également depuis 2020 la présidence de PERL, leader du démembrement de propriété devenue la première société à mission du logement abordable. Outre le développement du pôle distribution en lien avec de nombreux acteurs du logement, il œuvre au déploiement de Nexity Patrimoine aux côtés de Stéphane Dalliet.

ANNE GINDT**Directrice de la communication, de la marque et de l'engagement****Biographie**

Anne Gindt a démarré sa carrière dans le domaine de la relation clients – dans la start up Ucar et pour Steeluser - puis s'est dirigée vers le secteur de la culture : rédactrice pour Arte Magazine, pour le Réseau Varèse, Learnorama, T&M au Théâtre Nanterre-Amandiers, puis responsable communication à la Scène Nationale de Saint-Quentin-en Yvelines. Anne Gindt a rejoint Nexity en 2012 comme responsable communication avant d'être nommée Directrice adjointe de la communication en 2016. En 2018, elle est devenue chargée de mission auprès de Véronique Bédague. Elle est Directrice de la communication depuis février 2022.

Anne Gindt est titulaire d'un Master 2 en germanistique – Université Marc Bloch à Strasbourg et a suivi un cursus de Lettres Supérieures à Paris (Hypokhâgne et Khâgne).

YANN LUDMANN**Directeur des Solutions et Innovations Numériques****Biographie**

Yann Ludmann débute sa carrière chez Accenture en 1996.

Il y conduira la mise en œuvre de multiples projets de digitalisation de process.

Il intègre le service public à la direction des Finances de la Ville de Paris en 2007 puis l'administration préfectorale et le ministère du Logement en 2011 où il est notamment à l'origine du système national d'enregistrement de la demande de logement social et du registre national des copropriétés, dans ses fonctions de sous-directeur des politiques de l'habitat.

Il a rejoint Nexity en mai 2017 pour prendre en charge l'offre de logement connecté et créer la direction de l'organisation et des projets du pôle immobilier résidentiel. Il est Directeur des Solutions et des Innovations Numériques du Groupe depuis juillet 2018.

Ancien élève de l'Ecole Nationale d'Administration (promotion République), Yann Ludmann est diplômé d'ICN Business School.

PIERRE-HENRY POUCHELON**Chief Operating Officer****Biographie**

Pierre-Henry Pouchelon a travaillé près de 10 ans au sein du cabinet d'audit Mazars puis a rejoint Nexity en 2016 en tant que Business Controller du réseau d'agence de Nexity. Devenu Secrétaire général du pôle Services Immobiliers aux particuliers en 2018, il a ensuite été nommé Directeur général délégué du nouveau Pôle Services aux particuliers de Nexity en 2021 et a contribué à ce titre à la réussite de son redéploiement stratégique. Chief Operating Officer, depuis février 2022, il a pour mission de piloter au quotidien le plan de transformation déjà largement engagé et d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du plan stratégique.

Pierre-Henry Pouchelon est titulaire d'un Master 1 en mathématiques appliquées aux sciences sociales et d'un Master 2 en assurance et gestion des risques à l'Université Paris-Dauphine.

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, liquidation judiciaire ou placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- N'a été mis en cause et/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.

4

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. La détection et la déclaration des conflits d'intérêts est formalisée dans le règlement intérieur du Conseil d'administration :

- Chaque année, il est demandé aux administrateurs de 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.
- 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.
- 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 (voir paragraphe 4.3 « Opérations avec les apparentés » du présent chapitre). Elle est également disponible sur le site Internet de la Société.

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 treize administrateurs au 31 décembre 2021, 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 :

- 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, M. Jérôme Grivet ainsi que celui de l'administrateur représentant les salariés actionnaires. À la suite du départ à la retraite de M. Jean-Paul Belot, élu en 2020 à cette fonction, son remplaçant sera désigné lors de la prochaine Assemblée générale du 18 mai 2022 ;
- 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 2024 et se tenant au cours de l'année 2025 : Mesdames Véronique Bédague, Soumia Belaidi Malinbaum, Myriam El Khomri et celui de la société Crédit Mutuel Arkéa ;
- Mme Karine Suzzarini a été désignée et M. Bruno Catelin renouvelé, à compter du 1^{er} 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. Leur rôle est purement consultatif et leurs avis ne lient pas le Conseil d'administration. À ce jour, le seul censeur est M. Pascal Oddo. Son mandat expirera à l'issue de la prochaine Assemblée générale du 18 mai 2022 et son renouvellement mandat ne sera pas proposé. Une modification des statuts sera soumise à l'Assemblée pour supprimer la référence au censeur dans les statuts.

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.

Une plateforme digitale sécurisée permet aux administrateurs de recevoir les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations du Conseil d'administration ou des comités constitués en son sein. Cette plateforme dématérialisée est 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 2021, le Conseil d'administration s'est réuni à huit reprises. Le niveau de participation aux réunions est de 100%.

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 (8 réunions)	Comité d'audit et des comptes (5 réunions)	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (5 réunions)	Comité stratégique et des investissements (absence de réunion en 2021)	
Alain Dinin	100%			N/A	100%
Luce Gendry	100%	100%		N/A	100%
Véronique Bédague (à compter du 19 mai 2021)	100%				100%
Jean-Pierre Denis (jusqu'au 19 mai 2021)	100%	100%		N/A	100%
Charles-Henri Filippi	100%		100%		100%
Jérôme Grivet	100%	100%		N/A	100%
Soumia Belaidi-Malinbaum	100%	100%	100%		100%
Agnès Nahum	100%	100%	100%	N/A	100%
Magali Smets	100%	100%			100%
Jacques Veyrat (jusqu'au 19 mai 2021)	100%		100%	N/A	100%
Jean-Paul Belot	100%				100%
Myriam El Khomri (à compter du 19 mai 2021)	100%				100%
Crédit Mutuel Arkéa (à compter du 19 mai 2021)	100%				100%
Bruno Catelin	100%		100%		100%
Karine Suzzarini	100%				100%
TOTAL	100%	100%	100%	N/A	100%

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment, dans les domaines suivants :

1. Informations financières et comptables :

- Examiné les conclusions du Comité d'audit et des comptes sur les sujets relevant de sa compétence,
- Arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les comptes semestriels 2021 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2021,
- Examiné et approuvé en décembre 2021 le budget 2022 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'arrêt des documents de gestion prévisionnelle,
- Décidé d'augmenter le plafond du programme de Neu MTN mis en place en 2020 et subdéléguer à la Directrice générale le pouvoir de procéder à ladite émission, d'en arrêter les termes et signer toute documentation y afférent,
- Décidé d'ajuster les droits des titulaires d'obligations convertibles et de subdéléguer à la Directrice générale le pouvoir de déterminer les nouveaux ratios, de procéder à l'information des porteurs d'OCEANE 2016 et ORNANE 2018,
- Décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ;

2. Gouvernance – Rémunérations et RSE

- Délibéré à l'occasion des comptes rendus du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE,
- Modifié la gouvernance de Nexity en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, et en nommant un nouveau 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 2020, de renouveler le mandat d'un administrateur et de nommer trois nouveaux administrateurs et modifier les statuts ;
- Élaboré les réponses aux questions écrites des actionnaires,
- Autorisé la conclusion de conventions réglementées,
- Mis à jour le règlement intérieur et délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration,
- Arrêté la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et des Directeurs généraux délégués ainsi que la rémunération des membres du Conseil d'administration et sa répartition,
- Décidé de l'attribution gratuite d'actions ;
 - délibéré sur la stratégie et la feuille de route RSE du Groupe,
 - délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
 - débattu de la stratégie du Groupe et des principaux projets de partenariats,
 - autorisé l'émission de garanties.

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, ainsi que des risques auxquels le Groupe est exposé.

Enfin, des séances du Conseil sont organisées hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ("executives sessions"). Elles sont convoquées au moins une fois par an par le Président ou le ou les Vice-Président(s) du Conseil d'administration qui en déterminent librement l'ordre du jour et les participants. Le ou les Vice-Président(s) fait(font) un compte rendu de ces réunions au Conseil d'administration suivant.

4.2.2 Mode d'exercice de la Direction générale

Le choix du mode d'exercice de la Direction générale est débattu annuellement lors de l'évaluation du Conseil d'administration.

Afin de mieux répondre au développement de la Société et de permettre une meilleure répartition des fonctions, le Conseil d'administration, le 19 mai 2021, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, 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 s'inscrit dans la continuité de ce qui avait été décidé en 2019., avant la réunification décidée le 25 avril 2020 à la suite du décès de M. Jean-Philippe Ruggieri Directeur général.

Dans le cadre de cette dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, M. Alain Dinin, Président du Conseil d'administration, accompagne 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. Les principes de cette gouvernance sont retranscrits dans le règlement intérieur.

Madame Véronique Bédague a été nommée Directrice générale de la Société à l'occasion de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général le 19 mai 2021.

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 doit être âgé de moins de 75 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, ce dernier 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.

Le Directeur général doit être âgé de moins de 72 ans, y compris lorsqu'il exerce aussi les fonctions de Président du Conseil d'administration. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Directeur général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle.

Le 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 19 mai 2021, le Conseil d'administration a par ailleurs nommé en qualité de Directeur général délégué M. Jean-Claude Bassien, qui a les mêmes pouvoirs que la Directrice générale.

M. Julien Carmona a démissionné de son mandat de Directeur général délégué à cette même date.

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* (voir le 4.2.2 ci-dessus).

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 2021.

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 et du Club 1797

4.2.4.1 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2021, six femmes et quatre hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 60% 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 en mars 2022, 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

Au 31 décembre 2021, le Comité exécutif était composé de 13 membres dont sept femmes soit un taux de féminisation de 54%, supérieur à l'objectif de 40% à horizon 2023.

4.2.4.3 Le Club 1797

Le Club 1797 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.

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 cible de 40% à horizon 2023.

Le pourcentage de femmes dans le Club 1797 est passé de 28% en 2017, à 38% au 31 décembre 2021.

4.2.4.4 Politique de mixité

Les bons niveaux atteints en termes de mixité des organes de direction sont le fruit d'une politique volontariste en matière de mixité des instances dirigeantes.

Ainsi différentes mesures ont été déployées :

- Un réseau interne d'échanges et de travail, mis en place en 2018, qui est composé de plus de 100 membres, femmes et hommes issus de l'ensemble des métiers du Groupe ;
- Pour accompagner les femmes dans leur évolution de carrière, une vigilance particulière est portée à l'identification des potentiels et des candidats au programme de développement des talents et de formation des futurs dirigeants (Next) ;
- Un programme de mentorat, mis en place en 2020, a été reconduit en 2021 au profit de près de 20 collaboratrices ;

- 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.

Cette politique engagée et les résultats obtenus ont été reconnus dans le cadre de l'indice Bloomberg dédié à l'égalité de genre que le Groupe a intégré pour la 3ème année consécutive et de l'amélioration du classement de Nexity au Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 (en passant de la 47ème à la 32ème place).

4.2.5 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 ;

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) ;

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 ;
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 ;
7. En outre, 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 ; et
8. Enfin, conformément au Code Afep-Medef auquel la Société a adhéré, un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire, ou de titres, ou toute rémunération liée à la performance de la Société.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la situation de chacun des administrateurs au 31 décembre 2021, au regard des critères d'indépendance susvisés et numérotés de 1 à 8 étant précisé que le Président du Conseil d'administration, mandataire social non exécutif, n'est pas considéré comme indépendant et ne perçoit aucune rémunération liée à la performance de la Société.

Le tableau présente également un rappel de la situation des administrateurs dont le mandat a pris fin le 19 mai 2021.

Numéro du critère d'indépendance	1	2	3	4	5	6	7	8
Alain Dinin			•	•	•	•	NA	•
Luce Gendry	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Véronique Bédague (à compter du 19 mai 2021)			•	•	•	•	NA	NA
Charles-Henri Filippi	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Soumia Belaidi-Malinbaum	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Agnès Nahum	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Magali Smets	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Myriam El Khomri (à compter du 19 mai 2021)	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Crédit Mutuel Arkéa (Bertrand Blanpain) (à compter du 19 mai 2021)	•	•		•	•	•		NA
Jean-Paul Belot			•	•	•	•	NA	NA
Bruno Catelin		•	•	•	•	•	NA	NA
Karine Suzzarini		•	•	•	•	•	NA	NA
Jérôme Grivet	•	•		•	•	•		NA
Jean-Pierre Denis (jusqu'au 19 mai 2021)	•	•		•	•	•		NA
Jacques Veyrat (jusqu'au 19 mai 2021)	•	•		•	•	•		NA

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 14 février 2022, 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 23 février 2022, a considéré comme indépendants les six administrateurs

suivants : Mesdames Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum, Magali Smets, Myriam El Khomri et M. Charles-Henri Filippi. Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration est donc de 60% ⁽¹⁾. 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 et que l'application de la procédure d'autorisation des conventions réglementées avait permis d'éviter tout conflit d'intérêts. 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.

4.2.6 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.

¹⁾Pourcentage calculé conformément au Code Afep-Medef qui prévoit que ne soient pas pris en compte dans le calcul les administrateurs représentant les salariés.

Au 31 décembre 2021, 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
6 membres dont 4 indépendants	4 membres dont 3 indépendants et 1 administrateur représentant les salariés	6 membres dont 3 indépendants
Luce Gendry* - Présidente Magali Smets* Agnès Nahum* Soumia Belaidi-Malinbaum* Jérôme Grivet Crédit Mutuel Arkéa	Charles-Henri Filippi* - Président Agnès Nahum* Soumia Belaidi-Malinbaum* Bruno Catelin	Alain Dinin - Président Luce Gendry* Agnès Nahum* Magali Smets* Jérôme Grivet Crédit Mutuel Arkéa

* 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 confiées 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 23 février 2022, 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 2021 » 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 2021.

Le Comité d'audit et des comptes a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020, les comptes semestriels au 30 juin 2021, et le chiffre d'affaires des 1er et 3ème trimestres 2021. 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 majeurs ;
- 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 suivi des plans d'action sur la gestion de la crise sanitaire pour permettre la sécurité des personnels et la continuité d'activité, les nouveaux financements (refinancement de l'OCEANE 2023, augmentation du plafond des NEU MTN), les traitements comptables sur les cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21, la taxonomie européenne et les nouvelles obligations de reporting, l'avancement de la refonte des outils informatiques et la sécurité informatique, ont également fait l'objet de points spécifiques.

Le Comité a également réalisé 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'actionnariat 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

- 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 dissociation des fonctions de Président et de Directeur général intervenue en mai 2021 et a été revu par le Comité et Conseil d'administration en mars 2022.

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 aux articles L.225-102-1 et L.22-10-36 du Code de commerce en matière de RSE.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE s'est réuni cinq fois en 2021 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, la nomination du Directeur général et du Directeur général délégué, la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, et l'acquisition définitive de telles actions, ainsi que l'attribution de la rémunération des administrateurs. Le Comité a également examiné la stratégie et la déclaration de performance extra-financière 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 d'une rémunération fixe, pour la Directrice générale et les Directeurs généraux délégués d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs en matière financière, de satisfaction clients 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.

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 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 fait l'objet d'une réunion et d'une recommandation formelle du Comité pour autorisation du Conseil.

Toute opération de financement de nature bancaire ou obligatoire d'un montant supérieur à 200 millions d'euros sera soumise au Comité.

Le Président 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 2021.

4.2.7 Les censeurs

Le ou les censeurs sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire, ils 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.

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur, M. Pascal Oddo. Son mandat arrive à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée générale du 18 mai 2022. Il ne sera pas proposé de renouvellement à cette Assemblée. Il sera par ailleurs proposé à cette Assemblée de statuer sur la suppression de l'article des statuts relatif à la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs.

4.2.8 Évaluation du fonctionnement du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que ce dernier consacre chaque année un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. A cette occasion, le Conseil procède à sa propre évaluation, sous la supervision de l'Administrateur Référent, selon les trois axes suivants : (i) faire le point sur ses modalités d'organisation et de fonctionnement, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues et (iii) mesurer la contribution effective de chaque Administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Par ailleurs, le règlement intérieur prévoit qu'une évaluation formalisée du Conseil d'administration soit réalisée par un consultant extérieur, sous la supervision de l'Administrateur Référent tous les 3 ans, ce qui a eu lieu lors du dernier exercice.

Cette année l'évaluation a été effectuée, sous forme d'un questionnaire envoyé aux administrateurs dans le courant du mois de janvier 2022.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 29 mars 2022, l'Administrateur Référent a présenté le compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil après avoir été revu lors d'une Exécutive Session en mars 2022.

Il en résulte une appréciation globalement positive du rôle et des missions du Conseil notamment sur les points suivants :

Rôle et missions du Conseil d'administration : les administrateurs ont confirmé qu'ils comprennent leur rôle et responsabilité et estiment que le Conseil a mis en place une 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 de ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux est cohérente et en ligne avec la performance de la Société.

Structure et composition du Conseil : la taille du Conseil est jugée adéquate et sa composition équilibrée, notamment concernant les compétences, la mixité et le nombre d'administrateurs indépendants. Les administrateurs estiment avoir l'expérience et les compétences nécessaires pour assurer leur mission, et se déclarent satisfaits du 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 cette dernière. 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.

Les Comités du Conseil : 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.

À défaut de réunion du Comité stratégique et des investissements sur le dernier exercice (aucun dossier ne rentrant dans la définition) une partie des administrateurs ne s'est pas prononcé sur son rôle.

Le fonctionnement du Conseil d'administration : La fréquence et la durée des réunions sont jugées satisfaisantes. 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.

Certains administrateurs estiment devoir être informés 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.

La dynamique du Conseil : les administrateurs estiment qu'il y a une bonne dynamique au sein du Conseil. 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.

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.

Évolutions : Les administrateurs estiment également que le Conseil a su travailler sur les sujets de gouvernance et notamment mener efficacement une réflexion sur la nouvelle dissociation des fonctions (de Président du Conseil Administration et de Directeur Général) engagée début 2021.

La mise en place de cette dissociation s'est bien déroulée et le Conseil a pu constater que les responsabilités sont bien délimitées et que le renouvellement des principaux cadres est un point positif.

Les administrateurs estiment que les sujets relevant de sa responsabilité sociale et environnementale sont en adéquation avec le développement et la stratégie de la Société.

Par ailleurs, le Conseil veille à la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination au sein de la Société, et les administrateurs sont satisfaits du traitement des sujets portant sur la gestion et la prévention des risques, l'éthique et la conformité.

4.2.9 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée à la date du présent rapport.

Comme indiqué dans le document d'enregistrement universel de 2020, la rémunération de M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2021 est exclusivement constituée d'une

partie fixe forfaitaire malgré la réunification des fonctions de Président et de Directeur général jusqu'au 19 mai 2021, ce qui aurait pu être considéré comme non conforme avec le Code Afep-Medef. Depuis le 19 mai 2021, les fonctions ont été dissociées et Monsieur Alain Dinin occupe les fonctions de Président du Conseil d'administration.

4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2019, 2020 et 2021 sont incorporés par référence.

La note 35 figurant au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2021 » 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 2021

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 estimé 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 des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

- **Mandat d'assistance et conseil avec la société Lazard Frères**

Personne concernée :

Société	Charles-Henri Filippi
Nexity	<i>En sa qualité de</i>
Lazard Frères	Administrateur indépendant
	Associé Gérant

Modalités :

Le Conseil d'administration du 28 avril 2021 a autorisé la conclusion d'un mandat d'assistance et de conseil, avec Lazard Frères, dans le cadre de la cession d'une partie de la participation de la Société dans la société Ægide.

Les conditions financières étaient les suivantes :

- Honoraires de succès en cas de réalisation de la cession : 1.250 k€ H.T. ;
- Honoraires discrétionnaires pouvant atteindre 500 k€ H.T. ;
- Honoraires complémentaires en fonction de la Valeur d'Entreprise d'Ægide retenue pour la cession :
 - 250 k€ H.T. si la Valeur d'Entreprise est comprise entre 89% et 100% de la valeur cible ;
 - 500 k€ H.T. si la Valeur d'Entreprise est strictement supérieure à 100% de la valeur cible.

Le montant total payé à Lazard Frères a été de 1.700 K€ H.T.

- **Signature d'un partenariat stratégique avec la société Ægide**

Personne concernée :

Société	Alain Dinin
	<i>En sa qualité de</i>
Nexity	Président Directeur général (jusqu'au 19 mai 2021) Président du Conseil d'administration
Ægide	Administrateur

Modalités :

Le Conseil d'administration du 19 mai 2021 a autorisé dans le cadre de la cession d'une partie de la participation de la Société Ægide la signature des conventions suivantes :

1. Un accord de partenariat stratégique conclusion d'un partenariat majoritaire non exclusif de longue durée portant sur l'activité stratégique de promotion immobilière, la détention et la commercialisation des résidences services seniors entre Nexity, Ægide et La Mondiale ; il prévoit par ailleurs un plan de développement ambitieux avec un rythme d'ouverture d'une vingtaine de nouvelles résidences chaque année, permettant de doubler la taille du Groupe Ægide en 2025 et d'atteindre plus de 300 résidences en exploitation à l'horizon 2030. Le partenariat doit également permettre à Nexity de maintenir un niveau soutenu de développement de RSS et d'offrir à Ægide de nouvelles opportunités adaptées à ses besoins ;
 2. Un avenant de résiliation à la convention d'assistance signée le 7 novembre 2018 visant à mettre fin aux prestations assurées par Nexity.
- **Conventions d'assistance et de licence de marques avec les sociétés Pantera, Accessite, Bureaux à partager, Hiptown, Bien'Ici et New Port**

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Jean-Claude Bassien
	<i>En sa qualité de</i>	<i>En sa qualité de</i>
Nexity	Président Directeur Général (jusqu'au 19 mai 2021) Président du Conseil d'administration Président du Conseil de surveillance	Directeur général délégué (depuis le 19 mai 2021)
Pantera		
Accessite		Représentant légal
Bureaux à Partager		Président du Conseil de surveillance
Hiptown		Représentant légal
Bien'Ici		Administrateur
New Port	Président et membre du Conseil de surveillance	

Modalités :

Le Conseil du 16 décembre 2021 a autorisé la poursuite au titre de l'exercice 2022 des conventions d'assistance fournies aux sociétés :

- Pantera : le montant de la convention demeure à 200 k€
- Accessite : le montant de la convention augmente de 125 k€ à 145 k€
- Bureaux à Partager : le montant de la convention augmente de 174 k€ à 200 k€
- Hiptown : le montant de la convention augmente de 30 k€ à 60 k€
- Bien'Ici : le montant de la convention augmente de 200 k€ à 250 k€
- Newport : le montant de la convention demeure à 25 k€

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	Julien Carmona
	<i>En sa qualité de</i>	<i>En sa qualité de</i>
Nexity	Président Directeur général (jusqu'au 19 mai 2021)	Directeur général délégué (jusqu'au 19 mai 2021)
Ægide	Président du Conseil d'administration	Administrateur
Bureaux à Partager	Administrateur	Membre du Conseil stratégique
New Port	Président et membre du Conseil de surveillance	Membre du Conseil de surveillance

Modalités :

Le Conseil du 24 février 2021 a autorisé la poursuite en 2021 des conventions d'assistance fournies aux sociétés listées ci-dessous.

- Ægide : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 300 k€ ;
- Bureaux à partager : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 174 k€ ;
- Newport : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 25 k€.

Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
François Plat
Associé

MAZARS
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

4.3.2 Charte interne au groupe Nexity sur les conventions réglementées et courantes

La charte sur les conventions réglementées et courantes a été mise à jour par le Conseil d'administration le 26 mars 2020. Elle prévoit la procédure d'évaluation desdites 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.

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'actionnariat 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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) administrateurs 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 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La Société se réfère au Code Afep-Medef (disponible sur le site 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 18 mai 2022 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 18 mai 2022 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 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président-Directeur général jusqu'au 19 mai 2021, au Président du Conseil à compter du 19 mai 2021, à la Directrice générale, et aux Directeurs généraux délégués.

En application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2022, établie par le Conseil d'administration et

approuvée lors de sa réunion du 29 mars 2022 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 du Conseil d'administration, à la Directrice générale et au Directeur général délégué pour l'exercice 2022 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale du 18 mai 2022 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 2021 à la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2021, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 19 mai 2021, dans ses 14^e à 18^e 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 contribuent, en accord avec la politique de rémunération applicable, aux performances à long terme de la Société. À 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 2022, du fait que la 10^e résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 a été approuvée très largement, avec un score de 99,54%, témoignant du soutien des actionnaires en la matière.

4.4.1 Rémunération des mandataires sociaux de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2021 (ex post)

4.4.1.1 Rémunération de M. Alain Dinin

La rémunération de M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2021 consistait exclusivement en une somme d'un montant fixe forfaitaire pour tenir compte de l'absence de fonctions exécutives à compter du 19 mai 2021, conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 mars 2021, prise sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. En effet, le Conseil d'administration a décidé de maintenir la politique de rémunération arrêtée en 2020 avant la réunification des fonctions de Président et de Directeur général. 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 rémunération du Président-Directeur général pour 2021 ne prévoit aucun autre élément de rémunération de quelque nature que ce soit.

La 15^e résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 portant sur la politique de rémunération de M. Alain Dinin, Président-Directeur général jusqu'au 19 mai 2021, puis Président du Conseil d'administration à compter du 19 mai 2021, a été approuvée à 98,63%.

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 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

En synthèse, la rémunération attribuée à M. Alain Dinin au titre de l'exercice 2020 et de l'exercice 2021, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Alain DININ (en euros)	Exercice 2021 ⁽¹⁾		Exercice 2020 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	18.828	18.828	17.798	17.798
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	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
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.518.828	1.518.828	1.517.798	1.517.798

(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 applicable à la Directrice générale à compter du 19 mai 2021

Mme Véronique Bédague a été nommée en qualité de Directrice générale le 19 mai 2021. Sa rémunération au titre de l'exercice 2021 a été fixée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 30 mars 2021, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

La rémunération de la Directrice générale pour 2021 comprend, d'une part, des éléments communs à l'ensemble des mandataires sociaux et, d'autre part, des éléments spécifiques.

Mme Véronique Bédague bénéficiait déjà, en tant que Directrice générale déléguée salariée, d'un schéma de rémunération pluriannuelle en actions dont l'acquisition est intégralement soumise, outre la condition de présence, à l'atteinte de critères de performance.

La 16^e résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 portant sur la politique de rémunération de Mme Véronique Bédague, Directrice générale à compter du 19 mai 2021, a été approuvée à 97,64%.

Mme Véronique BÉDAGUE – Directrice générale à compter du 19 mai 2021 – Rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	500.000 €	
Rémunération variable annuelle	308.000 € soit 88% de la part variable annuelle maximum 2021	350.000 € (soit 70% de la rémunération fixe annuelle) L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte des objectifs de performance ci-dessous et dont la satisfaction a été évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Versement après vote <i>ex post</i> favorable de l'Assemblée générale du 18 mai 2022. 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.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	238.000 €	Objectifs quantitatifs communs (montant cible 262.500 € soit 75%) :
	100% de l'objectif atteint	35% maximum au titre du ROC ⁽¹⁾ Groupe 2021 (soit un montant cible de 122.500 €) selon l'échelle suivante : - si ROC < 337 M€ = 0%, - si 337 M€ ≤ ROC < 355 M€ = 80%, - si 355 M€ ≤ ROC < 370 M€ = 90%, - si ROC ≥ 370 M€ = 100% ;
	100% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du <i>pipeline</i> au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon l'échelle suivante : - si < 18,5 Mds € = 0%, - si > 18,5 Mds € et < 19,5 Mds € = 80%, - si ≥ 19,5 Mds € = 100% ;
	80% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon l'échelle suivante : - BFR > 1,225 M€ = 0%, - BFR entre 1,075 M€ et 1,225 M€ = 80%, - BFR < 1,075 M€ = 100% ;
	66,66% de l'objectif atteint	20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 70.000 €) ;
	50% de l'objectif atteint	- dont 10% au titre du Palmarès 2021 BBKA : 100% si 1^{er} pour 3 catégories, 50% si 1^{er} pour 2 catégories, 0% si 1^{er} pour 1 catégorie ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) : 0% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés < 80%, 80% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 80% et < 85%, 90% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 85% et < 95%, 100% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 95% ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe : 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽²⁾ < 36%, 50% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽²⁾ > 36% et < 38%, 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽²⁾ ≥ 38%.

1) Résultat opérationnel courant du Groupe hors cession.

2) Club 1797.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	70.000 €	Objectifs quantitatifs individuels (montant cible 87.500 € soit 25%) :
	80% de l'objectif atteint	• 15% maximum au titre des réservations de logements neufs en 2021 (soit un montant cible de 52.500 €) selon l'échelle suivante : • 80% si supérieur à 20.000 (hors part propre à Ægide), • 90% si supérieur à 21.000, • 100% si supérieur à 22.000 ;
	80% de l'objectif atteint	• 10% maximum au titre des prises de commandes de l'Immobilier d'entreprise en 2021 (soit un montant cible de 35.000 €) selon l'échelle suivante : • 80% si > 400 M€, • 90% si > 450 M€, • 100% si > 500 M€.
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
Valorisation des avantages de toute nature		161 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire		Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	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).

En synthèse, la rémunération attribuée à Mme Véronique Bédague, Directrice générale à compter du 19 mai 2021, au titre de l'exercice 2020 et de l'exercice 2021, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Véronique Bédague	Exercice 2021 ⁽¹⁾		Exercice 2020 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
<i>(en euros)</i>				
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	500.000	500.000	400.000	400.000
Rémunération variable annuelle	308.000	250.000	250.000	141.750
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	808.000	750.000	750.000	541.750
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	1.932	1.932	1.932	1.932
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	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	1.294.800	Néant	675.854	Néant
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	2.104.732	751.932	1.427.786	543.682

(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 étant précisé qu'avant sa nomination en tant que Directrice générale le 19 mai 2021, Mme Véronique Bédague était rémunérée en qualité de salarié.

(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'est versée par une autre société du Groupe à Mme Véronique Bédague au titre des fonctions qu'elle exerce au sein de Nexity.

Autres informations concernant Mme Véronique Bédague

Actions de performance attribuées à Mme. Véronique Bédague

Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2021	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
22/05/2019	N/A	40,46	31/05/2022	31/05/2022	Nombre maximum d'actions : 10.000 100% des attributions soumises à présence et performance Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 85% (EBITDA cumulé 18-19-20-21, niveau minimum de <i>backlog</i> au 31/12/2021, empreinte carbone, index égalité homme-femme)
18/05/2020	N/A	28,12	18/05/2023	18/05/2023	Nombre maximum d'actions : 24.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% (ROC 2021, ROC 2022, ratio de levier 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 d'actions : 35 Conditions de présence uniquement (plan général tel que défini au 3.2.1.1)
30/03/2021	N/A	43,16	01/07/2024	01/07/2024	Nombre maximum d'actions : 30.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 95% ou 100% selon les critères (ROC cumulé 21-22-23, <i>backlog</i> au 31/12/2023, ratio dette nette/ EBITDA 2021-2022-2023, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)

Actions devenues disponibles durant l'exercice pour Véronique Bédague

Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2021	Conditions de performance
31/05/2018	30/05/2021	30	Néant (plan général tel que défini au 3.4.1.1)

4.4.1.3 Rémunération de M. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué depuis le 19 mai 2021

La rémunération de M. Jean-Claude Bassien au titre de l'exercice 2021 a été fixée par le Conseil d'administration du 30 mars 2021, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, compte tenu de sa nomination, à la date du 19 mai 2021, en qualité de Directeur général délégué.

La rémunération du Directeur général délégué comprend, d'une part, des éléments communs à l'ensemble des mandataires sociaux et, d'autre part, des éléments spécifiques.

M. Jean-Claude Bassien bénéficiait déjà, en tant que Directeur général délégué salarié, d'un schéma de rémunération pluriannuelle en actions dont l'acquisition est intégralement soumise, outre la condition de présence, à l'atteinte de critères de performance.

La 18^e résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 portant sur la politique de rémunération de M. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué à compter du 19 mai 2021, a été approuvée à 97,64%.

M. Jean-Claude BASSIEN CAPSA – Directeur général délégué à compter du 19 mai 2021 – Politique de rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	340.000 €	
Rémunération variable annuelle	147.200 € soit 92% de la part variable annuelle maximum 2021	160.000 € (soit 47% de la rémunération fixe annuelle) L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte des objectifs de performance ci-dessous 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). 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.
	108.800 €	Objectifs quantitatifs communs (montant cible 120.000 € soit 75%) :
	100% de l'objectif atteint	35% maximum au titre du ROC ⁽¹⁾ Groupe 2021 (soit un montant cible de 56.000 €) selon l'échelle suivante : - si ROC < 337 M€ = 0%, - si 337 M€ ≤ ROC < 355 M€ = 80%, - si 355 M€ ≤ ROC < 370 M€ = 90%, - si ROC ≥ 370 M€ = 100% ;
	100% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du pipeline au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 16.000 €) selon l'échelle suivante : - si < 18,5 Mds € = 0%, - si > 18,5 Mds € et < 19,5 Mds € = 80%, - si ≥ 19,5 Mds € = 100% ;

1) Résultat opérationnel courant du Groupe hors cession.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
	80% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 16.000 €) selon l'échelle suivante : - BFR > 1,225 M€ = 0%, - BFR entre 1,075 M€ et 1,225 M€ = 80%, - BFR < 1,075 M€ = 100% ;
	66,66% de l'objectif atteint	20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 32.000 €)
	50% de l'objectif atteint	- dont 10% au titre du Palmarès 2021 BBCA : 100% si 1^{er} pour 3 catégories, 50% si 1^{er} pour 2 catégories, 0% si 1^{er} pour 1 catégorie ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) : 0% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés < 80%, 80% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 80% et < 85%, 90% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 85% et < 95%, 100% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 95% ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe : 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽¹⁾ < 36%, 50% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽¹⁾ > 36% et < 38%, 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes ⁽¹⁾ ≥ 38%.

1) Club 1797.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	38.400 €	Objectifs quantitatifs individuels (montant cible 40.000 € soit 25%) :
	100% de l'objectif atteint	• 10% maximum au titre du ROC Administration de biens Particulier et Entreprises (soit un montant cible de 16.000 €) selon l'échelle suivante : • si ROC < 5,0% alors 80%, • si ROC entre 5,0% et 5,5% alors 80%, • si ROC entre 5,5% et 6,0% alors 90%, • si ROC > 6,0% alors 100% ;
	100% de l'objectif atteint	• 5% maximum au titre de l'entrée de nouveaux mandats d'Administration de biens syndic et gérance (soit un montant cible de 8.000 €) selon l'échelle suivante : • 0% si > 32.000, • 80% si nouveaux mandats entre 32.000 et 39.000, • 100% si > 39.000 ;
	80% de l'objectif atteint	• 5% maximum au titre du chiffre d'affaires de Nexity Property Management (soit un montant cible de 8.000 €) selon l'échelle suivante : • 0% si CA < 52 M€, • 80% si CA entre 52 et 53 M€, • 100% si CA > 53 M€ ;
	100% de l'objectif atteint	• 5% maximum au titre du taux d'occupation de Morning (soit un montant cible de 8.000 €) selon l'échelle suivante : • 0% si < 69%, • 80% si compris entre 69% et 75%, • 100% si > 75%.
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
Valorisation des avantages de toute nature		130 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire		Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	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).

En synthèse, la rémunération attribuée à M. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué à compter du 19 mai 2021, au titre de l'exercice 2020 et de l'exercice 2021, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Jean-Claude BASSIEN (en euros)	Exercice 2021 ⁽¹⁾		Exercice 2020 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	340.000	340.000	220.000	220.000
Rémunération variable annuelle	147.200	160.000	160.000	78.000
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	100 000	100.000	0
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	487.200	600.000	480.000	298.000
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	1.558	1.558	452	452
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	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	733.720	Néant	974	Néant
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.222.478	601.558	481.426	298.452

(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 étant précisé qu'avant sa nomination en tant que Directeur général délégué le 19 mai 2021, M. Jean-Claude Bassien était rémunéré en qualité de salarié.

(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'est versée par une autre société du Groupe à M. Jean-Claude Bassien au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

Autres informations concernant M. Jean-Claude Bassien

Actions de performance attribuées à Jean-Claude Bassien					
Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2021	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
22/05/2019	N/A	40,46	31/05/2022	31/05/2022	Nombre maximum d'actions : 5.000 51% des attributions soumises à présence et performance Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 85% (EBITDA cumulé 18-19-20-21, niveau minimum de <i>backlog</i> au 31/12/2021, empreinte carbone, index égalité homme-femme)
24/10/2019	N/A	44,96	24/10/2022	24/10/2022	Nombre maximum d'actions : 4.000 100% des attributions soumises à présence et performance Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 85% (EBITDA cumulé 18-19-20-21, niveau minimum de <i>backlog</i> au 31/12/2021, empreinte carbone, index égalité homme-femme)
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 3.4.1.1)
30/03/2021	N/A	43,16	01/07/2024	01/07/2024	Nombre maximum d'actions : 17.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 95% ou 100% selon les critères (ROC cumulé 21-22-23, <i>backlog</i> au 31/12/2023, ratio dette nette/ EBITDA 2021-2022-2023, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)

4.4.1.4 Rémunération de M. Julien Carmona, Directeur général délégué jusqu'au 19 mai 2021

La rémunération de M. Julien Carmona au titre de l'exercice 2021 a été fixée par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 30 mars 2021, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

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 avait estimé qu'il n'y avait pas lieu de le rémunérer au titre d'une clause de cessation de fonctions. Cette clause n'avait donc pas été reconduite pour 2021.

Le Conseil d'administration dans sa séance du 30 mars 2021, a 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 post* positif sur sa rémunération à l'Assemblée générale qui se réunira le 18 mai 2022.

La 17^e résolution de l'Assemblée générale du 19 mai 2021 portant sur la politique de rémunération de M. Julien Carmona, Directeur général délégué jusqu'au 19 mai 2021, a été approuvée à 99,29%.

M. Julien CARMONA – Directeur général délégué jusqu'au 19 mai 2021 – Rémunération pour l'exercice 2021 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable <i>prorata temporis</i>	Présentation
Rémunération fixe	192.458 € <i>prorata temporis</i>	500.000 € pour une année complète. Inchangée par rapport à 2020
Rémunération variable annuelle	81.250 € soit 78% de la part variable annuelle 2021 <i>prorata temporis</i> Étant précisé que compte tenu de l'absence de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général délégué, le Conseil d'administration n'a pas mis en œuvre la clause de <i>clawback</i>	250.000 € (soit 50% de la rémunération fixe annuelle) pour une année complète Montant cible inchangé par rapport à 2020 L'attribution, le niveau et le versement sont conditionnés à l'atteinte des objectifs de performance ci-dessous 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). 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.
Rémunération variable annuelle	70.833 €	Objectifs quantitatifs communs (montant cible 187.500 € soit 75% pour une année complète) :
	100% de l'objectif atteint	• 35% maximum au titre du ROC ⁽¹⁾ Groupe 2021 (soit un montant cible de 87.500 €) selon l'échelle suivante : • si ROC < 337 M€ = 0%, • si 337 M€ ≤ ROC < 355 M€ = 80%, • si 355 M€ ≤ ROC < 370 M€ = 90%, • si ROC ≥ 370 M€ = 100% ;

1) Résultat opérationnel courant du Groupe hors cession.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable prorata temporis	Présentation
	100% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du <i>pipeline</i> au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon l'échelle suivante : - si < 18,5Mds € = 0%, - si >18,5 Mds € et < 19,5 Mds € = 80%, - si ≥ 19,5 Mds € = 100% ;
	80% de l'objectif atteint	10% maximum au titre du Besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon l'échelle suivante : - BFR > 1,225 M€ = 0%, - BFR entre 1,075 M€ et 1,225 M€ = 80%, - BFR < 1,075 M€ = 100% ;
	66,66% de l'objectif atteint	20% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 50.000 €) ;
	50% de l'objectif atteint	- dont 10% au titre du Palmarès 2021 BBCA : 100% si 1^{er} pour 3 catégories, 50% si 1^{er} pour 2 catégories, 0% si 1^{er} pour 1 catégorie ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre de la végétalisation des projets Immobilier résidentiel (% de projets avec espaces végétalisés) : 0% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés < 80%, 80% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 80% et < 85%, 90% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 85% et < 95%, 100% si le nombre de dossiers acceptés en Comité d'engagement avec espaces végétalisés > 95% ;
	100% de l'objectif atteint	- dont 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe : 0% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes⁽¹⁾ < 36%, 50% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes⁽¹⁾ > 36% et < 38%, 100% si Taux de femmes dans les instances dirigeantes⁽¹⁾ ≥ 38%.

1) Club 1797.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable prorata temporis	Présentation
Rémunération variable annuelle	10.417 €	Objectifs quantitatifs individuels (montant cible 62.500 € soit 25% pour une année complète) :
	100% de l'objectif atteint	• 10% maximum au titre du montant des plus-values de cession constatées en 2021 (soit un montant cible de 25.000 €) selon l'échelle suivante : • si valeur entreprise C21 et Ægide > 350M€ = 100%, • si VE > 300 M€ = 80%, • ou en partie sur appréciation générale ;
	0% de l'objectif atteint	• 10% maximum au titre du ROC International (soit un montant cible de 25.000 €) selon l'échelle suivante : • si ROC ≤ 25 alors 0%, • si ROC entre 25 et 28 M€ alors 80%, • si ROC > 28 M€ alors 100% ;
	0% de l'objectif atteint	• 5% maximum au titre du <i>pipeline</i> international (soit un montant de 12.500 €) selon l'échelle suivante : • si < 1,6 Md€ alors 0%, • si entre 1,6 et 1,7 Md€ alors 80%, • si > 1,7 Md€ alors 100%.
Rémunération exceptionnelle	Néant	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	Néant	Néant
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

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable prorata temporis	Présentation
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	213.166 € versés depuis le 19 mai 2021 au titre de la non-concurrence	Rappel : Contrat de travail suspendu depuis le 22 mai 2019 Clause de non-concurrence de 24 mois : - 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 soit au total 730.833 € ; - 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. Absence d'indemnité de cessation de fonction

En synthèse, la rémunération attribuée à M. Julien Carmona au titre de l'exercice 2020 et de l'exercice 2021, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Julien CARMONA (en euros)	Exercice 2021 ⁽¹⁾		Exercice 2020 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	192.458	192.458	500.000	500.000
Rémunération variable annuelle	81.250	222.917	222.917	238.750
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	700.000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	273.708	415.375	722.917	1.438.750
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement,...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Indemnités non concurrence 24 mois	730.833	213.166	Néant	Néant
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	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	1.670.400	Néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.004.141	626.541	2.393.317	1.438.750

(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'était versée par une autre société du Groupe à M. Julien Carmona au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity. M. Julien Carmona a quitté définitivement ses fonctions de Directeur général délégué le 19 mai 2021. Son contrat de travail, suspendu depuis le 22 mai 2019, a été définitivement rompu le 6 juin 2021.

Actions de performance attribuées à Julien Carmona					
Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2021	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
19/05/2020	N/A	27,84	18/05/2023	18/05/2023	Nombre maximum d'actions : 35 Présence uniquement (plan général tel que défini au 3.4.1.1) Condition de présence non remplie
19/05/2020	N/A	27,84	01/07/2024	01/07/2024	Nombre maximum d'actions : 60.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Condition de présence non remplie Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% (ROC 2021, ROC 2022, ratio de levier 2021 et 2022, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière))
Actions devenues disponibles durant l'exercice pour Julien Carmona					
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2021	Conditions de performance		
31/05/2018	30/05/2021	30	Néant (plan général tel que défini au 3.4.1.1)		

4.4.1.5 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-après 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.

Évolution des ratios d'équité entre 2017 et 2021

	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS						
Rémunération moyenne des salariés (en k€) ^{(1) (2)}	53,6	54,7	56,0	57,0	56,3	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		1,9%	2,4%	1,9%	-1,3%	4,9%
Rémunération médiane des salariés (en k€) ^{(1) (2)}	39,4	40,7	42,1	42,0	42,6	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		3,2%	3,4%	-0,4%	1,6%	8%
CALCUL DES RATIOS						
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION						
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}				1.518	1.519	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				-24,7%	0,1%	-45,2%
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés				27	27	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				-26,1%	1,4%	-47,8%
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés				36	36	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				-24,5%	-1,5%	-49,3%
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL						
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}	2.774	2.790	2.016			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		0,6%	-27,7%			
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	52	51	36			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		-1,3%	-29,4%			
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	70	69	48			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		-2,5%	-30,1%			
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}	2.774	2.790	2.016	1.518	1.519	
DIRECTEUR GÉNÉRAL						
Rémunération Jean-Philippe Ruggieri (en k€) ⁽⁵⁾		2.053	1.918	1.040		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-6,6%	-45,8%		
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés		38	34	18		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-8,8%	-46,8%		
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés		50	46	25		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-9,7%	-45,6%		
Rémunération Véronique Bédague (en k€) ^{(3) (6)}					1.264	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				-	-	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés					22	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %					-	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés					30	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %						
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ						
Rémunération Julien Carmona (en k€) ^{(3) (7)}		1.988	1.890	1.266	1.131	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-4,9%	-33,0%	-10,7%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés		36	34	22	20	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-7,2%	-34,3%	-9,5%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés		49	45	30	27	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-8,1%	-32,8%	-12,0%	
Rémunération Jean-Claude Bassien (en k€) ^{(3) (8)}					834	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				-	-	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés					15	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %					-	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés					20	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %						
PERFORMANCES FINANCIÈRES						
Résultat net consolidé part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants (performances de la Société) (en k€)	178.700	197.700	162.700	116.061	199.300	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	28,5%	10,6%	-17,7%	-28,7%	71,6%	11,5%

- (1) A des fins de représentativité, les salariés retenus pour les besoins du calcul(2) de la rémunération médiane et moyenne des salariés 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^e 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^e mois et prime d'ancienneté conventionnelle en EQTP versée sur l'exercice) ; la rémunération variable versée sur l'exercice après approbation de l'Assemblée générale ; 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) 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 Jean-Philippe Ruggieri, Alain Dinin a repris les fonctions de Président-Directeur général de la Société le 25 avril 2020 jusqu'au 19 mai 2021, date à laquelle il reprend ses fonctions de Président du Conseil d'administration, Véronique Bédague prenant les fonctions de Directrice Générale. L'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés après approbation de l'Assemblée générale (excepté pour l'exercice 2021 dont la rémunération variable sera versée après approbation de l'Assemblée générale 2022), les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (5) 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^{er} janvier 2018 au 31 mai 2018, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à Jean-Philippe Ruggieri au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). À 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) Véronique Bédague exerce les fonctions de Directeur général de la Société depuis sa nomination en date du 19 mai 2021. Pour la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 19 mai 2021, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à Véronique Bédague au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). À compter du 19 mai 2021, 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. L'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés après approbation de l'Assemblée générale (excepté pour l'exercice 2021 dont la rémunération variable sera versée après approbation de l'Assemblée générale 2022), les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (7) Julien Carmona a exercé les fonctions de Directeur général délégué de la Société depuis sa nomination en date du 31 mai 2018 jusqu'au 19 mai 2021. Pour la période courant du 1^{er} janvier 2018 au 31 mai 2018, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à Julien Carmona au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). À compter du 31 mai 2018 et jusqu'au 19 mai 2021, 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 2021, afin d'avoir des éléments de rémunération comparables au numérateur et au dénominateur, la rémunération de Julien Carmona a été annualisée. L'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés après approbation de l'Assemblée générale (excepté pour l'exercice 2021 dont la rémunération variable sera versée au prorata après approbation de l'Assemblée générale 2022), les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (8) Jean-Claude Bassien exerce les fonctions de Directeur général délégué de la Société depuis sa nomination en date du 19 mai 2021. Pour la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 19 mai 2021, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à Jean-Claude Bassien au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). À compter du 19 mai 2021, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés (excepté pour l'exercice 2021 dont la rémunération variable sera versée après approbation de l'Assemblée générale 2022), les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.

4.4.1.6 Rémunération des membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration et de la Directrice générale

Les membres du Conseil d'administration n'ont perçu, au cours de et au titre de l'exercice 2021 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 et de la Directrice générale, dont les rémunérations au cours et au titre de l'exercice 2021 sont décrites en section 4.4.1.1 et 4.4.1.2 du présent chapitre.

Le montant de la somme fixe annuelle ainsi allouée aux administrateurs a été fixée par l'Assemblée générale du 19 mai 2021 à 350.000 euros. Cette rémunération n'avait pas évolué depuis mai 2005.

Au titre de l'exercice 2021, les règles de répartition de cette somme ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 30 mars 2021, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Ces dernières ont ensuite été approuvées par l'Assemblée générale du 19 mai 2021 dans sa 14^e résolution à 99,19%.

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) :

- 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.

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 2021 sur la base d'une enveloppe de 350.000 euros s'est élevé à 309.400 euros, dont 169.600 euros ont été versés sur l'exercice 2021 et le solde (soit 139.800 euros) versé en février 2022.

Le tableau ci-après présente le montant attribué ou versé à chaque administrateur et au censeur au cours ou au titre des exercices 2020 et 2021. Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2020, 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 2021, ou versée au cours du même exercice, au Président du Conseil d'administration et à la Directrice générale. Celle-ci fait l'objet des sections 4.4.1.1 et 4.4.1.2 du présent chapitre.

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
Rémunération des administrateurs non-salariés				
Luce Gendry	60.600	55.005	48.905	60.566
Jean-Pierre Denis (administrateur jusqu'au 19 mai 2021)	20.600	38.807	33.407	37.255
Charles-Henri Filippi	40.000	49.595	43.395	40.159
Jérôme Grivet	NA*	NA*	NA*	NA*
Soumia Malinbaum	45.800	48.606	42.706	43.948
Agnès Nahum	40.400	35.785	31.685	31.677
Magali Smets	38.600	37.507	33.407	35.582
Jacques Veyrat (administrateur jusqu'au 19 mai 2021)	18.200	38.496	34.096	26.773
Myriam El Khomri (administratrice depuis le 19 mai 2021)	12.800	3200	N/A	N/A
Crédit Mutuel Arkéa (administrateur depuis le 19 mai 2021)	18.000	3200	N/A	N/A
Pascal Oddo	14.400	14.199	12.399	10.040
Sous-total	309.400	324.400	280.000	286.000
Rémunération annuelle des administrateurs salariés au titre de leur contrat de travail				
Bruno Catelin	68.640	65.972	68.640	68.640
Karine Suzzarini	107.718	110.526	102.019	100.532
Jean-Paul Belot	280.000	311.082	160.333	167.055
Sous-total	456.358	487.580	330.992	336.227
TOTAL	765.758	811.980	610.992	622.227

* Conformément à la politique du groupe Crédit agricole, Jérôme Grivet ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat d'administration.

4.4.2 Politiques de rémunération des mandataires sociaux de Nexity pour l'exercice 2022

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 les politiques de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2022.

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 Directeur général délégué) 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.

Le Conseil d'administration a souhaité, pour l'année 2022, proposer une évolution des politiques de rémunération des mandataires sociaux pour tenir compte de l'évolution dans la répartition des missions entre le Président du Conseil d'administration, la Directrice générale et le Directeur général délégué.

Ces politiques de rémunération proposées pour 2022, s'articulent ainsi autour des principes suivants :

- Une baisse de la rémunération fixe forfaitaire pour M. Alain Dinin en sa qualité de Président du Conseil d'administration ;
- Une augmentation des rémunérations fixes et variables annuelles de la Directrice générale et du Directeur général délégué ;
- Des rémunérations variables pluriannuelles en actions, étant rappelé qu'aucune rémunération long terme n'avait été prévue en 2021.

La Société pratique, dans la détermination des critères de rémunérations variables annuelles et pluriannuelles, une politique exigeante de *pay for performance*.

4.4.2.2 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, comprend, des éléments qui sont développés ci-après.

Sa rémunération est exclusivement constituée d'une rémunération fixe forfaitaire en baisse de 25% par rapport à 2021 conformément à la décision du Conseil d'administration du 29 mars 2022.

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 1.569 euros par mois.

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration pour 2022 ne prévoit aucun autre élément de rémunération de quelque nature que ce soit. Alain Dinin ayant indiqué renoncer à toute indemnité spécifique en cas de cessation de ses fonctions de mandataire social. 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.

M. Alain DININ – Président du Conseil d'administration – Politique de rémunération pour l'exercice 2022 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Montant ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	1.125.000 €	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 à la Directrice générale

La politique de rémunération de la Directrice générale 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. Sa rémunération fixe est en augmentation par rapport à 2021.

Le Conseil d'administration se réserve la faculté comme en 2021, en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée de la Directrice générale 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*).

Mme Véronique Bédague doit conserver au minimum 10% des actions issues d'attributions gratuites et les inscrire au nominatif.

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 18 mai 2022, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel de la Directrice générale, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

Mme Véronique BÉDAGUE – Directrice générale – Politique de rémunération pour l'exercice 2022 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	600.000 €
Rémunération variable annuelle	500.000 € (soit 84% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de superperformance à 110%, en tenant compte du contexte économique. 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 2022 (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 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	500.000 € en cas d'atteinte des objectifs cible à 100% avec possibilité de surperformance à 110%, en tenant compte du contexte économique. Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs communs (85% du montant cible global soit un montant cible de 425.000 €) • 55% au titre du ROC Groupe 2022 hors international (soit un montant cible de 275.000 €) ; • 10% au titre du ratio de levier : dette nette / EBITDA hors IFRS 16 au 31 décembre 2022, hors international et croissance externe (soit un montant cible de 50.000 €) ; • 20% au titre de critères RSE - RH décomposés en : • 10% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2022 de la RE 2020 des PC déposés en 2022, • 10% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797). Objectifs quantitatifs individuels (15% du montant cible global soit un montant cible de 75.000 €) : • 10% au titre de la part de marché du Groupe en Immobilier résidentiel en France ; • 5% au titre du montant des prises de commandes en Immobilier d'entreprise.
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	60.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 18 mai 2022. • Acquisition au 1^{er} semestre 2025 (période d'acquisition de 3 ans) soumise à critères et conditions de performance pour 100% des actions ; • Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité ; • Les conditions seront fondées sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE : • 35% des actions attribuées sur la base du résultat opérationnel courant cumulé sur la période, • 10% des actions sur le niveau du backlog au 31 décembre 2024, • 10% des actions attribuées selon une limite du ratio de levier (dette nette sur EBITDA hors IFRS 16), • 20% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : - 10% sur la réduction de l'empreinte Carbone (trajectoire à fin 2024) par rapport à 2019 - 10% sur l'évolution de l'index d'égalité professionnelle hommes/femmes par rapport à 2021 • 10% des actions attribuées selon un critère mesurant l'évolution de la satisfaction client par rapport à 2021, • 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	161 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire
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).

4.4.2.4 Politique de rémunération applicable au Directeur général délégué

La politique de rémunération du Directeur général délégué 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 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. Jean-Claude BASSIEN CAPSA doit conserver au minimum 10% des actions issues d'attributions gratuites et les inscrire au nominatif.

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 18 mai 2022, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel du Directeur général délégué, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

M. Jean-Claude BASSIEN CAPSA – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2022 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	450.000 €
Rémunération variable annuelle	250.000 € (soit 56% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de surperformance à 110%, en tenant compte du contexte économique. 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 2022 (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 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	250.000 € en cas d'atteinte des objectifs cible à 100% avec possibilité de surperformance à 110%, en tenant compte du contexte économique. Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs communs (85% du montant global soit un montant cible de 212.500 €) • 55% au titre du ROC Groupe 2022 hors international (soit un montant cible de 137.500 €) ; • 10% au titre du ratio de levier : dette nette / EBITDA hors IFRS 16 au 31 décembre 2022, hors international et croissance externe (soit un montant cible de 25.000 €) ; • 20% au titre de critères RSE-RH décomposés en : • 10% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2022 de la RE 2020 des PC déposés en 2022, • 10% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797). Objectifs quantitatifs individuels (15% du montant global soit un montant cible de 37.500 €) au titre de la croissance du chiffre d'affaires des services.
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	40.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 18 mai 2022. • Acquisition au 1^{er} semestre 2025 (période d'acquisition de 3 ans) soumise à critères et conditions de performance pour 100% des actions ; • Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité ; • Les conditions seront fondées sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE : • 35% des actions attribuées sur la base du résultat opérationnel courant cumulé sur la période, • 10% des actions sur le niveau du backlog au 31 décembre 2024, • 10% des actions attribuées selon une limite du ratio de levier (dette nette sur EBITDA hors IFRS 16), • 20% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : - 10% sur la réduction de l'empreinte Carbone (trajectoire à fin 2024) par rapport à 2019, - 10% sur l'évolution de l'index d'égalité professionnelle hommes/femmes par rapport à 2021, • 10% des actions attribuées selon un critère mesurant l'évolution de la satisfaction client par rapport à 2021, • 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période.
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	90 €/mois – Véhicule de fonction

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire
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).

4.4.2.5 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération des administrateurs est constituée des éléments spécifiques sont développés ci-après. Ces éléments spécifiques ne sont pas applicables au Président du Conseil d'administration, ni à la Directrice générale dont les politiques de rémunération figurent en section 4.4.2.2 et 4.4.2.3 du présent chapitre, ni aux administrateurs représentant les salariés, actionnaires ou non, 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 fixée par l'Assemblée générale du 19 mai 2021 à 350.000 euros. Il est proposé, compte tenu de l'évolution de la composition du Conseil d'administration de l'augmenter à 400.000 euros.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 18 mai 2022, le Conseil d'administration du 29 mars 2022, 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 2022, le versement de cette rémunération sera effectué, sur la base de l'enveloppe de 400.000 euros et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives, de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2022 ; et
- Régularisation au titre de l'année en février 2023.

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 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2021 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 du Conseil d'administration, la Directrice générale, le Directeur général délégué mandataire social.

4.6 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 2021, les membres du Conseil d'administration détiennent directement ou indirectement les actions mentionnées ci-dessous :

Membres du Conseil d'administration	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
Alain Dinin ⁽²⁾	898.620	1,60%
Luce Gendry ⁽³⁾	1.605	NS
Véronique Bédague ⁽⁴⁾	12.500	NS
Charles-Henri Filippi	3.000	NS
Jérôme Grivet	200	NS
Soumia Belaidi-Malinbaum	300	NS
Agnès Nahum	200	NS
Magali Smets	300	NS
Myriam El Khomri	200	NS
Crédit Mutuel Arkéa	2.999.451	5,34%
Bruno Catelin	813	NS
Pascal Oddo	1.000	NS
Jean-Paul Belot	52.959	NS
Karine Suzzarini	1.130	NS
TOTAL	3.972.278	7,08%

(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) Hors détention indirecte *via* New Port.

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.

Au 31 décembre 2021, M. Alain Dinin détient 10,1% de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 5,1%. M. Alain Dinin détient donc indirectement 0,5% de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Pour Mme Véronique Bédague, le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum de 10% des actions issues d'attributions gratuites à détenir au nominatif.

Au 31 décembre 2021, Mme Véronique Bédague détient 0,36% de la société New Port et est donc aussi actionnaire indirect de Nexity, au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Pour M. Jean-Claude Bassien Capsa, Directeur général délégué mandataire social, le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum de 10% des actions issues d'attributions gratuites à détenir au nominatif.

Au 31 décembre 2021, il ne détient pas d'actions en direct. Il détient néanmoins 0,14% de la société New Port et est donc aussi actionnaire indirect de Nexity.

Mandataires sociaux et non membres du Conseil d'administration ⁽¹⁾	Nombre d'actions ⁽²⁾	Pourcentage du capital
Jean-Claude Bassien	Néant	NA

(1) Et personnes liées.

(2) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

Au 31 décembre 2021, les administrateurs et les mandataires sociaux détiennent en direct 7,08% du capital de la Société.

Un Concert est constitué autour de M. Alain Dinin, et regroupe les principaux dirigeants du Groupe. Ce concert représente 21,7% du capital de la Société au 31 décembre 2021. Ce concert comprend des managers de Nexity, New Port, la société Crédit Mutuel Arkéa et, depuis 2021, AG2R La Mondiale.

4.7 OPÉRATIONS SUR TITRES

4.7.1 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 euros)
Alain Dinin et personnes liées hors New Port)	Président	Cession	Actions	428.358	42,65
Julien Carmona	Directeur général délégué – mandataire social (jusqu'au 19 mai 2021)	Cession	Actions	2.000	38,80
Helen Romano	Vice-Présidente du pôle IR	Acquisition gratuite d'actions	Actions	4.339	N/A
Jean Benucci	Directeur général délégué IR	Cession	Actions	500	38,12
		Acquisition gratuite d'actions	Actions	3.664	N/A
Stéphanie Le Coq de Kerland	Directrice Juridique Groupe	Acquisition gratuite d'actions	Actions	1.736	N/A
Karine Olivier	Directrice générale SP	Acquisition gratuite d'actions	Actions	3.857	N/A
Jean-Luc Porcédo	Président de Villes & Projets	Acquisition gratuite d'actions	Actions	1.254	N/A
Cyril Ferrette	Directeur général délégué IR	Acquisition gratuite d'actions	Actions	4.339	N/A

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

4.7.2 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 euros)
New Port SAS	Actionnaire	Cession	Actions	1.200.000	40,50
AG2R La Mondiale	Actionnaire	Acquisition	Actions	2.806.487	ND
Wellington Management Group LLP	Actionnaire	Cessions nettes	Actions	226.363	ND

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société.

4.8 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

4.8.1 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.

4.8.2 Attribution gratuite d'actions

M. Alain Dinin, Président du Conseil d'administration, ne bénéficie d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions. Il y a renoncé depuis 2006.

Mme Véronique Bedague et M. Jean-Claude Bassien Capsa 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 aux paragraphes 4.4.1.2 et 4.4.1.3 ci-dessus.

4.9 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

4.9.1 Répartition du capital au 31 décembre 2021

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 2021 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date, étant précisé qu'il n'existe pas de droit de vote double :

Actionnaires (au 31 décembre 2021)	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel
Alain Dinin - New Port et autres dirigeants			
Alain Dinin ⁽¹⁾	898.620	1,60%	1,63%
Concert New Port et Autres dirigeants ⁽²⁾	5.507.268	9,81%	9,97%
Sous total – Management Nexity	6.405.888	11,41%	11,60%
FCPE et autres salariés			
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.668.112	2,97%	3,02%
Autres salariés	330.332	0,59%	0,60%
Sous total – Autres salariés et FCPE	1.998.444	3,56%	3,62%
Autres actionnaires détenant plus de 5% du capital social			
CAA Predica + Spirica	3.603.925	6,42%	6,53%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451	5,34%	5,43%
Wellington Management Group LLP	2.825.637	5,03%	5,12%
AG2R La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,08%
Public			
Flottant	34.572.338	61,59%	62,62%
Auto-détention			
Titres auto-détenus	917.554	1,63%	0,00%
TOTAL	56.129.724	100%	100%

(1) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

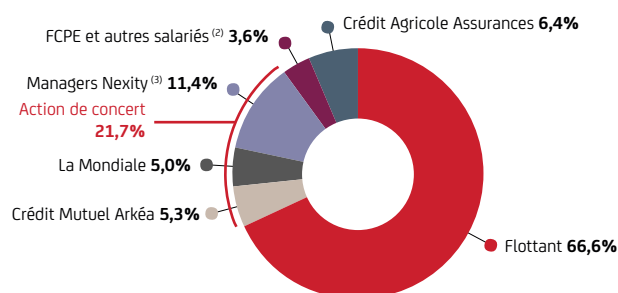
(2) Dont New Port à 5,12%.

Le 21 mars 2022, ACM Vie, contrôlée par la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel a informé Nexity détenir 5,1% du capital de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre de concert, plus de 5% du capital ou des droits de votes. actionnaire détenant directement ou indirectement seul ou

31 décembre 2021

56.129.724 actions ⁽¹⁾



(1) Dont auto-contrôle : 917.554 actions (1,6%)

(2) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 3,0%

(3) A.Dinin, New Port (5,1%) et autres managers de Nexity membres du concert

Un Concert est constitué autour de M. Alain Dinin, et regroupe les principaux dirigeants du Groupe. Ce concert représente 21,7% du capital de la Société au 31 décembre 2021. Ce concert comprend des managers de Nexity, New Port, la société Crédit Mutuel Arkéa, et depuis 2021 AG2R La Mondiale. (voir paragraphe 4.6 « Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent chapitre).

4.9.2 Évolution du capital et de l'actionnariat au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société aux dates indiquées :

Actionnariat ⁽¹⁾	2021			2020			2019		
	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
Alain Dinin ⁽²⁾	898.620	1,60%	1,63%	1.347.565	2,40%	2,43%	1.195.874	2,1%	2,1%
Concert New Port et autres dirigeants	5.507.268	9,81%	9,97%	6.928.115	12,34%	12,54%	7.001.866	12,5%	12,6%
Autres Salariés	330.332	0,59%	0,60%	239.479	0,43%	0,43%	238.613	0,4%	0,4%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.668.112	2,97%	3,02%	1.633.688	2,91%	2,96%	1.528.042	2,7%	2,8%
CAA Predica + Spirica	3.603.925	6,42%	6,53%	3.593.774	6,40%	6,50%	3.594.472	6,4%	6,5%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451	5,34%	5,43%	2.999.451	5,34%	5,43%	2.999.451	5,4%	5,4%
Wellington Management Group LLP	2.825.637	5,03%	5,12%	3.052.000	5,44%	5,52%	N/A	N/A	N/A
AG2R La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,08%				N/A	N/A	N/A
Flottant	34.572.338	61,59%	62,62%	35.470.878	63,19%	64,18%	38.964.987	69,4%	70,2%
Titres auto-détenus ⁽³⁾	917.554	1,63%	0,00%	864.774	1,54%	0,0%	606.419	1,1%	0,0%
TOTAL	56.129.724	100%	100%	56.129.724	100%	100%	56.129.724	100%	100%

(1) selon les informations mentionnées au paragraphe 4.9.3

(2) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

(3) Incluant les titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité et des différents programmes de rachats.

4.9.3 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 2021

Par déclaration à l'AMF du 15 janvier 2021 (avis AMF n°221C0137), 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 baisse, le 12 janvier 2021, le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote de la Société avec 11.134.678 actions soit 19,84% du capital et de droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 19 janvier 2021 adressé à la Société, BlackRock Investment Management Limited a déclaré avoir franchi à la hausse le 18 janvier 2021 le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 26 janvier 2021 adressé à la Société, BlackRock Investment Management Limited a déclaré avoir franchi à la baisse le 25 janvier 2021 le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 28 janvier 2021 adressé à la Société, BlackRock Investment Management Limited a déclaré avoir franchi à la hausse le 27 janvier 2021 le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 29 janvier 2021 adressé à la Société, BlackRock Investment Management Limited a déclaré avoir franchi à la baisse le 28 janvier 2021 le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 8 février 2021 adressé à la Société, le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la baisse le 5 février 2021 le seuil statutaire de 6% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 24 février 2021 adressé à la Société, BlackRock Investment Management Limited a déclaré avoir franchi à la hausse le 23 février 2021 le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 14 avril 2021 adressé à la Société, la société Newport a déclaré à la Société avoir franchi à la baisse les seuils statutaires de 7% et 6% du capital et des droits de votes de la Société, à la suite de cessions d'actions de la Société à la société La Mondiale.

Par déclaration à l'AMF du 15 avril 2021 (avis AMF n°221C805), la société La Mondiale, détenant 2,4 % du capital et des droits de vote de la Société, a déclaré avoir franchi de concert en hausse le 9 avril par suite de sa mise en concert avec la société Crédit Mutuel Arkéa, New Port, certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, les seuils de 5%, 10%, et 15% du capital et des droits de vote de la Société, avec 11.057.987 actions soit 19,70% du capital et de droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 18 juin 2021 adressé à la Société, la société La Mondiale a déclaré avoir franchi à la hausse, le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 25 juin 2021 (avis AMF n°221C1542), le concert formé autour du Président du Conseil, par Crédit Mutuel Arkéa, Suravenir, New Port, La Mondiale et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi de concert en hausse le 18 juin 2021, le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 27 juillet 2021 adressé à la Société, la société La Mondiale a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 4% du capital et des droits de vote.

Par courrier en date du 3 septembre 2021 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.

Par déclaration à l'AMF du 24 septembre 2021 (avis AMF n°221C2497), la société La Mondiale a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse le 20 septembre 2021, le seuil de 5% du capital et des droits de vote avec 2.806.487 titres soit 5,00% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 20 octobre 2021 (avis AMF n°221C2806), le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la baisse, le 19 octobre 2021, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la Société avec 2.805.236 titres soit 4,99% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 8 décembre 2021 (avis AMF n°221C3401), le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la hausse, le 7 décembre 2021, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la Société avec 2.816.394 titres soit 5,02% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 9 décembre 2021 (avis AMF n°221C3409), le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la baisse, le 8 décembre 2021, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la Société avec 2.800.441 titres soit 4,99% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 10 décembre 2021 (avis AMF n°221C3423), le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la hausse, le 9 décembre 2021, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la Société avec 2.825.637 titres soit 5,03% du capital et des droits de vote de la Société.

Au cours de l'exercice 2022 et jusqu'au 29 mars 2022

Par courriers en dates des 9 et 28 février 2022 adressés à la Société, ACM Vie, contrôlée par la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel, a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse en dates des 9 et 23 février 2022 les seuils statutaires de 3% et 4% du capital et des droits de vote.

Par courrier du 25 février 2022 adressé à la Société, la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel contrôlant ACM Vie et CIC, a déclaré avoir franchi de manière consolidée, à la hausse en dates des 8 et 22 février 2022 les seuils statutaires respectivement de 3% et 4% du capital et des droits de vote de la Société.

Par déclaration à l'AMF du 3 mars 2022 (avis AMF n°222C0505), le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5% avec 2.662.255 actions soit 4,74% du capital et des droits de vote.

Par courrier du 21 mars 2022, BlackRock a déclaré à Nexity avoir franchi à la hausse le 18 mars 2021 le seuil statutaire de 4% du capital et des droits de vote de la société.

Par courrier du 22 mars 2022, BlackRock a déclaré à Nexity avoir franchi à la baisse le 21 mars 2021 le seuil statutaire de 4% du capital et des droits de vote de la société.

Par déclaration à l'AMF du 22 mars 2022 (avis AMF n°222C0655), la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel contrôlant ACM Vie et CIC, a déclaré avoir franchi à la hausse les 15 et 16 mars 2022 le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la Société avec 2.810.991 actions soit 5,01% du capital. Par ailleurs, est mentionné que la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel est également porteur par l'intermédiaire du CIC d'OCEANES à échéance 2025 pouvant donner lieu en cas de conversion à l'émission de 255.189 actions et d'OCEANES à échéance 2028 pouvant donner lieu en cas de conversion à l'émission de 261.870 actions.

Par courrier en date du 23 mars 2022 adressé la Société, le groupe Wellington Management Group LLP a déclaré avoir franchi à la baisse en date du 22 mars 2022, le seuil de 4% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 25 mars 2022, BlackRock a déclaré à Nexity avoir franchi à la hausse le 24 mars 2021 le seuil statutaire de 4% du capital et des droits de vote de la Société.

4.9.4 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.

4.9.5 Contrôle de la Société

Au 31 décembre 2021, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

4.9.6 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 2021

figurant au 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.

4.10 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

4.10.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, 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.

4.10.2 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.

4.10.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 19 mai 2021 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 2021.

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.

Le 19 mai 2021, 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 19 mai 2020, 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 2021 l'ont été :

- Dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 1^{er} 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. Entre le 1^{er} et le 5 janvier 2021, date de fin de ce mandat, 2.360 titres ont été rachetés pour un montant de 84,3 milliers d'euros et 11.110 titres ont été vendus pour un montant de 418,3 milliers d'euros ;

- Dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 6 janvier 2021 avec la société Exane BNP Paribas intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 2,9 millions d'euros et 116.892 titres ont été affectés à ce contrat afin de permettre sa mise en œuvre. Au cours de l'exercice 2021, 1.094.443 titres ont été rachetés pour un montant de 45,7 millions d'euros et 1.125.751 titres ont été vendus pour un montant de 47,0 millions d'euros ;
- Dans le cadre du mandat signé avec la société Exane BNP Paribas, la Société a procédé au rachat de 505.861 actions pour un montant de 19,9 millions d'euros, entre le 19 novembre 2021 et le 31 décembre 2021 (mandat signé le 18 novembre 2021). Ce programme de rachat bénéficiait d'une composante ESG.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, 380.292 actions ont été remises dans le cadre de l'acquisition définitive d'actions gratuites.

Auto-détention

(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 2020	5.612.972	125.642	732.434	858.076
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissements (PSI)		(40.058)		(40.058)
• dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			505.861	505.861
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(380.292)	(380.292)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2021	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2021	5.612.972	85.584	858.003	943.587
Fraction du capital	10%	0,2%	1,5%	1,7%
Valeur du portefeuille évaluée au cours d'achat		3.359.249	30.706.838	34.066.088
Valeur du portefeuille à la clôture de l'exercice		3.538.043	35.469.844	39.007.887

4.10.4 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 29 mars 2022 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Montant utilisé et décision d'utilisation
Émissions de titres			
1. Émissions avec droit préférentiel 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 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	25% du capital ou 600 M€ en titres de créances ⁽²⁾	Non utilisée
2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2020 (27 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Avec droit de priorité : 25% du capital ou 600 M€ en titres de créances ^{(2) (3)} Sans droit de priorité : 10% du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
3. Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2020 (28 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	10% du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
4. Option de surallocation	AG du 19 mai 2020 (29 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Dans la limite de 15% de l'émission initiale visée aux 1, 2 et 3 du présent tableau et au même prix ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 19 mai 2020 (30 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	25% du capital ^{(2) (3)}	Non utilisée
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	AG du 19 mai 2020 (31 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	10% du capital ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Montant utilisé et décision d'utilisation
7. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 3, 4, 5, et 6 en période d'offre publique	AG du 19 mai 2020 (25 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	Voir les autorisations visées aux 1 à 6 ci-dessus	Non utilisée
Émissions réservées aux salariés ou mandataires sociaux éligibles			
8. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 19 mai 2021 (21 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 17 juillet 2022	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant de l'attribution ⁽⁵⁾	Attribution gratuite de 373.400 actions lors du Conseil d'administration du 19 mai 2021 et 22.000 actions lors du Conseil d'administration du 26 octobre 2021
9. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 19 mai 2020 (32 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 18 juillet 2022	1% du capital dilué au 19 mai 2020 ⁽⁵⁾	Non utilisée
Rachat d'actions et réduction du capital social			
10. Rachat de ses actions par la Société	AG du 19 mai 2021 (19 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2022	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2021	Voir paragraphe 4.10.3 ci-dessus pour le contrat de liquidité et le mandat d'achat d'actions
11. Réduction du capital social par annulation d'actions autodétenues	AG du 19 mai 2021 (20 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2022	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

(1) 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.

(2) 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%).

(3) Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25% ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(4) 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).

(5) Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 19 mai 2020.

4.10.5 Autres titres donnant accès au capital

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) pour un montant total de 200 millions d'euros.

Les ORNANE 2018 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Access Paris.

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 26 mai 2021, à 1,243 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment.

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.

Le 19 avril 2021, 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 4.012.706 Obligations à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE 2021) pour un montant de 240 millions d'euros. Cette nouvelle émission a permis de partiellement financer le rachat de la totalité de l'emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) émis en 2016 pour un montant de 270 millions d'euros.

Les OCEANE 2021 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Access Paris.

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 26 mai 2021, à 1,046 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 19 mai 2021.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées aux *Terms and Conditions*, les OCEANE 2021 doivent être remboursées en totalité le 19 avril 2028.

Détail des émissions d'obligations		
	OCEANE 2021	ORNANE 2018
Date d'assemblée	19/05/2020	31/05/2016
Date du Conseil d'administration	24/02/2021	20/02/2018
Nombre total d'obligations émises à la date du présent document	4.012.706	2.902.336
dont souscrites par les mandataires sociaux :	Néant	Néant
Date d'échéance	19/04/2028	02/03/2025
Taux d'intérêt annuel	0,875%	0,25%
Modalités de conversion ou d'échange	cf Terms and Conditions	cf Terms and Conditions
Nombre d'actions attribuées à la date du présent document	-	-
Nombre cumulé d'obligations annulées ou caduques	-	-
Nombre d'obligations restantes en fin d'exercice	4.012.706	2.902.336

4.10.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

Au 31 décembre 2021	
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	435.237
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des ORNANE 2018	3.607.604
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2021	4.197.290
NOMBRE TOTAL DE TITRES APRÈS ÉMISSION DES TITRES POUVANT DONNER ACCÈS AU CAPITAL	64.369.855

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2021, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées (nettes des actions autodétenues et affectées) et de la conversion des ORNANE 2018 et des OCEANE 2021 engendrerait une dilution potentielle maximale de 12,8%.

4.10.7 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, aucun nantissement d'actions n'a été notifié à la Société.

4.10.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity, détient, après la levée d'option en mai 2021 portant sur environ 10% des titres, 90,40% de Accessite. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 29 juin 2021 a cédé une partie de sa participation dans la société Ægide SA à la société AG2R La Mondiale. Au 31 décembre 2021, Nexity détient 18% de la société Ægide SA. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de céder le solde de sa participation à la société AG2R La Mondiale.

Nexity détient, après la levée d'option en juillet 2021 portant sur 10% des titres, 78% des titres d'Édouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Édouard 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 57,70% de Bureaux à Partager (Morning Coworking). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 65% de la société pantera A.G. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.

4.11 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 2021.

4.11.1 Objet social (article 2 des statuts)

Aux termes de l'article 2 de ses statuts « Objet et Raison d'être », 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 toute société 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.

4.11.2 Exercice social (article 22 des statuts)

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

4.11.3 Répartition statutaire des bénéfices (articles 22 et 23 des statuts)

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) 5% 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.

4.11.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions (article 20 des statuts)

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.

4.11.5 Assemblées générales (article 19 des statuts)

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.

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.

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 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.

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.

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 délègue 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. À 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.

4.11.6 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

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.

4.11.7 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 2021 » 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 4.6 « 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 75 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.

Une modification sera proposée lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2022 pour supprimer dans les statuts la possibilité de nommer un ou plusieurs censeur(s).

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.

4.11.8 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.



Rapport financier



5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021	242	5.3 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	326
5.1.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE	243	5.3.1 DÉLAIS DE PAIEMENT	326
5.1.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	247	5.3.2 CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT	326
5.1.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	294	5.3.3 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	326
5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	298	5.3.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021 ET DISTRIBUTION	327
5.2.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE	299	5.3.5 DÉLAI DE PRESCRIPTION	327
5.2.2 NOTES AUX COMPTES ANNUELS	303	5.3.6 TABLEAU DU RÉSULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES DE LA SOCIÉTÉ NEXITY	328
5.2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	322	5.4 ÉLÉMENTS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL	329
		5.5 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	332
		5.5.1 INCERTITUDES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	332
		5.5.2 ÉVOLUTIONS RÉCENTES	332
		5.5.3 PIPELINE PROMOTION AU 31 DÉCEMBRE 2021	332
		5.5.4 PERSPECTIVES	333

5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

5.1.1	États de synthèse	243	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	270
5.1.2	Notes aux états financiers consolidés	247	Note 20	Détail de l'endettement net 270
Note 1	Présentation et faits marquants	247	Note 21	Emprunts et dettes financières 271
GÉNÉRALITÉS		248	Note 22	Autres créances financières 275
Note 2	Principes généraux	248	Note 23	Trésorerie et équivalents de trésorerie 275
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	249	Note 24	Facteurs de risques financiers 276
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	252	Note 25	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable 277
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	253	PROVISIONS	279
Note 6	Information sectorielle	253	Note 26	Provisions courantes et non courantes 279
ACTIFS NON COURANTS		261	RÉSULTAT	281
Note 7	Goodwills	261	Note 27	Charges de personnel 281
Note 8	Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	262	Note 28	Charges externes et autres charges 282
Note 9	Titres mis en équivalence	264	Note 29	Amortissements et dépréciations des immobilisations 282
Note 10	Autres actifs financiers	264	Note 30	Résultat financier 282
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		265	Note 31	Impôts 283
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	265	Note 32	Résultats par action 285
Note 12	Stocks et travaux en cours	266	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	286
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	266	Note 33	Engagements hors bilan 286
Note 14	Autres actifs courants	267	Note 34	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes 288
Note 15	Autres passifs courants	267	Note 35	Informations relatives aux parties liées 289
CAPITAUX PROPRES		267	Note 36	Événements postérieurs à la clôture 289
Note 16	Capital social	267	Note 37	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2021 290
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	267	5.1.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 294
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	268		
Note 19	Détention d'actions propres	269		

5.1.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020 Retraité
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.356.493	1.484.027
Autres immobilisations incorporelles	8	117.895	110.200
Droits d'utilisation des actifs loués	8	582.076	431.101
Immobilisations corporelles	8	59.267	56.543
Titres mis en équivalence	9	124.934	57.764
Autres actifs financiers	10	58.334	61.306
Impôts différés actifs	31	23.037	29.187
Total actifs non courants		2.322.036	2.230.128
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.811.194	1.603.975
Créances clients et autres débiteurs	13	1.323.153	1.129.692
Créances d'impôts	31	23.562	22.744
Autres actifs courants	14	1.515.489	1.430.834
Autres créances financières	22	236.125	193.637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	1.061.626	1.305.133
Total actifs courants		5.971.149	5.686.015
Actifs destinés à la vente		-	1.264.091
TOTAL DE L'ACTIF		8.293.185	9.180.234
PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020 Retraité
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	19	(34.066)	(29.025)
Réserves et résultats accumulés		836.003	839.112
Résultat de la période		324.906	113.012
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.928.552	1.724.809
Participations ne donnant pas le contrôle	17	19.620	9.247
Capitaux propres de l'ensemble		1.948.172	1.734.056
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	708.033	946.465
Obligations locatives non courantes	21	516.817	363.427
Avantages du personnel	26	24.964	25.462
Impôts différés passifs	31	93.258	65.167
Total passifs non courants		1.343.072	1.400.521
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	1.086.306	1.078.614
Obligations locatives courantes	21	108.668	101.584
Provisions courantes	26	77.408	78.664
Fournisseurs et autres créditeurs		1.699.525	1.678.389
Dettes d'impôts	31	24.941	40.516
Autres passifs courants	15	2.005.093	1.877.075
Total passifs courants		5.001.941	4.854.842
Passifs associés aux actifs destinés à la vente		-	1.190.815
TOTAL DU PASSIF		8.293.185	9.180.234

Le bilan au 31 décembre 2020 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

Compte de résultat consolidé

		31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois Retraité
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes		
Chiffre d'affaires	4	4.468.371	4.511.648
Achats consommés		(2.888.052)	(2.937.480)
Charges de personnel	27	(730.020)	(751.436)
Charges externes et autres charges	28	(284.463)	(300.519)
Impôts et taxes		(34.916)	(32.631)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(157.538)	(246.561)
Résultat opérationnel courant		373.382	243.021
Résultat opérationnel non courant	3.3	115.608	-
Résultat opérationnel		488.990	243.021
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	31.094	28.737
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		520.084	271.758
Charges financières	30	(87.655)	(94.647)
Produits financiers	30	4.151	12.101
Résultat financier		(83.504)	(82.546)
Résultat des activités courantes avant impôts		436.580	189.212
Impôts sur les bénéfices	31	(98.128)	(68.129)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(1.988)	(1.873)
RÉSULTAT NET		336.464	119.210
dont part des actionnaires de la société-mère		324.906	113.012
dont participations ne donnant pas le contrôle		11.558	6.198
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	32	5,85	2,05
Résultat dilué par action	32	5,25	1,77

Le compte de résultat au 31 décembre 2020 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

État du résultat net global consolidé

	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois Retraité
<i>(en milliers d'euros)</i>		
RÉSULTAT NET	336.464	119.210
Écarts de conversion	(38)	(2.785)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	(38)	(2.785)
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	221	(1.553)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(61)	431
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	160	(1.122)
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)	122	(3.907)
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	336.586	115.303
dont part des actionnaires de la société-mère	325.028	109.105
dont participations ne donnant pas le contrôle	11.558	6.198

Variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2020								
Au 1 ^{er} janvier 2020	280.649	548.489	(24.657)	933.407	8.781	1.746.669	10.605	1.757.274
Retraitement à la suite des IFRS IC				128		128		128
Au 1 ^{er} janvier 2020 retraité	280.649	548.489	(24.657)	933.535	8.781	1.746.797	10.605	1.757.402
Actions propres			12.792	(16.039)		(3.247)		(3.247)
Palements 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 (2,00 € par action)				(109.827)		(109.827)		(109.827)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(4.368)	(126.531)	-	(130.899)	-	(130.899)
Résultat de la période				113.012		113.012	6.198	119.210
Autres éléments du résultat global					(3.907)	(3.907)		(3.907)
Résultat net global consolidé	-	-	-	113.012	(3.907)	109.105	6.198	115.303
Dividendes versés par les filiales						-	(5.985)	(5.985)
Impact des mouvements de périmètre				(195)		(195)	(1.571)	(1.766)
AU 31 DÉCEMBRE 2020 RETRAITÉ	280.649	548.489	(29.025)	919.822	4.874	1.724.809	9.247	1.734.056
Mouvements de l'exercice 2021								
Au 1 ^{er} janvier 2021	280.649	548.489	(29.025)	919.822	4.874	1.724.809	9.247	1.734.056
Actions propres			(5.041)	(13.366)		(18.407)		(18.407)
Palements en actions				12.871		12.871		12.871
Composante capitaux propres OCEANE 2021				18.679		18.679		18.679
Impacts du rachat de l'OCEANE 2016				(13.553)		(13.553)		(13.553)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(5.890)		(5.890)		(5.890)
Dividendes versés par Nexity (2,00 € par action)				(110.639)		(110.639)		(110.639)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(5.041)	(111.898)	-	(116.939)	-	(116.939)
Résultat de la période				324.906		324.906	11.558	336.464
Autres éléments du résultat global					122	122		122
Résultat net global consolidé	-	-	-	324.906	122	325.028	11.558	336.586
Dividendes versés par les filiales						-	(6.527)	(6.527)
Impact des mouvements de périmètre				(4.346)		(4.346)	5.342	996
AU 31 DÉCEMBRE 2021	280.649	548.489	(34.066)	1.128.484	4.996	1.928.552	19.620	1.948.172

Tableau des flux de trésorerie consolidés

		31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois Retraité
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		324.906	113.012
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		11.558	6.198
Résultat net des sociétés intégrées		336.464	119.210
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		37.065	58.648
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		124.794	196.025
Élimination de la perte de valeur des <i>goodwills</i>		61.088	
Élimination des plus ou moins-values de cession		(204.669)	(5.550)
Élimination impact des variations de juste valeur		422	(6.003)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(31.094)	(28.737)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		1.988	1.873
Élimination impact des paiements en actions		12.871	11.659
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		338.929	347.125
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		67.073	78.946
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		96.526	64.866
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		502.528	490.937
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	(318.500)	339.992
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	22.242	17.824
Intérêts versés		(32.982)	(33.944)
Impôts payés		(75.788)	(50.177)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		97.500	764.632
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	(237)	(40.243)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	212.025	621
Incidence des autres variations de périmètre		129	304
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5		-	(59.688)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(54.649)	(76.115)
Acquisitions d'actifs financiers		(28.921)	(15.936)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1.288	9.562
Cessions et remboursements d'actifs financiers		8.067	8.764
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		137.702	(172.731)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(110.639)	(109.827)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(6.527)	(5.985)
Acquisition et cession d'actions propres		(18.148)	(22.178)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(41.553)	(37.483)
Émission d'emprunts		583.291	275.557
Remboursement d'emprunts		(619.705)	(289.614)
Remboursement des obligations locatives		(182.628)	(206.774)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(50.498)	12.434
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(446.407)	(383.870)
Incidence de la variation des taux de change		216	(991)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(210.989)	207.040
Trésorerie d'ouverture		1.253.388	1.046.348
Trésorerie de clôture	23	1.042.399	1.253.388

5.1.2 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.

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivantes :

- 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, gestion de résidences étudiantes), pour les entreprises (gestion et conseil, activité de *coworking*),
 - les activités de distribution de produits immobiliers ;
- 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.

Le réseau de franchises immobilières Century 21 France a été cédé le 12 mai 2021. La cession des titres Ægide, le 29 juin 2021 à AG2R La Mondiale, entraîne une perte de contrôle, cette participation est désormais mise en équivalence.

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

1.2 Faits marquants

L'exercice 2021 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

- 20.838 réservations de logements neufs en France ;
- 421 millions d'euros de prise de commandes en Immobilier d'entreprise.

Recentrage des activités

- Cessions du réseau de franchises immobilières Century 21 France le 12 mai 2021 (voir note 3.3) ;
- Cession de 45% des parts d'Ægide-Domitys le 29 juin 2021, à AG2R La Mondiale, entraînant la perte de contrôle de la Société. Nexity conserve une participation de 18% dans Ægide-Domitys (voir note 3.3) ;
- Moyens de développement centrés sur le marché français et arrêt du développement en Allemagne (voir note 3.3).

Financements

Émission le 19 avril 2021 d'une OCEANE (Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes) de 240 millions d'euros, à maturité 7 ans, aux conditions suivantes :

- Prime de conversion de 35%, soit un cours de conversion à 59,81 euros ;
- Coupon 0,875% l'an.

Cette émission a été couplée avec le rachat de 100% de l'OCEANE à échéance 1^{er} janvier 2023 émise pour 270 millions d'euros (voir note 18.1).

Évolution de la Gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, Véronique Bédague devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2021. Jean-Claude Bassien Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social.

Alain Dinin, Président, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocation de ressources.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2021 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 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, sauf pour les points décrits en 2.2.

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

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 février 2022 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

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

Pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021, le compte de résultat et le bilan 2020 ont été retraités des montants suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2020 12 mois Publié	Retraitement Coûts des logiciels en mode Saas	Retraitement indemnités fin de carrière	31/12/2020 12 mois Retraité
Compte de résultat				
Résultat opérationnel	249.827	(6.806)	-	243.021
Impôts sur les bénéfices	(69.886)	1.757	-	(68.129)
Résultat net	124.259	(5.049)	-	119.210
Actif				
Autres immobilisations incorporelles	117.495	(7.295)	-	110.200
Impôts différés actifs	27.474	1.884	(171)	29.187
Passif				
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.729.729	(5.411)	491	1.724.809
Avantages du personnel	26.124	-	(662)	25.462

IAS 19 (décision IFRS IC avril 2021)

Modification de la période d'étalement pour les régimes d'indemnités de fin de carrière, en comptabilisant la charge d'avantages postérieurs à l'emploi sur les dernières années de services du salarié, sous réserve que ces avantages répondent à trois caractéristiques :

- Avantage conditionné à la présence à la date de départ en retraite ;
- Montant de l'avantage fonction de l'ancienneté ;
- Avantage plafonné.

L'impact rétrospectif de ce changement de méthode a été comptabilisé en report à nouveau au 1^{er} janvier 2020 pour un montant de 491 milliers d'euros. Il n'y a pas d'impact sur le compte de résultat retraité 2020.

Coûts de logiciels utilisés en mode Saas (décision IFRS IC mars 2021)

Nexity fait appel à des contrats de Saas qui ne donnent pas un droit de contrôle exclusif sur les logiciels utilisés et sont assimilés à des contrats de services.

L'IFRS IC a statué sur les coûts de configurations et d'adaptation de ces outils : ceux-ci ne peuvent donner lieu à la comptabilisation d'une immobilisation mais doivent être passés en charge dès qu'ils sont réalisés.

L'impact rétrospectif de ce changement de méthode a été comptabilisé en report à nouveau au 1^{er} janvier 2020 pour un montant de 363 milliers d'euros et en résultat 2020 pour 5.049 milliers d'euros.

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 d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, 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 2021 ont été réalisées dans un contexte d'incertitude toujours élevé (crise sanitaire, risque d'inflation, de remontée des taux d'intérêt, élections Présidentielles et législatives au deuxième trimestre 2022...) mais qui devrait se traduire par des effets limités sur les activités du Groupe.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2021.

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 2021

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2021
Intégration globale	1.722	90	26	1.838
Co-entreprises	297	3	4	304
Entreprises associées	-	1	2	3
Mise en équivalence	297	4	6	307
Total périmètre de consolidation	2.019	94	32	2.145

3.2.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées a diminué de 160 sociétés entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020.

109 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'année 2021. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

269 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation au cours de l'année 2021 correspondant principalement aux cessions d'Ægide-Domitys et Century 21 France.

3.3 Résultat opérationnel non courant

Au 31 décembre 2021, le résultat opérationnel non courant de 115,6 millions d'euros se décompose en 176,7 millions d'euros de résultat sur cessions de filiales et de 61,1 millions d'euros de perte de valeur sur *goodwill*. Le résultat net des activités cédées et des éléments non courant s'élèvent à 137 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Cession Ægide-Domitys	Cession Century 21 France	Total cessions	UGT international	Total non courant
Plus-value de cession	165,1	11,6	176,7	-	176,7
Perte de valeur sur <i>goodwill</i>	-	-	-	(61,1)	(61,1)
Résultat opérationnel non courant	165,1	11,6	176,7	(61,1)	115,6
Contribution au résultat opérationnel jusqu'à la cession	39,4	2,0	41,4	-	41,4
Résultat opérationnel non courant et des activités cédées	204,5	13,6	218,1	(61,1)	157,0
Autres éléments contribuant au résultat net	(19,7)	(0,1)	(19,8)	-	(19,8)
Résultat net non courant et des activités cédées	184,8	13,5	198,3	(61,1)	137,2

3.3.1 Cessions de sociétés

Nexity a réalisé deux cessions au cours du premier semestre 2021 (réseau de franchises immobilières Century 21 France, et exploitation de résidences seniors Ægide-Domitys).

La contribution de ces cessions au désendettement net s'élève à 306,7 millions d'euros et se ventile ainsi :

(en milliers d'euros)	Total	Ægide-Domitys	Century 21
Impact dans le tableau des flux de trésorerie			
Produit de cessions	208,2	121,9	86,3
Frais de cessions	(8,6)	(6,8)	(1,8)
Impact hors tableau des flux de trésorerie (mouvement de périmètre)			
Annulation engagement de rachat du solde des options de vente (valeur au 1 ^{er} janvier)	107,2	107,2	-
TOTAL DÉSENDETTEMENT	306,7	222,2	84,5

Cession du groupe Ægide-Domitys

La perte de contrôle d'Ægide-Domitys entraîne la mise en équivalence de la Société à partir du 30 juin 2021.

AG2R La Mondiale détient 67% du capital d'Ægide, à la suite de la cession le 29 juin 2021 de 45% des titres Ægide par Nexity et de 22% par les actionnaires fondateurs. Nexity conserve une participation de 18% dans Ægide, et les actionnaires fondateurs une participation de 15%.

Sur la base d'une valeur d'entreprise de 375 millions d'euros, Nexity a dégagé une plus-value de cession à 100% de 165,1 millions d'euros nette des frais de cession. L'engagement de rachat du solde des options de ventes accordés aux minoritaires a été annulé pour 107,2 millions d'euros. Nexity conserve 18% des titres d'Ægide, mis en équivalence à son bilan et valorisés à la juste valeur pour 48,8 millions d'euros.

Détail de la plus-value de cession

<i>(en milliers d'euros)</i>	100%
Valeur de transaction	375,0
Dette nette au 30 juin 2021	(105,0)
PRIX DE CESSION DES TITRES (A)	270,0
Dont encaissement 45% des titres	121,9
Dont engagement cédé au titre de la promesse de vente des minoritaires (37%)	99,3
Dont QP conservée 18% (titres mis en équivalence)	48,8
Frais de cessions (B)	(6,8)
PRIX DE CESSION DES TITRES NET DES FRAIS DE CESSION C = (A-B)	263,2
Capitaux propres consolidés 31/12/2020 - IFRS 5	73,3
Contribution jusqu'à la date de cession	24,8
Contribution capitaux propres consolidés à la date de cession (D)	98,1
PLUS VALUE DE CESSION (C-D)	165,1

Impact sur l'endettement net consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Date de cession
Encaissement 45% produit de cession des titres	121,9
Annulation engagement cédé au titre de la promesse de vente des minoritaires (37%)	99,3
Écart juste valeur sur l'engagement cédé	7,8
Frais de cession	(6,8)
IMPACT ENDETTEMENT NET	222,2

Nexity et Ægide-Domitys ont conclu en même temps un partenariat stratégique de longue durée portant sur le développement en promotion immobilière des futures résidences services seniors (RSS). Dans ce cadre, Nexity continuera à réaliser des copromotions avec Ægide-Domitys.

Cession de Century 21 France

Cession de Century 21 France le 12 mai 2021 pour 86 millions d'euros. La plus-value enregistrée à l'issue de cette cession s'élève à 11,6 millions d'euros nette des frais

de cession. Le compte de résultat intègre par simplification la contribution de Century 21 France jusqu'au 31 mars 2021. Il n'y a pas d'impact significatif au résultat entre le 31 mars et la date de cession.

<i>(en milliers d'euros)</i>	
Prix de cession des titres (A)	86,3
Frais de cession (B)	(1,8)
Prix de cession des titres net des frais de cession C = (A-B)	84,5
Contribution capitaux propres consolidés à la date de cession (D)	72,9
Plus value de cession (C-D)	11,6

3.3.2 Variation de valeur des goodwill

Le Groupe a décidé d'allouer prioritairement ses moyens de développement sur le marché français. Les projections de

cash-flow futurs de l'UGT Promotion immobilier International tiennent également compte de l'arrêt du développement en Allemagne et génèrent une perte de valeur de 100% du goodwill de cette UGT.

3.4 Entrées de périmètre**Cabinets d'administration de biens**

Le Groupe a acquis au cours de l'année 2021 plusieurs portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 237 milliers d'euros. Ces opérations ont généré un goodwill provisoire de 237 milliers d'euros.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2021	Acquisitions 2020
Prix d'achat	237	50.295
Trésorerie filiales acquises	-	(10.052)
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	237	40.243

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.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cessions 2021	Cessions 2020
Prix de cession encaissé	212.148	621
Trésorerie filiales vendues	(123)	-
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	212.025	621

3.7 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Pologne, Portugal, Suisse) qui représente 1,5% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2021 (contre 1,9% en 2020).

Exercice 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	International	Total
Promotion	3.412.463	59.113	3.471.576
Services	986.858	9.937	996.795
	4.399.321	69.050	4.468.371

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
	4.426.400	85.248	4.511.648

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).

Le chiffre d'affaires pour les activités de promotion dégagé à l'avancement s'élève à 3.291 millions d'euros en 2021.

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.

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 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.

Promotion

Promotion Immobilier résidentiel

- La promotion immobilière de logements ; en France et à l'étranger (Allemagne, Belgique, Italie, Pologne, Portugal) ;
- L'aménagement de terrains à bâtir.

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.

Services

- Administration de biens : gestion locative, transaction, syndic de copropriété ;
- Services immobiliers aux entreprises : gestion locative et *property management*, conseil et location d'espaces de travail de courte durée (activité de *coworking*) ;
- Gestion de résidences étudiantes ;
- Distribution de logements destinés à la location auprès de clients particuliers investisseurs.

Autres activités

- Les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de pré-promotion ;
- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ;
- 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.

6.2 Compte de résultat**6.2.1 Compte de résultat selon le *reporting* opérationnel**

(en milliers d'euros)	31/12/2021 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 12 mois Retraité	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité
Chiffre d'affaires	4.468.371	368.160	4.836.531	4.511.648	342.993	4.854.641
Achats consommés	(2.888.052)	(329.839)	(3.217.891)	(2.937.480)	(302.513)	(3.239.993)
Charges de personnel	(730.020)	-	(730.020)	(751.436)	-	(751.436)
Charges externes et autres charges	(284.463)	909	(283.554)	(300.519)	(4.046)	(304.565)
Impôts et taxes	(34.916)	(655)	(35.571)	(32.631)	(1.002)	(33.633)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(157.538)	-	(157.538)	(246.561)	-	(246.561)
Résultat opérationnel courant	373.382	38.575	411.957	243.021	35.432	278.453
Résultat opérationnel non courant	115.608	-	115.608	-	-	-
Résultat opérationnel	488.990	38.575	527.565	243.021	35.432	278.453
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	31.094	(31.094)	-	28.737	(28.737)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	520.084	7.481	527.565	271.758	6.695	278.453
Charges financières	(87.655)	(3.620)	(91.275)	(94.647)	(2.564)	(97.211)
Produits financiers	4.151	(260)	3.891	12.101	(396)	11.705
Résultat financier	(83.504)	(3.880)	(87.384)	(82.546)	(2.960)	(85.506)
Résultat des activités courantes avant impôts	436.580	3.601	440.181	189.212	3.735	192.947
Impôts sur les bénéfices	(98.128)	(3.601)	(101.729)	(68.129)	(3.735)	(71.864)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(1.988)	-	(1.988)	(1.873)	-	(1.873)
RÉSULTAT NET	336.464	-	336.464	119.210	-	119.210
dont part des actionnaires de la société-mère	324.906	-	324.906	113.012	-	113.012
dont participations ne donnant pas le contrôle	11.558	-	11.558	6.198	-	6.198
(en euros)						
Résultat net par action	5,85		5,85	2,05		2,05
Résultat dilué par action	5,25		5,25	1,77		1,77

Le compte de résultat au 31 décembre 2020 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

6.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.841.142	994.451	939	4.836.531
Chiffre d'affaires	3.841.142	994.451	939	4.836.531
Charges opérationnelles	(3.477.345)	(767.352)	(12.518)	(4.257.216)
EBITDA	363.797	227.098	(11.580)	579.315
Loyers	(19.776)	(154.096)	(8.755)	(182.628)
EBITDA après loyers	344.020	73.002	(20.335)	396.688
Annulation loyers	19.776	154.096	8.755	182.628
Amortissements des droits d'utilisation	(17.347)	(95.051)	(12.392)	(124.790)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(8.181)	(19.737)	(4.906)	(32.825)
Dotations nettes aux provisions	(537)	3.487	(613)	2.337
Palements en actions	(5.615)	(2.612)	(3.855)	(12.082)
Résultat opérationnel courant	332.117	113.185	(33.346)	411.957
Résultat opérationnel non courant	(61.088)	-	176.696	115.608
Résultat opérationnel	271.029	113.185	143.350	527.565
Charges financières	(33.784)	(4.247)	(28.764)	(66.795)
Produits financiers	1.656	(475)	2.711	3.891
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(32.128)	(4.722)	(26.053)	(62.903)
Charges financières sur obligations locatives	(1.757)	(21.281)	(1.443)	(24.481)
Résultat financier	(33.885)	(26.003)	(27.496)	(87.384)
Résultat des activités courantes avant impôts	237.144	87.183	115.854	440.181
Impôts sur les bénéfices	(54.806)	(20.149)	(26.775)	(101.729)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(615)	-	(1.373)	(1.988)
RÉSULTAT NET	181.723	67.034	87.707	336.464
dont part des actionnaires de la société-mère	170.268	66.916	87.722	324.906
dont participations ne donnant pas le contrôle	11.455	118	(15)	11.558

AU 31 DÉCEMBRE 2020 RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.809.538	1.045.103	-	4.854.641
Chiffre d'affaires	3.809.538	1.045.103	-	4.854.641
Charges opérationnelles	(3.487.890)	(805.821)	(18.000)	(4.311.711)
EBITDA	321.648	239.283	(18.000)	542.930
Loyers	(19.926)	(179.210)	(7.639)	(206.774)
EBITDA après loyers	301.722	60.073	(25.639)	336.155
Annulation loyers	19.926	179.210	7.639	206.774
Amortissements des droits d'utilisation	(17.573)	(165.868)	(12.584)	(196.025)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(10.288)	(32.711)	(7.586)	(50.585)
Dotations nettes aux provisions	(1.289)	(5.182)	261	(6.210)
Paievements en actions	(6.068)	(3.396)	(2.192)	(11.656)
Résultat opérationnel courant	286.430	32.126	(40.101)	278.453
Résultat opérationnel non courant				
Résultat opérationnel	286.430	32.126	(40.101)	278.453
Charges financières	(27.448)	(6.662)	(33.640)	(67.750)
Produits financiers	6.606	639	4.460	11.705
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(20.841)	(6.023)	(29.180)	(56.045)
Charges financières sur obligations locatives	(1.817)	(26.615)	(1.029)	(29.461)
Résultat financier	(22.658)	(32.638)	(30.209)	(85.506)
Résultat des activités courantes avant impôts	263.772	(512)	(70.310)	192.947
Impôts sur les bénéfices	(97.218)	189	25.163	(71.864)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.791)	(81)	(1)	(1.873)
RÉSULTAT NET	164.763	(405)	(45.148)	119.210
dont part des actionnaires de la société-mère	158.495	(309)	(45.174)	113.012
dont participations ne donnant pas le contrôle	6.268	(96)	26	6.198

Le compte de résultat au 31 décembre 2020 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

6.2.3 Impact des cessions sur l'information comparative

Afin d'avoir une lecture de la performance opérationnelle des activités sur la base d'un périmètre constant, les tableaux suivants présentent le compte de résultat sectoriel

en séparant le périmètre constant et la contribution des activités cédées (Ægide-Domitys jusqu'au 30 juin et Century 21 France jusqu'au 31 mars), avec le résultat non courant.

AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Périmètre constant	Résultat non courant et activités cédées	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.771.445	852.855	939	4.625.239	211.293	4.836.531
Chiffre d'affaires	3.771.445	852.855	939	4.625.239	211.293	4.836.531
Charges opérationnelles	(3.410.612)	(665.343)	(11.339)	(4.087.294)	(169.923)	(4.257.216)
EBITDA	360.833	187.512	(10.400)	537.945	41.370	579.315
Loyers	(19.379)	(99.349)	(7.998)	(126.727)	(55.901)	(182.628)
EBITDA après loyers	341.454	88.163	(18.398)	411.219	(14.531)	396.688
Annulation loyers	19.379	99.349	7.998	126.727	55.901	182.628
Amortissements des droits d'utilisation	(17.347)	(95.069)	(12.392)	(124.808)	18	(124.790)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(7.447)	(18.574)	(6.374)	(32.395)	(430)	(32.825)
Dotations nettes aux provisions	(463)	2.663	(595)	1.606	731	2.337
Palements en actions	(5.615)	(2.587)	(3.587)	(11.789)	(293)	(12.082)
Résultat opérationnel courant	329.962	73.945	(33.347)	370.560	41.396	411.957
Résultat opérationnel non courant				-	115.608	115.608
Résultat opérationnel	329.962	73.945	(33.347)	370.560	157.004	527.565
Charges financières	(33.225)	(4.206)	(26.835)	(64.266)	(2.529)	(66.795)
Produits financiers	1.652	334	1.557	3.542	349	3.891
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(31.573)	(3.872)	(25.278)	(60.723)	(2.180)	(62.903)
Charges financières sur obligations locatives	(1.714)	(10.997)	(1.393)	(14.104)	(10.377)	(24.481)
Résultat financier	(33.287)	(14.869)	(26.671)	(74.827)	(12.557)	(87.384)
Résultat des activités courantes avant impôts	296.675	59.076	(60.018)	295.733	144.447	440.181
Impôts sur les bénéfices	(104.513)	(19.639)	29.645	(94.507)	(7.222)	(101.729)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(615)	-	(1.373)	(1.988)		(1.988)
RÉSULTAT NET	191.547	39.438	(31.747)	199.238	137.225	336.464
dont part des actionnaires de la société-mère	180.199	39.326	(31.745)	187.780	137.126	324.906
dont participations ne donnant pas le contrôle	11.348	112	(2)	11.458	99	11.558

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs du groupe Ægide-Domitys avaient été isolés sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé au 31 décembre 2020. À partir de la date de ce reclassement, les actifs non courants n'ont plus été amortis.

Le résultat opérationnel non courant comprend les plus-values de cession (Century 21 France et Ægide-Domitys) ainsi que la perte de valeur des activités en Allemagne.

AU 31 DÉCEMBRE 2020 RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Périmètre constant	Résultat non courant et activités cédées	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.653.556	767.436	-	4.420.992	433.649	4.854.641
Chiffre d'affaires	3.653.556	767.436	-	4.420.992	433.649	4.854.641
Charges opérationnelles	(3.346.388)	(614.480)	(14.357)	(3.975.225)	(336.487)	(4.311.711)
EBITDA	307.168	152.956	(14.357)	445.768	97.162	542.930
Loyers	(19.247)	(88.240)	(6.157)	(113.644)	(93.131)	(206.774)
EBITDA après loyers	287.922	64.716	(20.514)	332.124	4.032	336.155
Annulation loyers	19.247	88.240	6.157	113.644	93.131	206.774
Amortissements des droits d'utilisation	(16.956)	(81.184)	(11.216)	(109.356)	(86.669)	(196.025)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(8.044)	(23.405)	(7.911)	(39.360)	(11.225)	(50.585)
Dotations nettes aux provisions	(1.367)	(4.402)	302	(5.467)	(743)	(6.210)
Paievements en actions	(5.893)	(3.070)	(2.016)	(10.979)	(677)	(11.657)
Résultat opérationnel courant	274.909	40.895	(35.198)	280.606	(2.152)	278.453
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	274.909	40.895	(35.198)	280.606	(2.152)	278.453
Charges financières	(26.591)	(4.648)	(31.044)	(62.283)	(5.467)	(67.750)
Produits financiers	6.547	487	2.030	9.064	2.641	11.705
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(20.045)	(4.161)	(29.014)	(53.220)	(2.826)	(56.045)
Charges financières sur obligations locatives	(1.729)	(9.248)	(902)	(11.879)	(17.582)	(29.461)
Résultat financier	(21.774)	(13.409)	(29.916)	(65.099)	(20.408)	(85.506)
Résultat des activités courantes avant impôts	253.135	27.486	(65.114)	215.507	(22.560)	192.947
Impôts sur les bénéfices	(78.431)	(13.591)	17.647	(74.375)	2.509	(71.864)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.791)	-	(1)	(1.792)	(81)	(1.873)
RÉSULTAT NET	172.912	13.896	(47.468)	139.340	(20.131)	119.210
dont part des actionnaires de la société-mère	167.952	13.991	(47.494)	134.449	(21.438)	113.012
dont participations ne donnant pas le contrôle	4.960	(95)	26	4.891	1.307	6.198

Le compte de résultat au 31 décembre 2020 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

6.3 Bilan

6.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

ACTIF

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2020 Retraité	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité
Actifs non courants						
Goodwills	1.356.493	-	1.356.493	1.484.027	-	1.484.027
Autres immobilisations incorporelles	117.895	-	117.895	110.200	-	110.200
Droits d'utilisation des actifs loués	582.076	-	582.076	431.101	-	431.101
Immobilisations corporelles	59.267	-	59.267	56.543	-	56.543
Titres mis en équivalence	124.934	(62.427)	62.507	57.764	(56.808)	956
Autres actifs financiers	58.334	142	58.476	61.306	701	62.007
Impôts différés actifs	23.037	1.843	24.880	29.187	2.263	31.450
Total actifs non courants	2.322.036	(60.442)	2.261.594	2.230.128	(53.844)	2.176.284
Actifs courants						
Stocks et travaux en cours	1.811.194	184.848	1.996.042	1.603.975	131.022	1.734.997
Créances clients et autres débiteurs	1.323.153	52.337	1.375.490	1.129.692	223.878	1.353.570
Créances d'impôts	23.562	417	23.979	22.744	338	23.082
Autres actifs courants	1.515.489	54.338	1.569.827	1.430.834	48.631	1.479.465
Autres créances financières	236.125	(126.046)	110.079	193.637	(107.294)	86.343
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.061.626	142.532	1.204.158	1.305.133	122.331	1.427.464
Total actifs courants	5.971.149	308.426	6.279.575	5.686.015	418.906	6.104.921
Actifs destinés à la vente	-	-	-	1.264.091	75.892	1.339.983
TOTAL DE L'ACTIF	8.293.185	247.984	8.541.169	9.180.234	440.954	9.621.188

PASSIF

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2020 Retraité	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité
Capitaux propres						
Capital apporté	280.649	-	280.649	280.649	-	280.649
Primes liées au capital	521.060	-	521.060	521.060	-	521.060
Actions propres détenues	(34.066)	-	(34.066)	(29.025)	-	(29.025)
Réserves et résultats accumulés	836.003	-	836.003	839.112	-	839.112
Résultat de la période	324.906	-	324.906	113.012	-	113.012
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.928.552	-	1.928.552	1.724.809	-	1.724.809
Participations ne donnant pas le contrôle	19.620	-	19.620	9.247	-	9.247
Capitaux propres de l'ensemble	1.948.172	-	1.948.172	1.734.056	-	1.734.056
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	708.033	3.413	711.446	946.465	1.670	948.135
Obligations locatives non courantes	516.817	-	516.817	363.427	-	363.427
Avantages du personnel	24.964	-	24.964	25.462	-	25.462
Impôts différés passifs	93.258	11.074	104.332	65.167	10.904	76.071
Total passifs non courants	1.343.072	14.487	1.357.559	1.400.521	12.574	1.413.095
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1.086.306	114.808	1.201.114	1.078.614	37.478	1.116.092
Obligations locatives courantes	108.668	-	108.668	101.584	-	101.584
Provisions courantes	77.408	1.813	79.221	78.664	1.688	80.352
Fournisseurs et autres créditeurs	1.699.525	114.834	1.814.359	1.678.389	140.266	1.818.655
Dettes d'impôts	24.941	1.532	26.473	40.516	4.931	45.447
Autres passifs courants	2.005.093	510	2.005.603	1.877.075	168.125	2.045.200
Total passifs courants	5.001.941	233.497	5.235.438	4.854.842	352.488	5.207.330
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	1.190.815	75.892	1.266.707
TOTAL DU PASSIF	8.293.185	247.984	8.541.169	9.180.234	440.954	9.621.188

6.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	406.486	1.616.569	542.409	(328.751)	2.236.713
Impôts différés actifs				24.880	24.880
Total actifs non courants	406.486	1.616.569	542.409	(303.871)	2.261.594
Actifs courants sectoriels	4.466.204	1.808.887	1.421.242	(1.440.737)	6.255.596
Créances d'impôts				23.979	23.979
Total actifs courants	4.466.204	1.808.887	1.421.242	(1.416.758)	6.279.575
Actifs destinés à la vente	-	-	-		-
TOTAL ACTIF	4.872.691	3.425.456	1.963.651	(1.720.629)	8.541.169
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.948.172	1.948.172
Passifs non courants sectoriels	410.790	472.535	698.653	(328.751)	1.253.227
Impôts différés passifs				104.332	104.332
Total passifs non courants	410.790	472.535	698.653	(224.419)	1.357.559
Passifs courants sectoriels	3.096.266	1.896.778	1.656.905	(1.440.984)	5.208.965
Dettes d'impôts				26.473	26.473
Total passifs courants	3.096.266	1.896.778	1.656.905	(1.414.511)	5.235.438
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-		-
TOTAL PASSIF	3.507.056	2.369.312	2.355.558	309.242	8.541.169
Besoin en fonds de roulement	1.052.745	75.332	(6.930)	(2.247)	1.118.900

AU 31 DÉCEMBRE 2020 RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	469.425	1.545.071	400.944	(270.606)	2.144.835
Impôts différés actifs				31.449	31.449
Total actifs non courants	469.425	1.545.071	400.944	(239.157)	2.176.284
Actifs courants sectoriels	4.346.337	1.678.683	1.580.061	(1.523.241)	6.081.840
Créances d'impôts				23.082	23.082
Total actifs courants	4.346.337	1.678.683	1.580.061	(1.500.159)	6.104.921
Actifs destinés à la vente	258.485	1.060.487	21.011		1.339.983
TOTAL ACTIF	5.074.247	4.284.241	2.002.016	(1.739.316)	9.621.188
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.734.056	1.734.056
Passifs non courants sectoriels	322.589	338.211	946.829	(270.606)	1.337.023
Impôts différés passifs				76.071	76.071
Total passifs non courants	322.589	338.211	946.829	(194.535)	1.413.095
Passifs courants sectoriels	3.133.180	1.788.301	1.763.888	(1.523.487)	5.161.883
Dettes d'impôts				45.447	45.447
Total passifs courants	3.133.180	1.788.301	1.763.888	(1.478.040)	5.207.330
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	247.505	1.041.142	(21.940)		1.266.707
TOTAL PASSIF	3.703.275	3.167.654	2.688.777	61.482	9.621.188
Besoin en fonds de roulement	719.298	48.646	(64.015)	(22.118)	681.811

ANALYSE DES COMPTES

Actifs non courants

Note 7 Goodwills

Nexity comprend cinq UGT :

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

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)	Solde au 31/12/2020	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Perte de valeur	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2021
Promotion Immobilier résidentiel	771.566	108	-	-	-	771.674
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	-	-	-	74.110
Promotion Immobilier international	68.295	-	-	(61.088)	(7.207)	-
Services	490.323	237	(59.584)	-	-	430.976
Distribution	79.733	-	-	-	-	79.733
TOTAL GOODWILLS	1.484.027	345	(59.584)	(61.088)	(7.207)	1.356.493

Les cessions correspondent au réseau de franchises immobilières Century 21.

La perte de contrôle d'Ægide-Domitys n'a pas d'impact car le *goodwill* correspondant avait été reclassé sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » au 31 décembre 2020 (application d'IFRS 5).

Le Groupe a décidé d'allouer prioritairement ses moyens de développement sur le marché français. Les projections de cash-flows futurs de l'UGT Promotion immobilier International tiennent également compte de l'arrêt du développement en Allemagne et génèrent une perte de valeur de 100% du goodwill de cette UGT.

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2021, 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.

Taux d'actualisation (CMPC après IS)	31/12/2021	31/12/2020
Promotion Immobilier résidentiel	6,7%	6,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	7,2%	6,9%
Promotion immobilier international	7,2%	6,9%
Services	7,5%	6,8%
Distribution	6,7%	6,4%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale. 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, 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.

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 toujours bas, mais pénalisé par un déficit d'offre. Le marché de l'immobilier tertiaire est en retrait compte tenu de la conjoncture (baisse des volumes investis, recul de la demande placée), mais devrait reprendre, porté par les nouveaux usages (télétravail, *coworking*) et les exigences RSE. Les activités de services bénéficient d'une base de clients récurrents. Ces hypothèses sont réalisées dans un contexte d'impact modéré de la crise sanitaire et des conditions macro-économiques sur l'activité.

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 2020). 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 2021. Ces tests ont conduit à faire varier le taux d'actualisation dans la limite de 100 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 1 point.

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

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2021	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2020 retraité
Autres immobilisations incorporelles	239.970	(122.075)	117.895	229.979	(119.779)	110.200
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	955.961	(373.886)	582.076	672.227	(241.126)	431.101
Immobilisations corporelles	209.332	(150.065)	59.267	198.248	(141.705)	56.543
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	1.405.264	(646.026)	759.238	1.100.454	(502.610)	597.844

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020 retraité	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2021
Autres immobilisations incorporelles	110.200	26.129	(15.504)	(2.931)	117.895
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	431.101	266.678	(124.794)	9.091	582.076
Immobilisations corporelles	56.543	27.812	(17.321)	(7.767)	59.267
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	597.844	320.620	(157.618)	(1.608)	759.238

Le montant des loyers non éligibles à IFRS 16 s'élève à 10,6 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur ou de courte durée.

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 bureaux.

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'ajoute 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. Il convient d'évaluer la dette locative sur la durée « économique » du contrat (vs durée juridique) en tenant compte des travaux menés et pas complètement amortis qui supposeraient la poursuite de l'exploitation. 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.

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 2021, le total des marges neutralisées s'élève à 6,4 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 15,1 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 2021 (en années)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Résidences étudiantes	5,8	322.100	275.534
Espaces de <i>coworking</i>	6,7	113.317	47.212
Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i>		435.417	322.745
Actifs corporate	3,3	146.659	108.355
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	5,0	582.076	431.101

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2021
Résidences étudiantes	275.534	104.313	(58.049)	301	322.100
Espaces de <i>coworking</i>	47.212	82.942	(16.841)	4	113.317
Actifs corporate	108.355	79.423	(49.904)	8.785	146.659
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	431.101	266.678	(124.794)	9.091	582.076

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 266.678 milliers d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2021.

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)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur des titres en début d'exercice	57.764	39.926
Variations de périmètre et écarts de conversion	11.251	4.448
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	281	4.350
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	31.094	28.737
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(1.988)	(1.873)
Dividendes distribués	(22.242)	(17.824)
Dividendes distribués non versés	-	-
Reclassement titres Ægide	48.774	-
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	124.934	57.764
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	62.427	56.808
dont autres entreprises	62.507	956

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 62.507 milliers d'euros, sont des entreprises associées : participations dans Ægide-Domitys (promotion et exploitation de résidences seniors non médicalisées) et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières.

La variation des titres mis en équivalence s'explique notamment par :

- Le maintien d'une participation de 18% dans Ægide-Domitys, qui a été réévaluée à sa juste valeur, soit un montant de 48,8 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ægide-Domitys est le *leader* français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Ægide-Domitys assure la gestion de 137 résidences services seniors, soit plus de 16.000 logements à fin 2021. Ægide-Domitys a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 415 millions d'euros ;
- Une prise de participation complémentaire dans la société Bien'ici pour 11,3 millions d'euros.

Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2021
Investissements dans des activités en amorçage	26.087	4.098	(6.387)	-	23.798
Sociétés acquises non consolidées	-	1.400	-	-	1.400
Sociétés en fin de vie	1.069	41	207	71	1.388
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	2.554	1.877	-	-	4.431
Dépôts et cautionnements	14.585	(3.358)	200	41	11.468
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	7.868	192	-	-	8.060
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	8.820	(1.395)	(1)	-	7.424
Autres	323	(325)	369	-	367
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	61.306	2.530	(5.612)	112	58.336

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.

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.

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 7.424 milliers d'euros (dont 387 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2021, contre 8.820 milliers d'euros (dont 431 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2020.

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

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.811.194	1.603.975
Créances clients et autres débiteurs	13	1.323.153	1.129.692
Autres actifs courants	14	1.515.489	1.430.834
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.699.525)	(1.678.389)
Autres passifs courants	15	(2.005.093)	(1.877.075)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		945.218	609.038
Créances d'impôts	31	23.562	22.744
Dettes d'impôts	31	(24.941)	(40.516)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		943.839	591.265

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2020	609.038
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	318.500
Impact des mouvements de périmètre	21.526
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(3.846)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2021	945.218

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 31/12/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	1.854.425	(43.231)	1.811.194	1.649.216	(45.241)	1.603.975

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 2021 s'élève à 353.473 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 31/12/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
Actifs sur contrats en VEFA	969.681		969.681	913.559		913.559
Autres créances clients et autres débiteurs	375.147	(21.675)	353.472	236.213	(20.080)	216.133
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	1.344.828	(21.675)	1.323.153	1.149.772	(20.080)	1.129.692

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2021
Promotion Immobilier résidentiel	850.418	52.444	902.862
Promotion Immobilier d'entreprise	63.141	3.829	66.970
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	913.559	56.273	969.681

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 2021 à 3,3 milliards d'euros.

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 31/12/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
Fournisseurs : avances & acomptes versés	123.015	(82)	122.933	87.280	(128)	87.152
Créances sur l'État	320.289	-	320.289	315.492	-	315.492
Charges constatées d'avance	29.564	-	29.564	21.756	-	21.756
Autres créances	61.372	(6.971)	54.401	94.060	(7.550)	86.510
Trésorerie des comptes mandants	988.303	-	988.303	919.924	-	919.924
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	1.522.542	(7.053)	1.515.489	1.438.512	(7.678)	1.430.834

Note 15 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Dettes fiscales et sociales	548.482	548.717
Produits constatés d'avances et autres comptes	335.301	268.054
Clients – avances & acomptes reçus	132.972	125.243
Comptes des mandants	988.303	919.924
Comptes des réservataires	36	15.137
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	2.005.093	1.877.075

Les produits constatés d'avance intègrent en 2021, 93.071 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 2021, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

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

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan mai 2018	284.950	53.208	231.742	-	2 ^e trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	73.140	135.930	-	2 ^e trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	11.100	12.900	-	4 ^e trimestre 2021
Plan mai 2019	222.700	34.550	-	188.150	2 ^e trimestre 2022
Plan octobre 2019	235.500	21.500	-	214.000	4 ^e trimestre 2022
Plan avril 2020	48.000	8.000	-	40.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	24.000	-	24.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	60.000	-	-	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	44.905	175	177.590	2 ^e trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	8.900	-	113.500	3 ^e trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147.700	-	-	147.700	3 ^e trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	7.100	-	366.300	3 ^e trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	-	-	22.000	4 ^e trimestre 2024
TOTAL PLANS NEXITY	2.020.390	346.403	380.747	1.293.240	

* Dont 455 sur les exercices précédents.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 17 juillet 2022 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). 395.400 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 0,8% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,1% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2021, 380.292 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 performances financières ou extra-financières déterminées sur des objectifs pluriannuels.

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 52.929 milliers d'euros représentant une charge de 12.871 milliers d'euros en 2021.

(en milliers d'euros)	Plan mai 2018	Plan octobre 2018	Plan mai 2019	Plan octobre 2019	Plan avril 2020	Plans mai 2020	Plan juillet 2020	Plan mars 2021	Plan avril 2021	Plan mai 2021	Plan octobre 2021	Total
Valorisation globale	14.968	415	5.610	7.228	833	3.680	2.444	4.727	294	12.073	657	52.929
Charges 2021	2.792	(115)	1.885	2.445	279	1.170	816	1.097	63	2.395	44	12.871
Hypothèses												
Prix de l'action à la date d'attribution (en euros)	49,8	42,1	40,5	45,0	26,3	28,1	27,6	43,16	46,04	45,16	39	
Durée de la période d'acquisition (année)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Taux de dividende ⁽¹⁾	5,0%	5,0%	6,5%	6,0%	6,5%	6,5%	5,5%	5%	5%	5%	5%	

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

5

Note 19 Détention 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 2021, 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) ;
- 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.

(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 2020	5.612.972	125.642	732.434	858.076
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité	-	(40.058)	-	(40.058)
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	505.861	505.861
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(380.292)	(380.292)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2021		10% du capital ajusté en fonction de son évolution		
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2021	5.612.972	85.584	858.003	943.587

Les 943.587 actions propres détenues au 31 décembre 2021 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 34.066 milliers d'euros.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 20 Détail de l'endettement net

DÉTAIL ENDETTEMENT NET			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Emprunts obligataires	21	806.317	997.044
Emprunts et dettes financières non courants	21	118.333	341.120
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	747.380	536.498
Emprunts sur établissements de crédit et autres		1.672.029	1.874.662
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	103.082	98.673
Comptes courants – actif et autres créances	22	(236.125)	(193.637)
Autres dettes et autres créances financières		(133.043)	(94.964)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(1.061.626)	(1.305.133)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	19.227	51.745
Trésorerie nette et autres		(1.042.399)	(1.253.388)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		496.587	526.310
Obligations locatives	21	625.485	465.010
TOTAL ENDETTEMENT NET		1.122.072	991.320

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

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE							
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2021
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.874.662	(77.967)	(107.217)	1.377	-	(18.826)	1.672.029
Autres dettes et autres créances financières	(94.964)	(50.498)	-	-	-	12.418	(133.043)
Trésorerie nette et autres	(1.253.388)	210.989	-	-	-	-	(1.042.399)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	526.310	82.524	(107.217)	1.377	-	(6.407)	496.587
Obligations locatives	465.010	(182.628)	-	24.481	323.926	(5.304)	625.485
TOTAL ENDETTEMENT NET	991.320	(100.104)	(107.217)	25.858	323.926	(11.711)	1.122.072

(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Emissions d'emprunts	583.291
Remboursement d'emprunts	(619.705)
Acquisition intérêts minoritaires	(41.553)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	(77.967)
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	(182.628)
Variation autres dettes et autres créances financières	(50.498)
Variation de trésorerie	210.989
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	(100.104)

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021		Solde au 31/12/2020	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	589.700	216.617	605.347	391.697
Emprunts sur établissements de crédit et autres	118.333	747.380	341.120	536.498
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	103.082	-	98.673
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	19.227	-	51.745
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	708.033	1.086.306	946.467	1.078.614
Obligations locatives	516.817	108.668	363.427	101.584
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1.224.849	1.194.974	1.309.893	1.180.197

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2021, le montant nominal des emprunts obligataires (831 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (806 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 31/12/2021 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2020 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
05/05/2014	-	146,0	3,52%	05/05/2021
29/06/2017	30,0	30,0	2,05%	10/11/2023
29/06/2017	121,0	121,0	2,60%	29/06/2025
20/12/2019 – Green Euro PP	84,0	84,0	2,26%	20/12/2026
20/12/2019 – Green Euro PP	156,0	156,0	2,46%	20/12/2027
TOTAL	391,0	537,0		

Le 5 mai 2021, Nexity SA a procédé au remboursement de l'Euro PP émis le 5 mai 2014 pour un montant nominal de 146 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 est respecté au 31 décembre 2021.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2021
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,3
Ratio de levier : Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets ⁽¹⁾ /EBITDA après loyers	≤ 3,5	1,3
Ratio EBITDA après loyers/Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5	8,9

(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.

Le calcul du ratio de levier au 31 décembre 2021 se détermine comme suit :

(en millions d'euros)	Calcul du ratio de levier 31/12/2021
Endettement net hors IFRS 16	496,6
Neutralisation dettes projets sans recours	(58,6)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	52,5
Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets	490,4
EBITDA après loyers	380,2
Ratio de levier	1,29

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

(en millions d'euros)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Résultat opérationnel courant	373,4	249,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	124,8	196,0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	32,8	50,6
Dotations nettes aux provisions	(2,5)	6,6
Païement en actions	12,1	11,7
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	22,2	17,8
EBITDA	562,9	532,5
Retraitement des loyers	(182,6)	(206,8)
EBITDA APRÈS LOYERS	380,2	325,7

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2021 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2020 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 – 13/05/2016	-	270,0	0,125%	01/01/2023	4.199.066
ORNANE 2018 – 27/02/2018	200,0	200,0	0,250%	02/03/2025	2.902.336
OCEANE 2021 – 19/04/2021	240,0	-	0,875%	19/04/2028	4.012.706
TOTAL	440,0	470,0			

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

En 2016, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Obligations Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 64,30 euros, soit un montant de 270 millions d'euros au taux annuel de 0,125% pour un remboursement *in fine* à 6,5 ans (janvier 2023).

Cette OCEANE a fait l'objet d'un rachat pour un montant total de 280 millions d'euros au cours du premier semestre 2021. La différence avec la valeur de la composante dette, soit 260 millions d'euros à la date du rachat, impacte les capitaux propres à hauteur de 19,2 millions d'euros et les charges financières à hauteur de 0,4 million d'euros. Le coût du rachat intègre les frais liés à l'opération, soit 1,7 million d'euros enregistré également en charges financières sur la période.

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 2021, et s'élève à 1,243 action de 5 euros nominal 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 6,0% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2021, 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.

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En date du 19 avril 2021, 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) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

Conformément à IAS 32, une entité comptabilise séparément les composantes d'un instrument financier qui crée un passif financier de l'entité, et, confère au porteur de l'instrument une option de conversion de l'instrument financier en instrument de capitaux propres de l'entité. La composante passif est évaluée à sa juste valeur par référence à un passif analogue non assortie d'une

composante capitaux propres associée. La valeur comptable de l'instrument de capitaux propres représenté par l'option de conversion de l'instrument en actions ordinaires est ensuite déterminée en déduisant la juste valeur du passif financier de la juste valeur de l'instrument financier composé pris dans son ensemble.

Après cette évaluation initiale de la partie dette et capitaux propres, la composante dette est valorisée au coût amorti. La charge d'intérêts sur la dette est calculée selon le taux d'intérêt effectif et comptabilisée en résultat net. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 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 2021, et s'élève à 1,046 action de 5 euros nominal 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 7,0% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2021, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 23 millions d'euros et la composante dette à 217 millions d'euros.

21.2 Lignes de crédit

(en millions d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	30,0	30,0	100,0
Autres crédits corporate	-	-	-	62,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	448,0	448,0	226,4
Options de vente accordées aux minoritaires	118,3	69,4	187,8	336,5
TOTAL DETTES CORPORATE	118,3	547,4	665,8	724,9
Crédits affectés aux opérations	-	199,9	199,9	152,7
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	118,3	747,4	865,7	877,6

Le montant au 31 décembre 2021 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 865,7 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 600 millions d'euros décomposé comme suit :

- À hauteur de 500 millions d'euros accordé 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% ;
- À hauteur de 100 millions d'euros dont 75 millions d'euros à échéance juin 2023 et 25 millions d'euros à échéance avril 2023. 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.

Ces lignes de crédits ne sont pas utilisées au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, Nexity SA bénéficie d'un prêt tiré non affecté de 30 millions d'euros à échéance mars 2023.

Les contrats bancaires sont soumis aux mêmes covenants

financiers que les dettes obligataires. Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

Autres crédits corporate

Certaines filiales contractent des crédits pour financer leurs besoins d'exploitation ou leurs opérations.

Titres de créances négociables

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

(en millions d'euros)	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1 an	300,0	217,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1 an	300,0	231,0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	600,0	448,0

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente diminue de 149 millions au 31 décembre 2021 par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation résulte essentiellement de l'annulation de l'engagement de rachat de Ægide-Domitys pour 107,2 millions d'euros. Le solde correspond à la réestimation 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 2021, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), Accessite, Édouard 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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Remboursement de la période	Charges financières	Reclassement	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2021
Obligations locatives courantes	101.584	(182.628)	5.348	161.934	22.782	(352)	108.668
Obligations locatives non courantes	363.426	-	19.133	(161.934)	301.144	(4.952)	516.817
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	465.010	(182.628)	24.481	-	323.926	(5.304)	625.485

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 2021, ces taux se situent entre 1,36% et 2,9%.

21.4 Risque de liquidité

Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2021	Amortissement					
		2022	2023	2024	2025	2026	> 5 ans
Emprunts obligataires	391,0	-	30,0	-	121,0	84,0	156,0
Obligations convertibles (ODEANE et ORNANE)	440,0	-	-	-	200,0	-	240,0
Options de vente accordées aux minoritaires	187,8	69,4	28,7	89,7	-	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	1.018,8	69,4	58,7	89,7	321,0	84,0	395,9
Crédit Corporate Holding	30,0	-	30,0	-	-	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	448,0	249,4	102,0	96,6	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	199,9	125,6	66,8	7,5	-	-	-
TOTAL DETTES BANCAIRES	677,9	375,0	198,8	104,1	-	-	-
Total amortissement		444,4	257,6	193,8	321,0	84,0	395,9
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	1.696,7	1.252,3	994,8	801,0	480,0	396,0	0,0
Obligations locatives	625,5	98,0	82,3	75,0	55,3	60,7	254,2
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	2.322,2	1.779,8	1.439,9	1.171,1	794,8	650,1	0,0

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

Au 31 décembre 2021 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 74%

supérieure à un an et à 23% supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2021 est de 3 ans et 1 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 2021.

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021			Solde au 31/12/2020		
	Brut	Dépréciation		Brut	Dépréciation	
Comptes courants – actif et créances assimilées	241.097	(4.972)	236.125	193.767	(130)	193.637
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	241.097	(4.972)	236.125	193.767	(130)	193.637

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 en valeur. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel.

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

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
VMP – Équivalents de trésorerie	295.530	382.258
Disponibilités	766.096	907.738
Trésorerie des réservataires	-	15.137
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1.061.626	1.305.133

Les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel sont désormais séquestrés chez les notaires. Précédemment, ces dépôts étaient sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires, présentés au 31 décembre 2020 en trésorerie non disponible).

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

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.061.626	1.305.133
Banques créditrices (découverts bancaires)	(19.227)	(51.745)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	1.042.399	1.253.388
dont trésorerie disponible	1.042.399	1.238.251
dont trésorerie non disponible	-	15.137

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 2,1% en 2021 (pour 2,2% en 2020).

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 60% de l'endettement total au 31 décembre 2021.

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 2021.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Impact en compte de résultat après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2021	
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	(0,5)
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	1,0
Sensibilité au 31 décembre 2020 retraité	
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	(0,2)
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	0,3

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.

Note 25 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

Catégories comptables							Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	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	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10			9,1			9,1		9,1		9,1
Créances immobilisées	10				49,3		49,3		49,3		49,3
Comptes courants et autres créances financières	20				236,1		236,1	236,1	-		236,1
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				1.061,6		1.061,6	1.061,6			1.061,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	-	9,1	1.347,0	-	1.356,1	1.297,8	58,3	-	1.356,1
Lignes de crédit	20					865,7	865,7		865,7		865,7
Emprunts obligataires	20					806,3	806,3		806,9		806,9
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20					625,5	625,5		625,5		625,5
Comptes courants passifs	20					103,1	103,1		103,1		103,1
Banque créditrice (découverts bancaires)	20					19,2	19,2	19,2			19,2
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		-	-	-	-	2.419,8	2.419,8	19,2	2.401,2	-	2.420,4

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de					
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	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	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10			6,3			6,3		6,3		6,3
Créances immobilisées	10				55,0		55,0		55,0		55,0
Comptes courants et autres créances financières	20				193,6		193,6	193,6	-		193,6
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				1.305,1		1.305,1	1.305,1			1.305,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	-	6,3	1.553,8	-	1.560,1	1.498,8	61,3	-	1.560,1
Instruments dérivés de transaction	20	-					-		-		-
Instruments dérivés de couverture	21		-				-		-		-
Lignes de crédit	20					877,6	877,6		877,6		877,6
Emprunts obligataires	20					997,0	997,0		1.000,7		1.000,7
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20					465,0	465,0		465,0		465,0
Comptes courants passifs	20					98,7	98,7		98,7		98,7
Banque créditrice (découverts bancaires)	20					51,7	51,7	51,7			51,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		-	-	-	-	2.490,1	2.490,1	51,7	2.442,0	-	2.493,7

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020 retraité	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2021
Avantages du personnel	25.462	2.399	(1.970)	-	(927)	24.964
Total provisions non courantes	25.462	2.399	(1.970)	-	(927)	24.964
Contentieux	49.997	12.702	(8.457)	(4.584)	224	49.882
Risques fiscaux et participations	43	2	(265)	-	265	45
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.239	-	(9)	-	88	1.318
Provisions pour risques et charges	27.385	7.247	(7.898)	(539)	(33)	26.163
Total provisions courantes	78.664	19.951	(16.629)	(5.123)	544	77.408
TOTAL DES PROVISIONS	104.126	22.350	(18.599)	(5.123)	(383)	102.372

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020 retraité	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2021
Avantages du personnel	25.462	429	-	-	(927)	24.964
Total provisions non courantes	25.462	429	-	-	(927)	24.964
Contentieux	49.997	(339)	-	-	224	49.882
Risques fiscaux et participations	43	-	2	(265)	265	45
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.239	(9)	-	-	88	1.318
Provisions pour risques et charges	27.385	(1.147)	(43)	-	(33)	26.163
Total provisions courantes	78.664	(1.538)	2	(265)	544	77.408
TOTAL DES PROVISIONS	104.126	(1.109)	2	(265)	(383)	102.372

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 charge 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 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	26.702	25.203
Coût net d'une année de service additionnelle	2.108	2.261
Charge d'intérêt	36	126
Prestations payées	(1.291)	(2.163)
Changement de régime	(132)	-
Reclassement IFRS 5	-	(775)
Cessions	(853)	-
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	26.570	24.652
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	26.282	26.702
dont perte ou gain actuariel	288	(2.050)
Changements d'hypothèses	(789)	731
Changement d'hypothèse de turnover	(188)	1.011
Effets d'expérience	690	308
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	26.282	26.702
SOLDE NET AU PASSIF	26.282	26.702
dont provisions non courantes	24.964	25.462
dont provisions courantes	1.318	1.240
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	0,59%	0,23%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	0,16%	(0,11)%
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 turn-over moyen de 14,86% 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.

L'écart actuariel (gain ou perte) est comptabilisé en:

- Autres éléments du résultat global pour la partie relative aux indemnités de fin de carrière
- Compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.108	2.261
Charge d'intérêt	36	126
Changement de régime	(132)	-
Amortissement des écarts actuariels	(68)	498
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1.945	2.885
dont dotations nettes avantages du personnel	654	722
dont charges incluses dans charges de personnel	1.291	2.163
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(221)	1.552
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(221)	1.552
dont changements d'hypothèses	(674)	619
dont changement d'hypothèse de turnover	(91)	792
dont effets d'expérience	544	142

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2021
Avantages du personnel	26.702	(221)	654	(853)	26.282

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 2021	26.282
Sensibilité au 31 décembre 2021	
Impact d'une variation de +0,10% du taux d'actualisation	(226)
Impact d'une variation de -0,10% du taux d'actualisation	230
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	1.140

RÉSULTAT

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Salaires et charges	(696.157)	(726.412)
Crédit d'impôt sur rémunérations	405	229
Intéressement et participation	(21.397)	(13.597)
Charges sur paiement en actions	(12.871)	(11.656)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(730.020)	(751.436)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 9.822 collaborateurs au 31 décembre 2021 contre 11.067 personnes au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, l'effectif inscrit compte 8.296 collaborateurs.

Les salaires et charges pour les activités poursuivies s'élèvent à 628.038 milliers d'euros en 2021, correspondant à un effectif moyen de 8.120 collaborateurs.

Note 28 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois retraité
Loyers	(12.795)	(14.496)
Charges locatives	(15.492)	(18.974)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(70.147)	(74.290)
Autres services extérieurs	(188.375)	(197.679)
Autres produits	24.167	14.796
Autres charges	(21.084)	(11.039)
Résultat de cession des titres consolidés	(737)	1.163
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	(284.463)	(300.519)

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(124.794)	(196.025)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(32.744)	(50.536)
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	(157.538)	(246.561)

Les immobilisations d'Ægide-Domitys sont classées en Actifs destinés à la vente à compter du 31 décembre 2020. Elles ne sont donc pas amorties sur l'exercice 2021.

Note 30 Résultat financier**30.1 Détail du résultat financier**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Charges d'intérêts	(44.891)	(53.955)
Produits d'intérêts	2.299	4.470
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(42.592)	(49.485)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24.481)	(29.461)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(67.072)	(78.946)
Autres charges financières	(18.284)	(11.231)
Autres produits financiers	1.852	7.631
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(16.432)	(3.599)
Total charges financières	(87.655)	(94.647)
Total produits financiers	4.151	12.101
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(83.504)	(82.546)

Les charges d'intérêts sur les obligations locatives comprennent en 2021 un montant de 10.277 milliers d'euros relatif aux résidences gérées seniors Domitys contre 17.335 milliers d'euros en 2020.

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Autres charges financières nettes	(4.874)	(7.615)
Autres produits financiers nets	1.047	1.528
Variation de juste valeur de l'ORNANE	-	2.003
Impact échange OCEANE	(2.133)	-
Charges d'actualisation des dettes fournisseurs à plus de 1 an	(395)	(1.521)
Résultat sur instruments dérivés	-	4.000
Dotations financières nettes	(10.454)	(2.305)
Transfert des frais financiers en stocks	377	310
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(16.432)	(3.599)

Pour la comptabilisation de l'ORNANE 2018 (voir note 18.1), le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

Au 31 décembre 2021, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros et est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ».

Le rachat de l'OCEANE 2016 engendre une charge de 2,1 millions d'euros, qui se ventile en 0,4 million d'euros lié à l'écart entre la valeur amortie et la juste valeur de la dette à la date du rachat, 1,3 million d'euros de frais sur l'opération et 0,4 million d'euros de solde des frais d'émission initiaux qui restaient à étaler.

5

Note 31 Impôts**31.1 Impôts sur les bénéfices**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois retraité
Impôts sur les sociétés	(54.229)	(83.079)
Impôts différés	(35.342)	33.935
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(8.822)	(19.043)
Dotations nettes pour impôts	265	57
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(98.128)	(68.129)

31.2 Évolution des postes d'impôts au bilan**ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020 retraité	Charge*	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2021
Impôts courants						
Créances d'impôts	22.744					23.562
Dettes d'impôts	(40.516)					(24.941)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	(17.773)	(63.051)	1.867	1.790	75.788	(1.379)
Impôts différés						
Actif	29.187					23.037
Passif	(65.167)					(93.258)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	(35.980)	(35.342)		1.101		(70.221)

* Inclus la CVAE.

31.3 Preuve de l'impôt

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020 retraité
Base imposable		
Résultat net	324.906	113.012
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(31.094)	(28.737)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	1.988	1.873
Variation de valeur des <i>goodwill</i>	61.088	
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	11.558	6.198
Impôts sur les bénéfices	98.128	68.129
Résultat des activités avant impôts	466.574	160.475
Part non imposable des plus-values de cessions	(195.780)	
Résultat des activités courantes avant impôts	270.794	160.475
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	28,41%	32,02%
Taux d'imposition réel des activités courantes	36,24%	42,45%
Taux d'imposition réel des activités courantes hors CVAE	34,09%	34,30%
Charge d'impôt théorique	(76.933)	(51.384)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(21.195)	(16.745)
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(4.007)	(3.905)
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	(6.316)	(12.945)
Incidence des taux d'impôts	9.672	9.154
Impôts sur produits nets de la période non taxables	556	1.424
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(20.515)	(9.994)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	(585)	(479)
ÉCART NET	(21.195)	(16.745)

En 2021, le résultat avant impôts intègre les plus-values sur cessions Ægide-Domitys et Century 21 qui sont en grande partie non imposables. Le taux d'imposition réel est présenté hors ces plus-values pour faciliter la comparaison avec l'exercice précédent.

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 34,1% en 2021.

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 (28,41%) et le taux des filiales consolidées mais non fiscalement intégrées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 250 millions d'euros (26,5%).

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

Hors CVAE, le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 34,1% contre 34,3% en 2020. La baisse du taux d'IS sur les grandes entreprises en France a été compensée chez Nexity par une augmentation des pertes non déductibles sur certaines filiales.

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)	31/12/2021	31/12/2020 Retraité
Avantages du personnel	5.456	6.023
Reports déficitaires	7.511	9.864
Part du résultat lié à l'avancement	(98.909)	(66.648)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	15.721	14.781
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(70.221)	(35.980)
Dont impôts différés actif	23.037	29.187
Dont impôts différés passif	(93.258)	(65.167)

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020	Variation
Reports déficitaires	89.324	81.801	7.522
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	21.994	22.380	(385)
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	111.318	104.181	7.137

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 12,8%.

	31/12/2021 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2020 (en nombre d'actions)	Résultat par action Retraité (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724		56.129.724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.507.254	5,85	55.229.796	2,05
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	96.397		197.083	
Effet dilutif des emprunts convertibles	6.558.075		8.614.408	
Nombre moyen d'actions après dilution	62.161.726	5,25	64.041.287	1,77

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2021.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2020
Garanties de passif reçues	17.728	20.828
Garanties de passif données	61.150	4.090

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

L'augmentation des garantis de passif données correspond aux engagements liés aux cessions d'Ægide et de Century 21 France.

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 nantisements accordés aux établissements bancaires dans le cadre des lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

TYPE DE GARANTIE

(en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
Sur immobilisations incorporelles :			-	2.056.464	
Sur immobilisations corporelles :			-	59.267	
Sur actifs financiers :			-	58.334	
Sur stocks :			1.500	1.811.194	0,1%
Nantissement de titres par Oralisa Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Sur trésorerie :			-		
TOTAL DES SÛRETÉS RAPPORTÉ AU TOTAL DU BILAN CONSOLIDÉ			1.500	8.293.185	0,0%

33.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

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

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2020
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	979.264	1.167.422
Autres engagements	6	6
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	979.270	1.167.428

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.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2020
Immobilier résidentiel	2.869.340	2.686.305
Immobilier d'entreprise	1.033.111	1.173.832
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	3.902.451	3.860.137
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	59.041	53.226
Autres engagements donnés	436.043	365.845
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	4.397.535	4.279.208

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 ;

- 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 1.298 millions d'euros au 31 décembre 2021.

33.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2021	Échéancier au 31 décembre 2021		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	951.602	-	715.632	235.970
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	720.111	645.723	74.387	-
Garanties Financières d'Achèvement	3.902.451	1.729.694	2.072.711	100.046
Autres engagements hors bilan	436.043	76.125	351.642	8.276
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	6.010.207	2.451.543	3.214.372	344.292

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2021 ET 2020 ⁽¹⁾	KPMG				MAZARS				AUTRES CABINETS			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	449	380	19%	16%	409	357	31%	25%				
Filiales intégrées globalement	1.941	1.994	81%	83%	859	1.061	66%	73%	163	259	100%	100%
Services autres que la certification des comptes ⁽³⁾												
Émetteur : Nexity SA		0	-	-	31	31	2%	2%				
Filiales intégrées globalement	20	31	1%	1%	0	0	0%	0%			-	-
TOTAL	2.410	2.404	100%	100%	1.299	1.449	100%	100%	163	259	100%	100%

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

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

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

Note 35 Informations relatives aux parties liées**35.1 Prestations entre parties liées****Ægide-Domitys**

Nexity détient 18% de cette société qui est le *leader* français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Au 31 décembre 2021, le groupe Ægide-Domitys assure la gestion de 137 résidences services seniors, soit plus de 16.000 logements. Dans le cadre de la cession des titres Ægide à AG2R LA MONDIALE, un partenariat de longue durée a été conclu qui prévoit un plan de développement ambitieux avec un rythme d'ouverture d'une vingtaine de nouvelles résidences construite en copromotion, chaque année, pour atteindre plus de 300 résidences à l'horizon 2030.

Ægide-Domitys a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 415 millions d'euros.

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.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Avantages à court terme	3.069
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités de fin de contrat de travail	731
Paievements en actions	749

NA : Non Applicable

Note 36 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2021 et le Conseil d'administration du 23 février 2022 arrêtant les comptes au 31 décembre 2021.

Note 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2021

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE				
Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	444 346 795	SA	100.00%
ACCESSITE	35, quai du Lazaret - 13002 MARSEILLE	394 232 300	SAS	90.40%
APOLLONIA	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	332 540 087	SAS	100.00%
ATHIS MONS QUAI DE L'INDUSTRIE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	751 068 313	SCI	100.00%
BUREAUX A 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%
CERGY BOULEVARD DE L'OISE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 368 023	SNC	100.00%
COLOMBES ILOT MAGELLAN	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	835 177 478	SCI	100.00%
COMPAGNIE IMMOBILIERE 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	78.00%
EDMP - HAUTS DE France	2, rue Leday Le Nouvel Hermitage - 80100 ABBEVILLE	879 769 115	SAS	78.00%
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	2, rue Leday Le Nouvel Hermitage - 80100 ABBEVILLE	531 728 889	SAS	78.00%
EDOUARD DENIS INGIENERING	2, rue Leday Le Nouvel Hermitage - 80100 ABBEVILLE	484 839 857	SARL	78.00%
ETOILE PROPERTY MANAGEMENT	2, rue Olympe de Gouges - 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	425 059 904	SAS	100.00%
FEREAL	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 AMENAGEMENT	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	837 487 172	SAS	100.00%
GARENNE DEVELOPPEMENT	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	820 891 778	SNC	100.00%
IMMOPERL 2	115, rue Réaumur - 75002 PARIS	820 891 612	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	78.00%
MONTREUIL LES RESERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIERE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

NEXIMMO 96	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	808 177 364	SAS	100.00%
NEXIMMO 103	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	814 256 483	SAS	100.00%
NEXIMMO 104	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	814 257 036	SAS	100.00%
NEXIMMO 110	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	823 425 889	SAS	100.00%
NEXIMMO 116	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	834 215 485	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 GENERAL	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 HOLDING ITALIA	Corso Galileo Ferraris - 110 -10129 TURIN	4 950 890 964	SRL	100.00%
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	332 335 769	SA	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 EST	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 485 304	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%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
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 NORMANDIE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 418 503	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR PAYS BASQUE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 768	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR RHONE LOIRE AUVERGNE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 350 813	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR SEERI	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 350 797	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	2, rue Olympe de Gouges - 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	732 073 887	SA	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%
NP 10	ul. Aleje Jerozolimskie, n 98-00807 VARSOVIE	647 694	SP.Z.O.O	100.00%
ORALIA INVESTISSEMENTS	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	395 329 113	SAS	100.00%
ORALIA MANAGEMENT	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	395 190 051	SARL	100.00%
ORALIA PARTENAIRES	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	397 581 984	SAS	100.00%
PANTERA AG	Saliering 32 - D-50677 COLOGNE	HRB69948	AG	65.00%
PARC DE SENART	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	482 815 552	SNC	100.00%
PERL	115, rue Réaumur - 75002 PARIS	438 411 035	SAS	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%
RICHARDIERE	22, rue Georges Picquart - 75017 PARIS	682 009 121	SAS	100.00%
SEERI	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	331 129 437	SAS	100.00%
ST DENIS GEORGES SAND	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 296 349	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%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

TERENEO	10, rue Horus - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	502 931 777	SAS	100.00%
TOULOUSE ARENE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 795 779	SAS	60.00%
VILLENEUVE LE ROI COEUR DE SEINE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	498 975 507	SNC	100.00%
VILLES & PROJETS	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	409 260 775	SAS	100.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
Co-entreprises				
BAGNEUX BRIAND	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	818 336 059	SAS	50.00%
ECO CAMPUS A CHATILLON	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	751 851 726	SAS	50.00%
MERCEDES	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	383 288 305	SAS	50.00%
Entreprises associées				
ÆGIDE	42, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS	401 397 765	SA	18.00%
BIEN'ICI	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	488 073 412	SAS	56.10%

5.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 consolidés de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 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 les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application des décisions de l'IFRS IC relatives aux coûts de logiciels utilisés en mode SaaS d'une part, et à la modification de la période d'étalement pour les régimes d'indemnités de fin de carrière d'autre part, telles qu'exposées à la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

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.

Évaluation des *goodwills*

(Note 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 2021 pour un montant de 1 356,5 millions d'euros.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill 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 goodwill 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 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.

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, et au regard de la matérialité des goodwill, nous avons considéré l'évaluation des goodwill 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 :

- la pertinence de l'approche retenue pour déterminer les UGT sur lesquelles sont réalisées les tests de dépréciation ;
- 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 générale ;
- 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 ;
- l'analyse de la 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.

Évaluation 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 3.291 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 crise liée à la pandémie de Covid-19, 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 ;

- réalisation de procédures analytiques de substance (variations de chiffre d'affaires et de taux de marge significatives d'une période à l'autre, revue des ventes avec des conditions résolutoires, revue des risques d'abandon des opérations, etc.).

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 ;
- 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 actes notariés.

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité de la Directrice Générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet Mazars était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 19^{ème} année, dont respectivement 14 et 18 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.

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 ;
- 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 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
François Plat
Associé

MAZARS
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

5.2.1	États de synthèse	299	Note 15	Produits financiers	314
5.2.2	Notes aux comptes annuels	303	Note 16	Charges financières	314
Note 1	Présentation et faits marquants	303	Note 17	Analyse du Résultat financier	315
GÉNÉRALITÉS		304	Note 18	Analyse du Résultat exceptionnel	315
Note 2	Principes comptables	304	Note 19	Participation des salariés	315
Note 3	Changement de méthode	304	Note 20	Impôt sur les bénéfices	315
Note 4	Estimations et hypothèses	304	Note 21	Résultat net	315
Note 5	Méthodes comptables	305	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		316
BILAN – ACTIF		306	Note 22	Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	316
Note 6	Actif immobilisé	306	Note 23	Échéanciers des créances et des dettes	316
Note 7	Actif circulant	309	Note 24	Comptes de régularisation	317
BILAN – PASSIF		310	Note 25	Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net	317
Note 8	Capitaux propres	310	Note 26	Engagements hors bilan	318
Note 9	Provisions	311	Note 27	Effectif	319
Note 10	Dettes	311	Note 28	Plans d'actions gratuites	319
COMPTE DE RÉSULTAT		313	Note 29	Informations relatives aux parties liées	319
Note 11	Produits d'exploitation	313	Note 30	Événements postérieurs à la clôture	320
Note 12	Charges d'exploitation	313	Note 31	Liste des principales filiales et participations	320
Note 13	Analyse du Résultat d'exploitation	313	5.2.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	322
Note 14	Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	314			

5.2.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF

				31/12/2021	31/12/2020
(en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	150.053	(55.629)	94.424	79.956
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	52.925	-	52.925	47.801
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	42.345	(34.125)	8.220	11.931
Immobilisations en cours		2.199	-	2.199	128
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.362.669	(243.657)	2.119.012	2.244.550
Créances rattachées à des participations	6.4	90.033	(4.317)	85.716	22.534
Autres titres immobilisés	6.5	27.429	(6.569)	20.860	24.860
Prêts	6.6	319.481	(1.987)	317.494	308.420
Autres immobilisations financières	6.7	180.481	-	180.481	146.195
Actif immobilisé	6.8	3.227.615	(346.284)	2.881.331	2.886.375
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes		244	-	244	22
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	22.830	(1.940)	20.890	32.394
Autres créances	7.2	747.569	(38.610)	708.959	662.052
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	30.707	-	30.707	24.819
Disponibilités	7.4	516.202	-	516.202	741.809
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	4.120	-	4.120	6.891
Actif circulant		1.321.672	(40.550)	1.281.122	1.467.987
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4.030	-	4.030	4.481
Écarts de conversion actif		3.077	-	3.077	2.391
TOTAL DE L'ACTIF		4.556.394	(386.834)	4.169.560	4.361.234

PASSIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		400.279	328.957
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		60.297	181.961
Provisions réglementées		6.834	5.856
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.906.297	1.955.661
Provisions		31.536	40.926
TOTAL PROVISIONS	9	31.536	40.926
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	440.599	470.170
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	393.132	542.527
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	30.170	100.031
Emprunts, dettes financières divers	10.3	1.287.985	1.183.988
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		46.797	35.659
Dettes fiscales et sociales		26.029	22.140
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		3.524	7.577
Autres dettes		2.713	1.927
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		-	56
TOTAL DETTES		2.230.949	2.364.075
Écarts de conversion passif		778	572
TOTAL DU PASSIF		4.169.560	4.361.234

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Production vendue de services		132.779	136.125
Chiffre d'affaires		132.779	136.125
Production immobilisée		19.520	15.993
Subventions d'exploitation		143	-
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		18.599	21.933
Autres produits		8	96
Produits d'exploitation	11	171.049	174.147
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(7)	(5)
Autres achats et charges externes		(115.707)	(82.701)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3.207)	(3.958)
Salaires et traitements		(57.999)	(63.589)
Charges sociales		(22.495)	(18.493)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(16.116)	(14.955)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	(568)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(1.940)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(2.757)	(15.764)
Autres charges		(16.004)	(10.852)
Charges d'exploitation	12	(236.232)	(210.885)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(65.183)	(36.738)
Produits financiers de participations		214.370	225.987
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		7.456	6.464
Autres intérêts et produits assimilés		16.140	9.011
Reprises sur provisions et transferts de charges		37.412	44.852
Différences positives de change		26	24
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Produits financiers	15	275.404	286.338
Dotations financières aux amortissements et provisions		(108.413)	(76.025)
Intérêts et charges assimilées		(70.872)	(21.186)
Différences négatives de change		(92)	(11)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(16)	-
Charges financières	16	(179.393)	(97.222)
RÉSULTAT FINANCIER	17	96.011	189.116
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		30.828	152.378
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2.660	3.172
Reprises sur provisions et transferts de charges		2.198	1.083
Produits exceptionnels		4.858	4.255
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(49)	(247)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(15.048)	(3.329)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(979)	(963)
Charges exceptionnelles		(16.076)	(4.539)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(11.218)	(284)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(393)	(224)
Impôts sur les bénéfices	20	41.080	30.091
Total des produits		451.311	464.740
Total des charges		(391.014)	(282.779)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	60.297	181.961

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net comptable		60.297	181.961
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		75.301	47.093
Élimination des plus ou moins-values de cession		3.353	(492)
Élimination des malis nets de bonis de confusion		7.736	
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		15.704	17.161
Capacité d'autofinancement		162.391	245.723
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		48.256	(3.913)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		210.647	241.810
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(31.835)	(30.060)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(4.418)	(1.803)
Acquisition/augmentation de titres de participations		(46.205)	(117.309)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(212.307)	(413.696)
Acquisition d'actions propres		(20.000)	(20.074)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1.034	74
Cessions de titres de participations		-	1.416
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		137.261	120.537
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(176.470)	(460.915)
Dividendes versés		(110.639)	(109.827)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		240.000	
Augmentation des dettes bancaires		30.000	100.000
Rachat/Remboursement/Conversion des dettes obligataires convertibles		(270.000)	-
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		(146.000)	(25.494)
Remboursement des dettes bancaires		(100.000)	
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		221.600	106.400
Variation nette des comptes courants financiers		(122.657)	384.163
Augmentation des charges à répartir		(1.541)	(203)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(259.237)	455.039
Incidence de la variation des taux de change		(686)	(1.904)
VARIATION DE TRÉSORERIE	25	(225.745)	234.030
Trésorerie d'ouverture		741.777	507.748
Trésorerie de clôture		516.032	741.777

5.2.2 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 2021 dont le total est 4.169.560.219,37 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 60.297.102,19 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par les événements suivants :

Évolution de la gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, Véronique Bédague devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2021. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social. Alain Dinin, Président, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.

Restructurations juridiques

La Société a absorbé par transmissions universelle de

patrimoine les sociétés Ywood Gestion, Nexity Blue Office et Nexity Résidences Gérées au cours de l'exercice.

Financements

Émission le 19 avril 2021 d'une OCEANE (Obligation Convertible En Actions Nouvelles et/ou Échangeables en actions existantes) de 240 millions d'euros, à maturité 7 ans, aux conditions suivantes :

- Prime de conversion de 35%, soit un cours de conversion à 59,81 euros ;
- Coupon 0,875% l'an.

Cette émission a été couplée avec le rachat de 100% de l'OCEANE à échéance 1^{er} janvier 2023 émise pour 270 millions d'euros.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 2.384 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 2.292 millions d'euros nets au 31 décembre 2021, soit une variation nette de -92 millions d'euros, qui correspond à :

- 80 millions d'euros de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine : -193 millions d'euros de titres éliminés des sociétés tupées sous déduction de titres Térénéo, Ægide Domitys et Nexity Studéa apportés dans le cadre de ces confusions pour 113 millions d'euros ;

- 57 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation.

Diminués de :

- 3 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ;
- 42 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés, notamment Édouard Denis Développement (10% portant la participation de 68% à 78%),

Le tableau suivant synthétise les mouvements relatifs aux transmissions universelles de patrimoine :

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Bilan	
Titres éliminés	(193.607)
Titres apportés	80.141
Titres nets (bilan)	(113.466)
Boni affectés titres apportés	33.301
Comptes courants (bilan) et autres	72.429
Sous-total bilan	(7.736)
Résultat	
Mali de confusion	(23.605)
Boni de confusion	15.869
Sous-total résultat TUP	(7.736)
Provisions reprises	23.438
IMPACT NET SUR RÉSULTAT FINANCIER	15.702

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 2021 ont été réalisées dans un contexte d'incertitude toujours élevé (crise sanitaire, risque d'inflation, de taux d'intérêt, élections Présidentielles et législatives au second trimestre 2022...) mais qui devrait se traduire par des effets limités sur les activités du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

- Logiciels : 1 à 7 ans linéaire ;

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

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

5.2 Immobilisations financières

5.2.a Titres de participation

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

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

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale en décembre 2021. 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 2020). 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.

5.3 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'irrecouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

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

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 94.424 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

37.961 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 52.925 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 Créances rattachées à des participations

Ce poste est essentiellement constitué d'apports consentis à des filiales du Groupe.

6.5 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 2.942 milliers d'euros.

6.6 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations.

Il comprend notamment un 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.

Ce prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, dont l'objet est de financer les projets d'immobilier résidentiel du Groupe, respectant les engagements RSE décrits dans le prospectus.

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts de garantie versés	182	186
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	4.390	2.554
Actions auto-détenues	3.359	4.207
Malis techniques affectés à des titres de participation	172.550	139.248
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	180.481	146.195

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 maximum de 10% du capital, soit 5.612,972 actions au 31 décembre 2021.

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 ;
- 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 2020	5.612.972	125.642	732.434	858.076
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité		(40.058)		(40.058)
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			505.861	505.861
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(380.292)	(380.292)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2021	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2021	5.612.972	85.584	858.003	943.587

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 85.584 actions propres au 31 décembre 2021. Leur valeur nette ressort à 3.359 milliers d'euros. Le compte espèce s'élève à 4.390 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires	125.667	212	25.554	(1.380)	150.053
Autres immobilisations incorporelles	49.999	31.623	(25.554)	(3.143)	52.925
Immobilisations incorporelles	175.666	31.835	-	(4.523)	202.978
Instal. générales, agencements, aménagements	13.689	57			13.746
Matériel de transport	141				141
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26.246	2.290		(78)	28.458
Immobilisations corporelles en cours	128	2.071			2.199
Immobilisations corporelles	40.204	4.418	-	(78)	44.544
Titres de participation	2.430.944	126.346	(1.010)	(193.611)	2.362.669
Créances rattachées à des participations	26.851	63.610		(428)	90.033
Autres titres immobilisés	25.042	2.627	1.010	(1.250)	27.429
Prêts	310.407	15.194		(6.120)	319.481
Autres immobilisations financières	146.195	164.177		(129.891)	180.481
Immobilisations financières	2.939.438	371.954	-	(331.300)	2.980.092
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.155.309	408.207	-	(335.901)	3.227.615

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 126.346 milliers d'euros : acquisitions de titres (43.041 milliers d'euros), apports de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine de l'exercice (80.141 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des

capitaux propres de filiales déficitaires (1.611 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (1.553 milliers d'euros) ;

- En diminution de 193.611 milliers d'euros : principalement l'élimination des titres des sociétés tupées au cours de l'exercice.

6.9 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	45.711	10.099	(181)	55.629
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-			-
Immobilisations incorporelles	45.711	10.099	(181)	55.629
Installations générales, agencements	9.902	1.800		11.702
Matériel de transport	71	35		106
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18.172	4.182	(37)	22.317
Immobilisations corporelles	28.145	6.017	(37)	34.125
TOTAL AMORTISSEMENTS	73.856	16.116	(218)	89.754

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

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs débiteurs	24	675
Personnel et organismes sociaux	44	39
État – Impôt sur les sociétés et TVA	21.535	14.034
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	712.620	663.019
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(38.610)	(36.397)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	12.732	20.287
Groupe : débiteurs divers	417	393
Débiteurs divers	197	2
TOTAL AUTRES CRÉANCES	708.959	662.052

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2021, Nexity détient un total de 943.587 actions propres (1,68% du capital) pour un montant total de 34.066 milliers d'euros :

- 85.584 actions pour un montant de 3.359 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.8) ;
- 858.003 actions pour un montant de 30.707 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 516.202 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés et le solde des comptes courants bancaires. Au 31 décembre

2020, les disponibilités s'établissaient à 741.809 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	290.688	379.484
Comptes courants bancaires	225.514	362.325
TOTAL DISPONIBILITÉS	516.202	741.809

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 4.120 milliers d'euros, contre 6.891 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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)	31/12/2020	Augmentations	Amortissements	31/12/2021
Frais d'émission d'emprunts à étaler	4.481	1.541	(1.992)	4.030

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 12,8% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2021	280.649	1.130.173	28.065	328.957	181.961	5.856	1.955.661
Affectation résultat				181.961	(181.961)		-
Distribution				(110.639)			(110.639)
Dotations aux provisions réglementées						978	978
Résultat de l'exercice					60.297		60.297
AU 31 DÉCEMBRE 2021	280.649	1.130.173	28.065	400.279	60.297	6.834	1.906.297

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	Augmentations		Diminutions		31/12/2021
	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	
Provisions pour litiges	250	35		(250)	35
Provisions pour perte de change	1.818	810	(330)		2.298
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	19.889	2.722	(15.073)		7.538
Autres provisions	18.969	9.047	(6.351)		21.665
TOTAL PROVISIONS	40.926	12.614	(21.753)	(250)	31.536

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	0	19 avril 2021	
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	200.000	2 mars 2025	0,250%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	0	240.000	19 avril 2028	0,875%
Intérêts courus		170	599		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		470.170	440.599		
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	146.000	0	5 mai 2021	3,522%
				10 novembre 2023	
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	30.000	30.000	2023	2,053%
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000	121.000	29 juin 2025	2,600%
	20 décembre 2019			20 décembre 2026	
Emprunt obligataire EURO PP Green	2019	84.000	84.000	2026	2,257%
	20 décembre 2019			20 décembre 2027	
Emprunt obligataire EURO PP Green	2019	156.000	156.000	2027	2,464%
Intérêts courus		5.527	2.132		
Sous-total emprunts obligataires		542.527	393.132		
TOTAL		1.012.697	833.731		

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).

Cette OCEANE a fait l'objet d'un rachat pour un montant total de 280 millions d'euros au cours du premier semestre 2021.

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 2021 et s'élève à 1,243 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 6% (en % de détention du capital).

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En 2021, 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) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 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 2021, et s'élève à 1,046 action de 5 euros nominal 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 7,0% (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 146 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 ».

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

La Société dispose d'une ligne de crédit *corporate* syndiquée de 500 millions d'euros à échéance du 31 juillet 2023, non utilisée au 31 décembre 2021.

La Société dispose également de diverses lignes pour un montant total de 130 millions d'euros, dont 30 millions sont utilisés au 31 décembre 2021.

L'échéance de ces crédits est pour 105 millions en 2023 et 25 millions en 2024.

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 ».

Au 31 décembre 2021, 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*) pour 448,0 millions d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	300.000	217.000
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	300.000	231.000
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	600.000	448.000

- 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 839,0 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Redevance de marque	32.856	30.502
Honoraires d'assistance	31.861	29.019
Prestations informatiques	40.358	37.225
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.155	15.526
Mise à disposition de personnel	6.956	6.473
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	169	11.540
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5.424	5.840
Sous-total chiffre d'affaires	132.779	136.125
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	250	174
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	15.073	15.019
Transfert de charges	3.275	6.568
Production immobilisée	19.520	15.993
Autres produits	152	268
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	171.049	174.147

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires et charges sociales	(64.789)	(58.555)
Actions gratuites	(15.704)	(23.527)
Loyers et charges locatives	(19.568)	(18.783)
Hébergements informatiques	(13.265)	(10.477)
Honoraires	(18.627)	(10.913)
Dotations aux amortissements	(16.116)	(14.955)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(1.940)	(588)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(2.722)	(15.764)
Dotations aux provisions : autres	(35)	-
Frais liés à la réalisation de la revue stratégique	(15.500)	-
Autres frais généraux	(67.966)	(57.323)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(236.232)	(210.885)

Les hébergements informatiques étaient inscrits dans les Autres frais généraux pour 10.477 milliers d'euros en 2020.

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 132.779 milliers d'euros en 2021 contre 136.125 milliers d'euros en 2020. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,7% en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions,

qui s'élèvent à 236.232 milliers d'euros en 2021, contre 210.885 milliers d'euros en 2020, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -65.183 milliers d'euros contre -36.738 milliers d'euros en 2020.

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 -1.592 milliers d'euros contre -6.365 milliers d'euros en 2020 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	169	11.540
Sous-total chiffre d'affaires	169	11.540
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	15.073	15.020
Transfert de charges	1.592	6.365
Total produits d'exploitation	16.834	32.925
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(15.704)	(23.526)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(2.722)	(15.764)
Total charges d'exploitation	(18.426)	(39.290)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(1.592)	(6.365)

Note 15 Produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	206.513	225.987
Reprises de dépréciations et de provisions	37.412	44.852
Boni de confusion	15.868	-
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	15.585	15.475
Autres produits financiers	26	24
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	275.404	286.338

Note 16 Charges financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux dépréciations et provisions	(106.420)	(74.446)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.993)	(1.579)
Quotes-parts de pertes	(28.291)	(101)
Mali de confusion	(23.605)	-
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(13.326)	(15.802)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(5.650)	(5.283)
Perte de change	(108)	(11)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(179.393)	(97.222)

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

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 96.011 milliers d'euros en 2021, contre 189.116 milliers d'euros en 2020.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 178.221 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 225.886 milliers d'euros en 2020) ;
- -7.737 milliers d'euros au titre des malis (Ywood Gestion et Nexity Blue Office) nets de boni de confusion (Nexity Résidences Gérées) ;
- -68.560 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 -28.711 milliers d'euros en 2020) ; et
- -5.370 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -7.188 milliers d'euros en 2020), résultant de 20.938 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 15.568 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

5

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -11.218 milliers d'euros, tient principalement compte de la charge sur rachat de l'OCEANE 2023 de 10.040 milliers d'euros, 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 2021 (à verser en 2022) s'établit à 393 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 41.080 milliers d'euros (contre 30.091 milliers d'euros en 2020) 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 60.297 milliers d'euros (contre 181.961 milliers d'euros en 2020).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Amortissement dérogatoires	4.907	610		5.517
Amortissement exceptionnel	948	368		1.317
Provisions réglementées	5.855	978	-	6.833
Provisions pour litiges	250	35	(250)	35
Provisions pour perte de change	1.818	810	(330)	2.298
Provisions pour actions gratuites	19.889	2.722	(15.073)	7.538
Autres provisions	18.969	9.047	(6.351)	21.665
Provisions	40.926	12.614	(22.004)	31.536
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	2.198		(2.198)	-
Dépréciations sur titres de participation	186.394	78.110	(20.847)	243.657
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.317			4.317
Dépréciations sur autres titres immobilisés	182	6.387		6.569
Dépréciations sur prêts	1.987			1.987
Dépréciations sur comptes clients	-	1.940		1.940
Autres dépréciations	36.397	12.067	(9.853)	38.610
Dépréciations	231.475	98.504	(32.898)	297.080
TOTAL	278.256	112.096	(54.902)	335.450
Dotations et reprises d'exploitation		4.697	(15.323)	
Dotations et reprises financières		106.421	(37.381)	
Dotations et reprises exceptionnelles		978	(2.198)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices				

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

	Montant brut	Échéancier	
<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	90.033		90.033
Prêts	319.481	10.481	309.000
Autres immobilisations financières	180.481		180.481
Créances clients et comptes rattachés	22.830	22.831	
Autres créances	747.569	747.569	
Charges constatées d'avance	4.120	4.120	
TOTAL DES CRÉANCES	1.364.514	785.001	579.514
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	15.194		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	6.120		

23.2 Dettes

	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Emprunts obligataires convertibles	440.599	599	200.000	240.000
Emprunts obligataires	393.132	2.132	235.000	156.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30.170	170	30.000	
Titres de créances négociables	448.000	249.400	198.600	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46.797	34.297	12.500	
Dettes fiscales et sociales	26.029	26.029		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.524	1.582	1.942	
Groupe et associés	839.985	839.985		
Autres dettes	2.713	2.713		
Produits constatés d'avance	-	-		
TOTAL DES DETTES	2.230.949	1.156.907	678.042	396.000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	270.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	516.000			

5

Note 24 Comptes de régularisation**24.1 État des produits à recevoir**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Autres immobilisations financières	3.721
Créances clients et comptes rattachés	8.229
Autres créances	7.036
Trésorerie	46
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	19.032

24.2 État des charges à payer

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021
Intérêts courus sur emprunts obligataires	2.806
Emprunts et dettes financières diverses	29.488
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42.962
Dettes fiscales et sociales	20.228
Autres dettes	571
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	169
TOTAL DES CHARGES À PAYER	96.224

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

La trésorerie s'établit à 516.032 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2021 (comparés à 741.777 milliers d'euros au 31 décembre 2020), soit une diminution de 225.745 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 210.647 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (162.391 milliers d'euros) augmentée par la diminution du besoin en fonds de roulement (48.256 milliers d'euros) ;
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -176.470 milliers d'euros correspondant principalement à -36.253 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations, l'acquisition d'actions propres de -20.000 milliers d'euros et -140.217 milliers d'euros de variation des immobilisations financières ; et
- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -259.237 milliers d'euros, incluant notamment, le paiement du dividende de -110.639 milliers d'euros et le solde net des financements obligataires et bancaires (-148.498 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 611.877 milliers d'euros (contre 619.569 milliers d'euros en 2020). Il correspond au montant des emprunts obligataires et

bancaires (863.730 milliers d'euros) et des dettes (264.179 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (-516.032 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)	31/12/2021	31/12/2020
Garanties financières d'achèvement	179.955	201.165
Indemnités d'immobilisation	-	396
Autres garanties sur opérations immobilières	75.565	71.506
Garanties sur emprunts	35.750	-
Garanties de passif	37.090	1.390
Autres engagements	20.152	21.077
TOTAL	348.512	295.534

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 115,3 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, Édouard 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 Némoea, Bureaux à Partager et Accessite.

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 2,5 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de

62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 13,5% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013/2015, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 0,59% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2%.

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 18.434 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 2021, l'effectif moyen de la Société est de 579 personnes contre 484 en 2020. L'effectif 2021 inclut 29 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 380.152 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 1.293.240 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 2021 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY					
(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan mai 2018 managers	284.950	53.208	231.742	-	2 ^e trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	73.140	135.930	-	2 ^e trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	11.100	12.900	-	4 ^e trimestre 2021
Plan mai 2019	222.700	34.550	-	188.150	2 ^e trimestre 2022
Plan octobre 2019	235.500	21.500	-	214.000	4 ^e trimestre 2022
Plan avril 2020	48.000	8.000	-	40.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	24.000	-	24.000	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	60.000	-	-	2 ^e trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	44.905	175	177.590	2 ^e trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	8.900	-	113.500	3 ^e trimestre 2023
Plan mars et avril 2021	147.700	-	-	147.700	3 ^e trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	7.100	-	366.300	3 ^e trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	-	-	22.000	4 ^e trimestre 2024
TOTAL PLANS NEXITY	1.502.370	346.403	380.747	1.293.240	

* Dont 455 sur les exercices antérieurs

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2022 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). 395.400 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 0,8% (en %

de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,1% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2021, 380.292 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions autodétenues.

La Société détient au 31 décembre 2021, 858.003 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) s'est élevée à 3.800 milliers d'euros en 2021, dont 730 milliers d'euros d'indemnités de fin de contrat.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 309 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2021 et le Conseil d'administration du 23 février 2022 arrêtant les comptes au 31 décembre 2021.

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	240.499	2.024
19, rue de Vienne TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 08	430.281	79.990	969.558	0	79.678
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	85.676
400, promenade des Anglais – 06600 NICE	28.197	20.000	154.688	0	19.265
PERL	3.568	100,00%	143.218	31.945	44.708
115, Rue Réaumur – 75002 PARIS	83.100		143.218	0	690
ÉDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	32.625	78,00%	119.308	67.139	18.593
2, Rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	13.764	2.219	119.308	-	10.607
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	55.909	-	32.913
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 – PARIS CEDEX 08	(12.408)	-	-	-	1.887
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	101.653	210.260
19, rue de Vienne TSA 10034 – 75801 PARIS CEDEX 08	7.749	-	258.632	-	9.746
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	-	9.606
94 quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	4.148	-	87.597	-	(227)
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11.519	100,00%	30.712	3.642	54.848
2, rue Olympe de Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26.504		30.712	-	2.143
BUREAUX À PARTAGER	21	57,70%	32.348	4.326	3.697
21 Place de la République – 75003 PARIS	8.455	0	32.348	23.737	218
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ET DIGITALE	29.037	100,00%	29.037	194	-
19, rue de Vienne TSA 50029 – 75801 PARIS CEDEX 08	15	-	29.037	-	(18)
ACCESSITE	80	90,40%	13.626	0	13.047
35, quai du Lazaret – 13006 MARSEILLE 06	6.368	0	13.626	1	1.313
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA	17.771	100,00%	50.010	20.426	-
Corso Galileo Ferraris n° 110 -10129 TURIN – Italie	8.547	0	24.695	4.185	545
NEXITY DEUTSCHLAND	47.150	100,00%	47.153	56.215	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	56.029	-	15.379	-	(148)

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
Siège social					
<i>(en milliers d'euros)</i>					
2 – Participations (10 à 50%)					
3 – Filiales non reprises au §1					
Françaises			180.156	95.020	
		86.893	69.161	167.305	
Étrangères			61.832	49.422	
		6.915	46.358	14.272	
4 – Participations non reprises au §2					
Françaises			36.839	10.142	
		8.860	35.133	1.390	
Étrangères			32	320	
		-	28	7.000	
5 – Autres titres (moins de 10%)			9.550	25	
			9.550		
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises			2.157.251	544.797	
		189.102	1.987.867	191.043	
Filiales étrangères			158.995	126.063	
		6.915	86.432	18.631	
Participations dans sociétés françaises			46.388	12.214	
		8.860	44.683	1.390	
Participations dans sociétés étrangères			32	323	
		-	28	7.000	
			2.362.669	683.397	
TOTAL		204.877	2.119.012	218.064	

5.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 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.

Évaluation de la valeur actuelle 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 2021 pour un montant net de 2 119 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 lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale. 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 ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité de la Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet Mazars était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 19^{ème} année, dont respectivement 14 et 18 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 L823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit et des comptes

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
François Plat
Associé

MAZARS
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

5.3 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

5.3.1 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.

179 factures fournisseurs représentant 0,36 million d'euros hors taxes et 0,3% d'achats sont échues.

429 factures clients (essentiellement Groupe) représentant 5,9 millions d'euros et 4,5% 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)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					179					429
Montant total des factures concernées HT	124	-5	15	226	360	43	5.008	13	883	5.947
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,0%	3,8%	0,0%	0,7%	4,5%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-		-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal – art. L.441-6 ou L.443-1 du Code de commerce)										
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.

5.3.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2021, la Société a réalisé 176.552 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

5.3.3 Politique de distribution des dividendes

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 23 février 2022, a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 19 mai 2022 un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 2,50 euros, soit une augmentation de 25% par rapport au dividende distribué en 2021.

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

	2020 payé en 2021	2019 payé en 2020	2018 payé en 2019	2017 payé en 2018	2016 payé en 2017
Nombre d'actions ⁽⁴⁾	55.319.399	54.913.288	55.292.734	56.129.724	55.305.044
Dividende par action (en euros)	2,00 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	2,50 ⁽¹⁾	2,50 ⁽³⁾	2,40 ⁽²⁾
Distribution globale (en euros)	110.638.798	109.826.576	138.231.835	140.324.310	132.732.106

(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.

5.3.4 Proposition d'affectation du résultat 2021 et distribution

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 400.278.678,41 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 2021 augmenté du report à nouveau bénéficiaire antérieur porte le bénéfice distribuable de l'exercice à 460.575.780,60 euros ;
- Décide de verser aux actionnaires la somme de 2,50 euros par action, soit un montant global de 140.324.310,00 euros, qui sera prélevé en totalité sur le bénéfice distribuable; et
- Décide d'affecter le solde du bénéfice distribuable de l'exercice, soit 320.251.470,60 euros, en report à nouveau.

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 2021, soit 56.129.724 actions, et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividendes évolue entre le 1er janvier 2022 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 140.324.310,00 euros, représentant 2,50 euros par action) provient du résultat distribuable, et a la nature fiscale d'un dividende.

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, le dividende est soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire unique ou « flat tax » de 30% (12,80% correspondant à une imposition forfaitaire sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux) ou, sur option de l'actionnaire, au barème progressif de l'impôt.

En cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif, le dividende est éligible à l'abattement de 40% résultant des dispositions de l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Les sommes distribuées seraient mises en paiement à compter du 25 mai 2022.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.765.972.887,95 euros après distribution.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, que le Conseil d'administration procédera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, à la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, pour prendre en compte l'incidence de la distribution qui vient d'être décidée et en rendra compte aux actionnaires dans le rapport qu'il présentera à la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'au titre des trois précédents exercices, il a été distribué les dividendes suivants, intégralement éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts :

Exercice	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Dividende par action	Distribution globale ⁽²⁾
2018	56.129.724	2,50 euros	140.324.310
2019	56.129.724	2,00 euros	112.259.448
2020	56.129.724	2,00 euros	112.259.448

(1) Nombre d'actions en circulation au jour de l'assemblée générale ayant approuvé chaque distribution (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution).

(2) Sur la base du nombre d'actions décrit au (1) ci-dessus.

5.3.5 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.

5.3.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Durée de l'exercice (mois) (en euros)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	280 648 620	280 648 620	280 648 620	280 648 620	280 183 620
Nombre d'actions ordinaires	56 129 724	56 129 724	56 129 724	56 129 724	56 036 724
Nombre maximum d'actions à créer					
par droit de conversion	8 240 131	8 813 641	8 317 592	7 895 833	4 597 977
par droit de souscription	1 293 240	1 315 835	1 321 660	1 379 220	1 012 200
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	132 779 257	136 121 891	126 804 032	116 596 885	98 259 593
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	94 912 467	199 240 383	112 839 720	235 790 799	2 818 328
Impôt sur les bénéfices	41 080 112	29 985 257	25 882 530	30 242 762	22 570 783
Participation des salariés	(393 387)	(224 487)	(376 705)	(160 352)	(260 681)
Dotations/reprises nettes amortissements et provisions	(75 302 090)	(47 040 421)	39 741 822	133 101 078	5 491 281
Résultat net	60 297 102	181 960 733	178 087 368	398 974 287	30 619 711
Résultat distribué ⁽¹⁾	140 324 310 ⁽²⁾	110 638 798	109 826 576	138 231 835	140 324 310
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	2,42	4,08	2,47	4,74	0,45
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	1,07	3,24	3,17	7,11	0,55
Dividende distribué	2,50 ⁽²⁾	2,00	2,00	2,50	2,50
PERSONNEL					
Effectif moyen	579	484	411	359	309
Masse salariale	42 295 567	40 063 632	36 649 803	31 669 650	28 588 324
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	21 660 779	18 340 665	17 164 949	15 550 269	13 856 190

(1) Sur la base du nombre d'actions en circulation au jour de l'Assemblée générale (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution) et pour 2021, à la date de publication de l'URD 2021.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

5.4 ÉLÉMENTS 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 DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en millions d'euros)	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Éléments non courants	31/12/2021 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	4.468,4	368,2	4.836,5	(211,3)		4.625,2
Charges opérationnelles	(3.927,8)	(329,5)	(4.257,2)	169,9		(4.087,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	22,2	(22,2)	-	-		-
EBITDA	562,9	16,5	579,3	(41,4)		537,9
Loyers	(182,6)	-	(182,6)	55,9		(126,7)
EBITDA après loyers	380,2	16,5	396,7	14,5		411,2
Retraitement des loyers	182,6	-	182,6	(55,9)		126,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(124,8)	-	(124,8)	0,0		(124,8)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(32,8)	0,0	(32,8)	0,4		(32,4)
Dotations nettes aux provisions	2,5	(0,1)	2,3	(0,7)		1,6
Paielements en actions	(12,1)	-	(12,1)	0,3		(11,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(22,2)	22,2	-	-		-
Résultat opérationnel courant	373,4	38,6	412,0	(41,4)		370,6
Plus-values de cessions	115,6	-	115,6		(115,6)	-
Résultat opérationnel	489,0	38,6	527,6	(41,4)	(115,6)	370,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	31,1	(31,1)				-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	520,1	7,5	527,6	(41,4)		486,2
Coût de l'endettement financier net	(42,6)	(3,0)	(45,6)	2,2		(43,4)
Autres charges et produits financiers	(16,4)	(0,8)	(17,3)	-		(17,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24,5)	-	(24,5)	10,4		(14,1)
Résultat financier	(83,5)	(3,9)	(87,4)	12,6		(74,8)
Résultat des activités courantes avant impôts	436,6	3,6	440,2	(28,8)	(115,6)	295,8
Impôts sur les bénéfices	(98,1)	(3,6)	(101,7)	7,2		(94,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(2,0)	-	(2,0)	-		(2,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	336,5	(0,0)	336,5	(21,6)	(115,6)	199,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	11,6	0,0	11,6	-		11,6
dont part des actionnaires de la société-mère	324,9	(0,0)	324,9	(21,6)	(115,6)	187,7
(en euros)						
Résultat net par action	5,85		5,85			3,38

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité*
Goodwills	1.356,5	-	1.356,5	1.484,0
Autres immobilisations	817,6	0,1	817,7	659,9
Titres mis en équivalence	124,9	(62,4)	62,5	1,0
Total actifs non courants	2.299,0	(62,3)	2.236,7	2.144,8
BFR net	943,8	175,1	1.118,9	681,8
Actifs nets destinés à la vente	-	-	-	73,3
TOTAL DE L'ACTIF	3.242,8	112,8	3.355,6	2.899,9

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité*
Capital et Réserves	1.603,6	0,0	1.603,6	1.611,8
Résultat de la période	324,9	(0,0)	324,9	113,0
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.928,6	0,0	1.928,6	1.724,8
Participations ne donnant pas le contrôle	19,6	0,0	19,6	9,2
Capitaux propres de l'ensemble	1.948,2	0,0	1.948,2	1.734,1
Endettement net	1.122,1	101,7	1.223,8	1.015,4
Provisions	102,4	1,8	104,2	105,8
Impôts différés nets	70,2	9,2	79,5	44,6
TOTAL DU PASSIF	3.242,8	112,8	3.355,6	2.899,9

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (y.c. intérêts courus et frais de mise en place)	806,3	-	806,3	997,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	865,7	89,6	955,3	917,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.672,0	89,6	1.761,6	1.914,2
Autres dettes et autres créances financières	(133,0)	137,7	4,7	(7,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.061,6)	(142,5)	(1.204,2)	(1.427,5)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,2	16,9	36,2	71,0
Trésorerie nette et autres	(1.042,4)	(125,6)	(1.168,0)	(1.356,5)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	496,6	101,7	598,3	550,4
Obligations locatives	625,5	-	625,5	465,0
TOTAL ENDETTEMENT NET	1.122,1	101,7	1.223,8	1.015,4

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité*
Résultat net des sociétés intégrées	336,5	(0,0)	336,5	119,2
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	2,5	31,5	34,0	256,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	338,9	31,5	370,4	375,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	67,1	3,0	70,1	81,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	96,5	3,6	100,1	68,6
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	502,5	38,1	540,7	525,4
Remboursement des obligations locatives	(182,6)	-	(182,6)	(206,8)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	319,9	38,1	358,0	318,6
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(318,5)	(86,6)	(405,1)	393,7
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	22,2	(22,2)	-	-
Intérêts versés	(33,0)	(3,0)	(36,0)	(35,6)
Impôts payés	(75,8)	(6,4)	(82,2)	(51,7)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	(85,1)	(80,1)	(165,3)	625,0
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(53,4)	(0,0)	(53,4)	(66,6)
Cash-flow libre	(138,5)	(80,1)	(218,6)	558,4
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	211,9	(0,2)	211,7	(39,9)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	-	-	(62,5)
Autres investissements financiers nets	(20,9)	0,5	(20,3)	(7,1)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCIERS	191,1	0,3	191,4	(109,5)
Dividendes payés aux actionnaires de la société- mère	(110,6)	-	(110,6)	(109,8)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(48,1)	-	(48,1)	(43,5)
Acquisition et cession d'actions propres	(18,1)	-	(18,1)	(22,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(86,9)	102,3	15,4	(24,5)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(263,8)	102,3	(161,4)	(200,0)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	-	0,2	(1,0)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(211,0)	22,5	(188,5)	247,9

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas.

CAPITAUX ENGAGÉS

	2021					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total y.c. droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
<i>(en millions d'euros)</i>						
Promotion	1.086	1.135	33	49	1.053	
Services	179	678	104	499	75	
Autres activités et non affectés	1.430	1.463	82	33	(9)	1.356
CAPITAUX ENGAGÉS GROUPE	2.694	3.276	219	582	1.119	1.356

	2020 retraité					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total y.c. droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
<i>(en millions d'euros)</i>						
Promotion	752	795	33	43	718	
Services	150	521	101	371	49	
Autres activités et non affectés	1.448	1.465	49	17	(85)	1.484
CAPITAUX ENGAGÉS GROUPE	2.350	2.781	184	431	682	1.484

5.5 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

5.5.1 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 et la situation géopolitique en Ukraine) ;
- 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.

5.5.2 Évolutions récentes

La guerre en Ukraine modifie le contexte géopolitique et a un impact sur l'activité économique. Nexity, qui exerce son activité en France, n'a pas d'exposition directe en Russie ou en Ukraine. Le Groupe surveille attentivement l'évolution de la situation, dont les conséquences pourraient se traduire par une accélération de la hausse de l'inflation, notamment

du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement. À ce stade, le Groupe ne dispose pas d'éléments suffisants pour mesurer l'éventuel impact négatif sur son activité.

5.5.3 Pipeline Promotion au 31 décembre 2021

Le pipeline de l'activité Promotion représente un chiffre d'affaires futur de 20,7 milliards d'euros à fin 2021, soit plus de 5 ans d'activité. Ce chiffre comprend :

- Le backlog qui reste à ses plus hauts niveaux historiques à 6,5 milliards d'euros ; et
- Le potentiel d'activité de 14,2 milliards d'euros, qui illustre la capacité du Groupe à préparer sa croissance future.

5.5.4 Perspectives

Dividende au titre de l'exercice 2021

Le Conseil d'Administration de Nexity proposera à l'Assemblée Générale qui se réunira le 18 mai 2022 la distribution d'un dividende de 2,50€ par action, versé en numéraire, au titre de l'exercice 2021, en hausse de 25% par rapport à 2020. Ce dividende traduit la confiance du Conseil de Nexity dans les perspectives du Groupe et dans la solidité de sa situation financière. Si cette proposition de distribution est approuvée, le dividende sera détaché de l'action le 23 mai 2022 et sera payable le 25 mai.

Objectifs 2022

- **Part de marché supérieure à 14%** dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots) ; et
- Maintien d'un **niveau de marge autour de 8%**, avec un résultat opérationnel courant **d'au moins 380 millions d'euros**.

Informations concernant l'émetteur



6.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	336	6.5	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	341
6.2	HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ	336	6.6	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	341
6.3	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	337	6.6.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	341
6.4	CARNET DE L'ACTIONNAIRE	340	6.6.2	HONORAIRES VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES	341
6.4.1	LE TITRE NEXITY	340	6.7	TABLES DE CONCORDANCE	342
6.4.2	RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	340	6.7.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL EN APPLICATION DE LA DIRECTIVE « PROSPECTUS 3 » (UE) 2017/1129	342
6.4.3	RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES ET LES INVESTISSEURS	340	6.7.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)	344
6.4.4	AGENDA FINANCIER	341	6.7.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	346
6.4.5	CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS	341			



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.

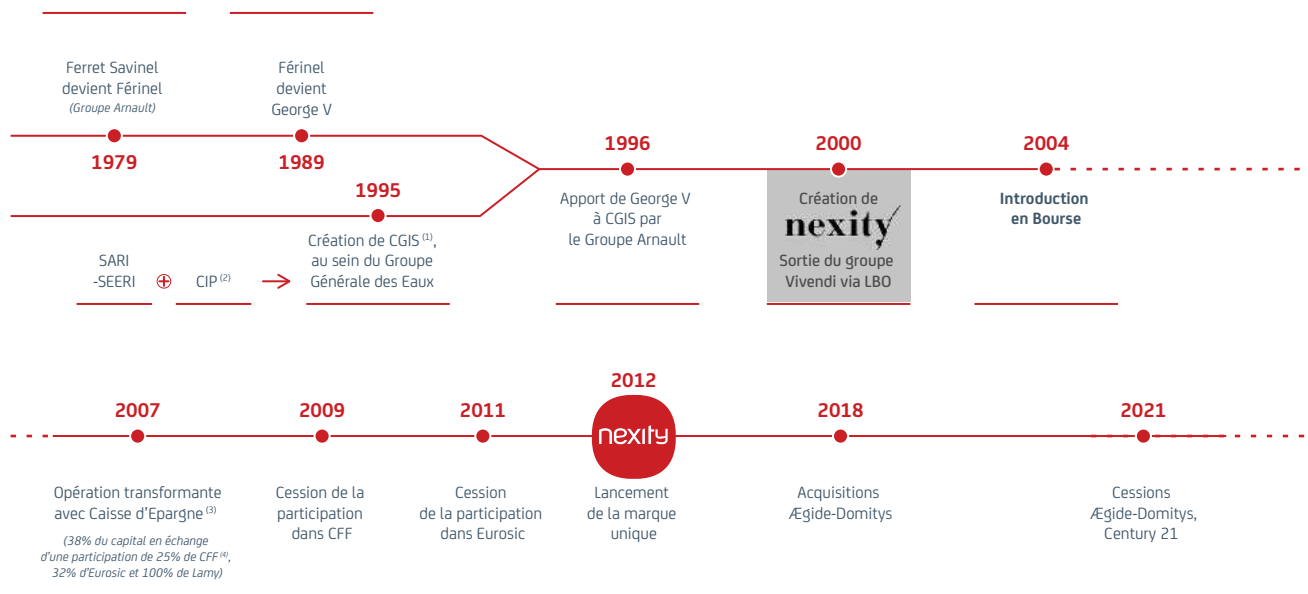
La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

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, 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



(1) Compagnie Générale d'Immobilier et de Services

(2) Compagnie Immobilière Phénix

(3) Détention d'environ 40% du capital de Nexity jusqu'en 2015

(4) Crédit Foncier de France

Nexity, a été créée en 2000 suite à 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 été introduit à la bourse de Paris le 21 octobre 2004.

En 2007, le Groupe a réalisé une opération transformante avec le groupe BPCE (environ 40% du capital en échange de participation dans Lamy, Crédit Foncier de France (CFF)) et Eurosic, ces deux dernières sociétés ayant été cédées respectivement en 2009 et 2011. Entre 2015 et le premier trimestre 2016, le groupe BPCE a progressivement cédé la totalité de sa participation.

À partir de 2012, Nexity prend le virage de la plateforme de services en développant sa couverture territoriale et sa gamme de produits en réalisant notamment des acquisitions ciblées destinées à compléter ses domaines d'activités, telles que : en 2014, Oralia dans l'administration de biens et PERL dans l'usufruit locatif social, le groupe ED en 2016 ou plus récemment des prises de participation majoritaires dans les sociétés Morning (en 2018, leader du co working en Île-de-France), Accessite (en 2019, spécialiste de la gestion des surfaces de commerce) ou encore pantera AG (en 2020, développeur immobilier allemand).

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^{er} mars 2022. 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 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2021 » du présent Document d'enregistrement universel. La liste complète est disponible sur simple demande auprès de la Direction des relations investisseurs (investorrelations@nexity.fr).

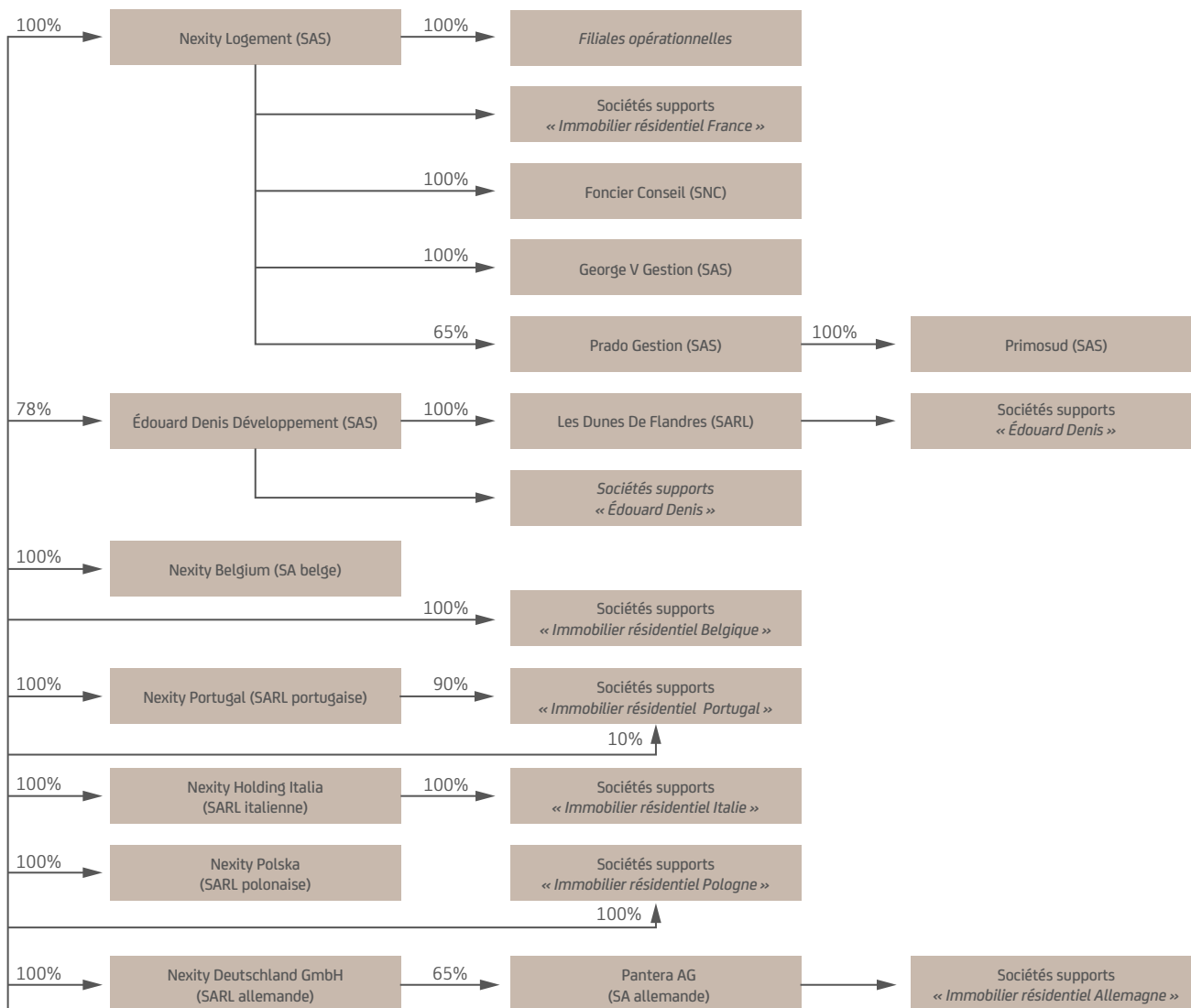
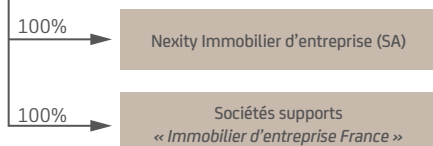
La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires 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.

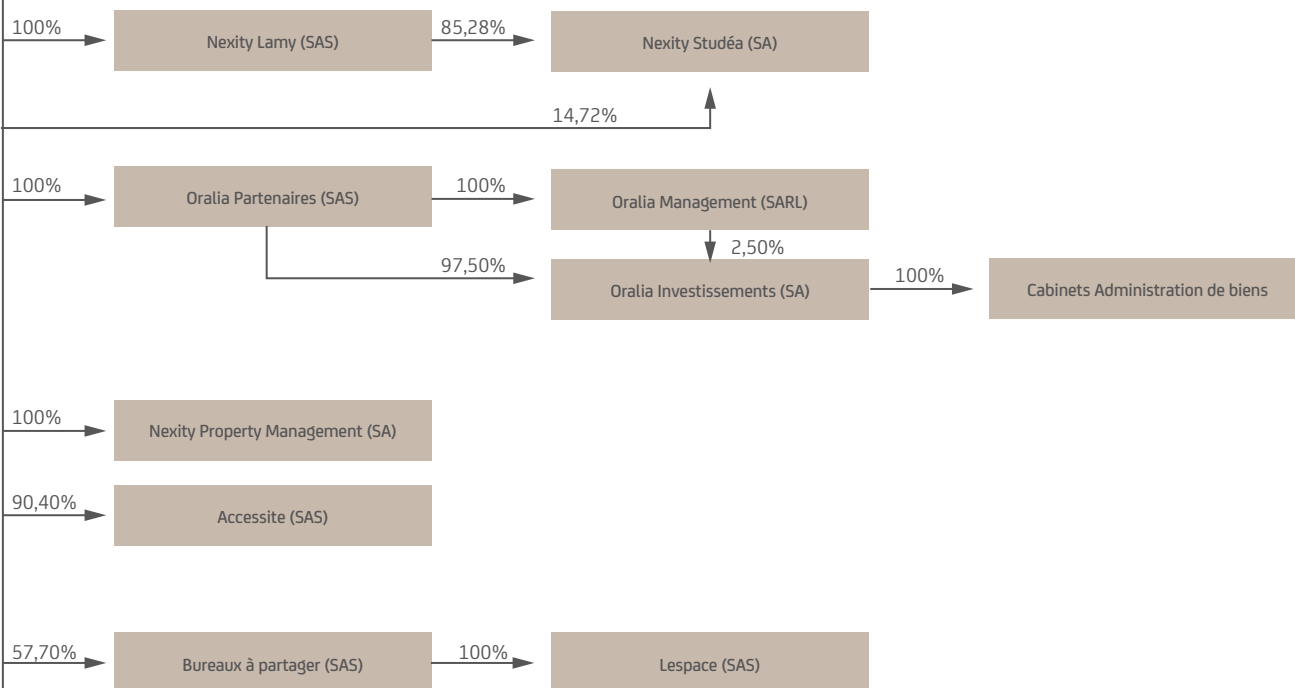
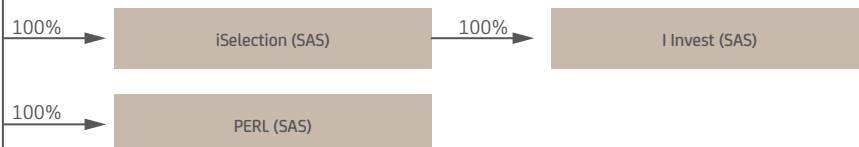
Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant 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 1.11 « 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 4.10.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

NEXITY (SA)**Promotion Immobilier Résidentiel****Promotion Immobilier d'Entreprise**

NEXITY (SA)**Services****Distribution****Autres Activités***Client collectivité**Activités innovantes*

6.4 CARNET DE L'ACTIONNAIRE

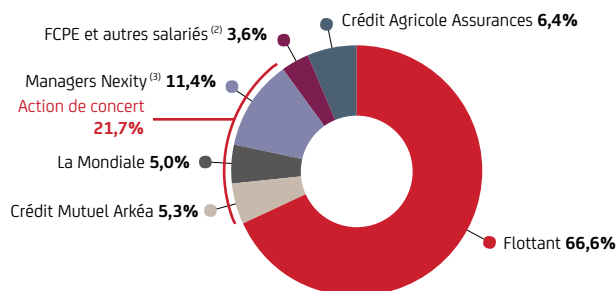
6.4.1 Le titre Nexity

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 <i>Mid & Small</i> CAC <i>All Tradable</i>
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI. PA Bloomberg : NXI:FP ISIN : FR 0010112524
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021	56.129.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2021	2.320 millions d'euros

6.4.2 Répartition du capital au 31 décembre 2021

31 décembre 2021

56.129.724 actions ⁽¹⁾



(1) Dont auto-contrôle : 917.554 actions (1,6%)

(2) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 3,0%

(3) A.Dinin, New Port (5,1%) et autres managers de Nexity membres du concert

6.4.3 Relations avec les actionnaires et les investisseurs

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 2021, le *management* de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont eu près 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.

6.4.4 Agenda financier

27 avril 2022 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2022

18 mai 2022 : Assemblée générale des actionnaires

27 juillet 2022 : Résultats semestriels 2022

26 octobre 2022 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2022

6.4.5 Contact Relations investisseurs

investorrelations@nexity.fr / Téléphone : 01 85 55 15 80

Adresse : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

6.5 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Responsable des informations

Mme Véronique Bédague, Directrice générale

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 pages 344-345 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 6 avril 2022

Véronique Bédague

Directrice générale

6.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

6.6.1 Commissaires aux comptes titulaires

KPMG Audit IS SAS

Tour Egho 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.

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.

6.6.2 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 5.1 du présent Document d'enregistrement universel.

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

Rubrique de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980		Section	Numéro de page
1.	Personnes Responsables, informations provenant de tiers, rapport d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1.	Personnes responsables	§6.5	341
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.5	341
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
2.	Contrôleurs légaux des comptes	§6.6	341
2.1.	Coordonnées		
2.2.	Changements		
3.	Facteurs de risque	Chapitre 2	47-76
4.	Informations concernant l'émetteur		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	§6.1	336
4.2.	Lieu, numéro de dépôt et LEI	§6.1	336
4.3.	Date de constitution et durée de vie	§6.1	336
4.4.	Siège social et forme juridique	§6.1	336
5.	Aperçu des activités		
5.1.	Principales activités	La vie ensemble §1.5, §1.6 et §1.7	2-3 25-42
5.2.	Principaux marchés	§1.2 §1.5, §1.6 et §1.7	11-14, 25-42
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	N/A	N/A
5.4.	Stratégie et objectifs	La vie ensemble §1.1 et §1.3	2-3 7-11, 15-20
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 §1.5, §1.6 et §1.7	2-3 25-42
5.7.	Investissements	§1.9	43-45
6.	Structure organisationnelle		
6.1.	Description du Groupe	§6.3	337-339
6.2.	Liste des filiales importantes	§5.1.2 note 37 §6.3	290-293 337-339
7.	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1.	Situation financière	§1.4, §1.5, §1.6 et §1.7	20-42
7.2.	Résultat d'exploitation	§1.4, §1.5, §1.6 et §1.7	20-42
8.	Trésorerie et capitaux		
8.1.	Informations sur les capitaux	§1.4	24
8.2.	Flux de trésorerie	§1.4	23
8.3.	Besoins et structure de financement	§1.4	24
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	N/A
8.5.	Sources de financement attendues	§1.4	24
9.	Environnement réglementaire	§1.10	45-46
10.	Information sur les tendances	§5.5	332-333
11.	Prévisions ou estimations de bénéfices	§5.5	332-333
12.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
12.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§4.1	155-177
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§4.1.6	177
13.	Rémunération et avantages		
13.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§4.4	194-224
13.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§4.4	194-224

Rubrique de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980	Section	Numéro de page
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§4.1.2 à §4.1.4	159-176
14.2. Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§4.3	189-193
14.3. Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.6	183-186
14.4. Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.9	188
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	Chapitre 4	153-240
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés	§3.4	115-116
15.2. Participation et stock-options	§3.4.1 §4.9	119-123 227-229
15.3. Participation des salariés dans le capital	§3.4.1 §4.9	119-123 227-229
16. Principaux actionnaires		
16.1. Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§4.9	227-229
16.2. Droits de vote différents	§4.10	230-235
16.3. Contrôle de l'émetteur	§4.9	227-229
16.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.10	230-235
17. Transactions avec des parties liées	§4.3 §5.1.2 note 35 §5.2.2 note 29	189-193 289 319
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
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	§5.1.3 §5.2.3	294-297 322-325
18.4. Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	N/A
18.5. Politique et distribution de dividendes	§5.3.3	326
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.5	75
18.7. Changement significatif de la situation financière	N/A	N/A
19. Informations supplémentaires		
19.1. <i>Capital social</i>	§4.10.1	230
19.1.1. <i>Montant du capital et nombre d'actions</i>	§4.10.1	230
19.1.2. <i>Actions non représentatives du capital</i>	§4.10.2	230
19.1.3. <i>Actions auto-détenues</i>	§4.10.3	230-231
19.1.4. <i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	§4.10.5	234
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>	§4.10.6	234
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>	§4.10.8	235
19.1.7. <i>Historique du capital social</i>	§4.9	227-228
19.2. <i>Acte constitutif et statuts</i>	§4.11	235-239
19.2.1. <i>Objet social</i>	§4.11.1	235
19.2.2. <i>Droits et obligations attachés aux actions</i>	§4.11.3	236
19.2.3. <i>Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>	N/A	N/A
20. Contrats importants	§1.11	46
24. Documents disponibles	§6.4	340-341

6.7.2 Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

La table de concordance ci-après permet d'identifier les principaux éléments du Rapport de gestion de la Société et du Groupe tels qu'exigés par le Code de Commerce.

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 29 mars 2022.

Éléments requis	Section	Numéro de page
Situation et activité		
Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires (L.225-100-1, I 1° et L.232-1 du Code de commerce)	\$1.4	20-24
Indicateurs clés de performance financière (L.225-100-1, I 2° du Code de commerce)	\$1.4	20-24
Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L.225-100-1, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	Chapitre 3	77-152
Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi (L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce)	\$5.2.2 note 30 \$5.5.2	330 332
Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice (L.233-13 du Code de commerce)	\$4.9 et \$4.10	227-235
Succursales existantes (L.232-1, II du Code de commerce)	\$5.1.2 note 1.2 \$6.3	247 337-339
Prises de participation ou de contrôle significatives dans des sociétés ayant leur siège social en France (L.233-6 al. 1 du Code de commerce)	\$5.1.2 note 1.2 \$6.3	247 337-339
Aliénations de participations croisées	N/A	N/A
Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir (L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce)	\$5.5 \$5.1.2	332-333 247-293
Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce)	\$1.9	43-45
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq dernières années (R.225-102 du Code de commerce)	\$5.3.6	328
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (D.441-4 du Code de commerce)	\$5.3.1	326
Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	N/A	N/A
Contrôle interne et gestion des risques		
Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1, I 3° du Code de commerce)	Chapitre 2	47-76
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises par la Société (L.22-10-35, 1° du Code de commerce)	\$3.1.2	84-87
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière (L.22-10-35, 2° du Code de commerce)	Chapitre 2	47-76
Objectifs et politique de couverture et exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie ce qui inclut l'utilisation d'instruments financiers (L.225-100-1, I 4° du Code de commerce)	\$2.2.2.5 \$5.1.2 note 24	71 276-277
Dispositif anti-corruption	\$2.3	72-73
Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en oeuvre effective	\$3.1.2.3	88-90
Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	153-240
Politique de rémunération des mandataires sociaux (L.22-10-8, I., alinéa 2 du Code de commerce)	\$4.4.2	216-224
Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social (L.22-10-9, I., 1° du Code de commerce)	\$4.4.1	194-215
Proportion relative de la rémunération fixe et variable (L.22-10-9, I., 2° du Code de commerce)	\$4.4.1 \$4.4.2	194-215 216-224
Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L.22-10-9, I., 3° du Code de commerce)	\$4.4.2	216-224
Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L.22-10-9, I., 4° du Code de commerce)	\$4.4.1 \$4.4.2	194-215 216-224
Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce (L.22-10-9, I., 5° du Code de commerce)	\$4.4.1	194-215
Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L.22-10-9, I., 6° du Code de commerce)	\$4.4.1	213-214
Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L.22-10-9, I., 7° du Code de commerce)	\$4.4.1	213-214

Éléments requis	Section	Numéro de page
Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L.22-10-9, I., 8° du Code de commerce)	\$4.4.2	216-224
Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L.22-10-34 du code de commerce (L.22-10-9, I., 9° du Code de commerce)	\$4.4.1	194-215
Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L.22-10-9, I., 10° du Code de commerce)	N//A	N/A
Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration) (L.22-10-9, I., 11° du Code de commerce)	N/A	N/A
Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L.22-10-57 du Code de commerce)	N/A	N/A
Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux (L.225-197-1 et L.22-10-59 du Code de commerce)	\$4.4.2	216-224
Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice (L.225-37-4, 1° du Code de commerce)	\$4.1.2 à \$4.1.4	159-176
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale (L.225-37-4, 2° du Code de commerce)	N/A	N/A
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital (L.225-37-4 3° du Code de commerce)	\$4.10.4	232-233
Modalités d'exercice de la direction générale (L.225-37-4, 4° du Code de commerce)	\$4.2.2	180
Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil (L.22-10-10 1° du Code de commerce)	\$4.1	155-177
	\$4.2	178-188
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil (L.22-10-10, 2° du Code de commerce)	\$4.2.4	181-182
Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général (L.22-10-10, 3° du Code de commerce)	\$4.2.2	180
Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « <i>comply or explain</i> » (L.22-10-10, 4° du Code de commerce)	Introduction	154
	\$4.2.9	188
Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale (L.22-10-10, 5° du Code de commerce)	\$4.11.5	236-237
Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en œuvre (L. 22-10-10, 6° du Code de commerce)	\$4.3	189-193
Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (L.22-10-11 du Code de commerce)	\$4.9, \$4.10 et \$4.11	227-239
Actionnariat et capital		
Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils (L. 233-13 du Code de commerce)	\$4.9	227-229
Acquisition et cession par la Société de ses propres actions (L. 225-211 du Code de commerce)	\$4.10	230-235
État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L.225-102, alinéa 1er du Code de commerce)	\$4.9	227-229
Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du Code de commerce)	\$4.10.5	234
Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier)	\$4.7.1	226
Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents (Article 243 bis du Code général des impôts)	\$5.3.4	327
Déclaration de performance extra-financière	\$3.10	152
Autres informations		
Informations fiscales complémentaires (Articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts)	\$5.3.2	326
Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles (L. 464-2 du Code de commerce)	N/A	N/A

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)	\$5.1	242-293
Comptes annuels (normes françaises)	\$5.2	298-321
Rapport de gestion incluant la déclaration de performance extra-financière	Chapitre 1	5-46
	Chapitre 3	77-152
	Chapitre 5	241-334
Attestation du Responsable du document	\$6.5	341
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	\$5.1.3	294-297
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	\$5.2.3	322-325
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	\$5.1.2 note 34	288
	\$6.6	341
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	153-240

La table de concordance avec la loi DPEF figure au paragraphe 3.10 du présent Document d'enregistrement universel.



19, rue de Vienne – TSA 50029

75801 Paris Cedex 08

WWW.NEXITY.FR



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



MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Nexity

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021
Nexity
19, rue de Vienne
TSA 50029
75801 Paris Cedex 08
RCS Paris B 444 346 795

Nexity – Société anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 de la valeur actuelle 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 2021 pour un montant net de 2 119 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 lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale. 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 ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité de la Directrice Générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet Mazars était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 19^{ème} année, dont respectivement 14 et 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas

d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses

significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS


Signature
numérique de
François Plat
Date :
2022.03.29
20:39:00 +02'00'
François Plat
Associé

MAZARS


Claire Gueydan-O'Quin
Associée

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

Bilan

ACTIF					
	Notes	31/12/2021		31/12/2020	
(en milliers d'euros)		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	150 053	(55 629)	94 424	79 956
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	52 925	-	52 925	47 801
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	42 345	(34 125)	8 220	11 931
Immobilisations en cours		2 199	-	2 199	128
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2 362 669	(243 657)	2 119 012	2 244 550
Créances rattachées à des participations	6.4	90 033	(4 317)	85 716	22 534
Autres titres immobilisés	6.5	27 429	(6 569)	20 860	24 860
Prêts	6.6	319 481	(1 987)	317 494	308 420
Autres immobilisations financières	6.7	180 481	-	180 481	146 195
Actif immobilisé	6.8	3 227 615	(346 284)	2 881 331	2 886 375
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		244	-	244	22
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	22 830	(1 940)	20 890	32 394
Autres créances	7.2	747 569	(38 610)	708 959	662 052
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	30 707	-	30 707	24 819
Disponibilités	7.4	516 202	-	516 202	741 809
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	4 120	-	4 120	6 891
Actif circulant		1 321 672	(40 550)	1 281 122	1 467 987
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	4 030	-	4 030	4 481
Écarts de conversion actif		3 077	-	3 077	2 391
Total de l'actif		4 556 394	(386 834)	4 169 560	4 361 234

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280 649	280 649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 130 173	1 130 173
Réserve légale		28 065	28 065
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		400 279	328 957
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		60 297	181 961
Provisions réglementées		6 834	5 856
Total capitaux propres	8	1 906 297	1 955 661
Provisions		31 536	40 926
Total provisions	9	31 536	40 926
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	440 599	470 170
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	393 132	542 527
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	30 170	100 031
Emprunts, dettes financières divers	10.3	1 287 985	1 183 988
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		46 797	35 659
Dettes fiscales et sociales		26 029	22 140
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		3 524	7 577
Autres dettes		2 713	1 927
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		-	56
Total dettes		2 230 949	2 364 075
Écarts de conversion passif		778	572
Total du passif		4 169 560	4 361 234

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Production vendue de services		132 779	136 125
Chiffre d'affaires		132 779	136 125
Production immobilisée		19 520	15 993
Subventions d'exploitation		143	-
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		18 599	21 933
Autres produits		8	96
Produits d'exploitation	11	171 049	174 147
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(7)	(5)
Autres achats et charges externes		(115 707)	(82 701)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3 207)	(3 958)
Salaires et traitements		(57 999)	(63 589)
Charges sociales		(22 495)	(18 493)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(16 116)	(14 955)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	(568)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(1 940)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(2 757)	(15 764)
Autres charges		(16 004)	(10 852)
Charges d'exploitation	12	(236 232)	(210 885)
Résultat d'exploitation	13	(65 183)	(36 738)
Produits financiers de participations		214 370	225 987
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		7 456	6 464
Autres intérêts et produits assimilés		16 140	9 011
Reprises sur provisions et transferts de charges		37 412	44 852
Différences positives de change		26	24
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Produits financiers	15	275 404	286 338
Dotations financières aux amortissements et provisions		(108 413)	(76 025)
Intérêts et charges assimilées		(70 872)	(21 186)
Différences négatives de change		(92)	(11)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(16)	-
Charges financières	16	(179 393)	(97 222)
Résultat financier	17	96 011	189 116
Résultat courant avant impôts		30 828	152 378
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 660	3 172
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 198	1 083
Produits exceptionnels		4 858	4 255
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(49)	(247)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(15 048)	(3 329)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(979)	(963)
Charges exceptionnelles		(16 076)	(4 539)
Résultat exceptionnel	18	(11 218)	(284)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(393)	(224)
Impôts sur les bénéfices	20	41 080	30 091
Total des produits		451 311	464 740
Total des charges		(391 014)	(282 779)
Bénéfice ou (perte)	21	60 297	181 961

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net comptable		60 297	181 961
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		75 301	47 093
Élimination des plus ou moins-values de cession		3 353	(492)
Élimination des malis nets de bonis de confusion		7 736	
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		15 704	17 161
Capacité d'autofinancement		162 391	245 723
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		48 256	(3 913)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		210 647	241 810
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(31 835)	(30 060)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(4 418)	(1 803)
Acquisition / augmentation de titres de participations		(46 205)	(117 309)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(212 307)	(413 696)
Acquisition d'actions propres		(20 000)	(20 074)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 034	74
Cessions de titres de participations		-	1 416
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		137 261	120 537
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(176 470)	(460 915)
Dividendes versés		(110 639)	(109 827)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		240 000	
Augmentation des dettes bancaires		30 000	100 000
Rachat / Remboursement / Conversion des dettes obligataires convertibles		(270 000)	-
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		(146 000)	(25 494)
Remboursement des dettes bancaires		(100 000)	
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		221 600	106 400
Variation nette des comptes courants financiers		(122 657)	384 163
Augmentation des charges à répartir		(1 541)	(203)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(259 237)	455 039
Incidence de la variation des taux de change		(686)	(1 904)
Variation de trésorerie	25	(225 745)	234 030
Trésorerie d'ouverture		741 777	507 748
Trésorerie de clôture		516 032	741 777

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 2021 dont le total est 4.169.560.219,37 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 60.297.102,19 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par les événements suivants :

Evolution de la gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, Véronique Bédague devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2021. Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social. Alain Dinin, Président, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.

Restructurations juridiques :

La Société a absorbé par transmissions universelle de patrimoine les sociétés Ywood Gestion, Nexity Blue Office et Nexity Résidences Gérées au cours de l'exercice.

Financements :

Emission le 19 avril 2021 d'une OCEANE (Obligation Convertible En Actions Nouvelles et/ou Echangeables en actions existantes) de 240 millions d'euros, à maturité 7 ans, aux conditions suivantes :

- Prime de conversion de 35%, soit un cours de conversion à 59,81 €
- Coupon 0,875% l'an

Cette émission a été couplée avec le rachat de 100% de l'OCEANE à échéance 1er janvier 2023 émise pour 270 millions d'euro.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 2.384 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 2.292 millions d'euros nets au 31 décembre 2021, soit une variation nette de - 92 millions d'euros, qui correspond à :

- 80 millions d'euros de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine : -193 millions d'euros de titres éliminés des sociétés tupées sous déduction de titres Térénéo, Ægide Domitys et Nexity Studéa apportés dans le cadre de ces confusions pour 113 millions d'euros,
- 57 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation,

Diminués de :

- 3 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales,
- 42 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés, notamment Edouard Denis Développement (10% portant la participation de 68 % à 78 %),

Le tableau suivant synthétise les mouvements relatifs aux transmissions universelles de patrimoine :

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Bilan	
Titres éliminés	(193 607)
Titres apportés	80 141
Titres nets (bilan)	(113 466)
Boni affectés titres apportés	33 301
Comptes courants (bilan) et autres	72 429
Ss Total bilan	(7 736)
Résultat	
Mali de confusion	(23 605)
Boni de confusion	15 869
Ss Total résultat TUP	(7 736)
Provisions reprises	23 438
Impact net sur résultat financier	15 702

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 2021 ont été réalisées dans un contexte d'incertitude toujours élevé (crise sanitaire, risque d'inflation, de taux d'intérêts, élections présidentielles et législatives au second trimestre 2022...) mais qui devrait se traduire par des effets limités sur les activités du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

5.2 Immobilisations financières

5.2.a Titres de participation

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

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté

fait l'objet d'une dépréciation, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires

à 5 ans retenu par la Direction générale en décembre 2021. 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 2020). 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.

5.3 Créances

5.3.a Créances clients et comptes rattachés

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

5.3.b Autres créances

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

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

5.2.c Autres immobilisations financières

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

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

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

entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'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 prorata temporis des périodes d'acquisition écoulées à la clôture.

BILAN - ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- des concessions, brevets et droits similaires pour 94.424 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 37.961 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 52.925 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 Créances rattachées à des participations

Ce poste est essentiellement constitué d'apports consentis à des filiales du Groupe.

6.5 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 2.942 milliers d'euros.

6.6 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations.

Il comprend notamment un 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.

Ce prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, dont l'objet est de financer les projets d'immobilier résidentiel du Groupe, respectant les engagements RSE décrits dans le prospectus.

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts de garantie versés	182	186
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	4 390	2 554
Actions auto-détenues	3 359	4 207
Malis techniques affectés à des titres de participation	172 550	139 248
Total autres immobilisations financières	180 481	146 195

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 maximum de 10% du capital, soit 5 612 972 actions au 31 décembre 2021.

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

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

(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 2020	5 612 972	125 642	732 434	858 076
Achats, cessions et remises d'actions				
- via le contrat de liquidité		(40 058)		(40 058)
- destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			505 861	505 861
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(380 292)	(380 292)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2021	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
Position au 31 décembre 2021	5 612 972	85 584	858 003	943 587

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 85.584 actions propres au 31 décembre 2021. Leur valeur nette ressort à 3.359 milliers d'euros. Le compte espèce s'élève à 4.390 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires	125 667	212	25 554	(1 380)	150 053
Autres immobilisations incorporelles	49 999	31 623	(25 554)	(3 143)	52 925
Immobilisations incorporelles	175 666	31 835	-	(4 523)	202 978
Instal. générales, agencements, aménagements	13 689	57			13 746
Matériel de transport	141				141
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26 246	2 290		(78)	28 458
Immobilisations corporelles en cours	128	2 071			2 199
Immobilisations corporelles	40 204	4 418	-	(78)	44 544
Titres de participation	2 430 944	126 346	(1 010)	(193 611)	2 362 669
Créances rattachées à des participations	26 851	63 610		(428)	90 033
Autres titres immobilisés	25 042	2 627	1 010	(1 250)	27 429
Prêts	310 407	15 194		(6 120)	319 481
Autres immobilisations financières	146 195	164 177		(129 891)	180 481
Immobilisations financières	2 939 438	371 954	-	(331 300)	2 980 092
Total actif immobilisé	3 155 309	408 207	-	(335 901)	3 227 615

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- en augmentation de 126.346 milliers d'euros : acquisitions de titres (43.041 milliers d'euros), apports de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine de l'exercice (80.141 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales

déficitaires (1.611 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (1.553 milliers d'euros) ;

- en diminution de 193.611 milliers d'euros : principalement l'élimination des titres des sociétés toupées au cours de l'exercice .

6.9 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	45 711	10 099	(181)	55 629
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-			-
Immobilisations incorporelles	45 711	10 099	(181)	55 629
Installations générales, agencements	9 902	1 800		11 702
Matériel de transport	71	35		106
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18 172	4 182	(37)	22 317
Immobilisations corporelles	28 145	6 017	(37)	34 125
Total amortissements	73 856	16 116	(218)	89 754

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

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs débiteurs	24	675
Personnel et organismes sociaux	44	39
Etat - Impôt sur les sociétés et TVA	21 535	14 034
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	712 620	663 019
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(38 610)	(36 397)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	12 732	20 287
Groupe : débiteurs divers	417	393
Débiteurs divers	197	2
Total autres créances	708 959	662 052

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2021, Nexity détient un total de 943.587 actions propres (1,68 % du capital) pour un montant total de 34.066 milliers d'euros :

- 85.584 actions pour un montant de 3.359 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.6) ;

- 858.003 actions pour un montant de 30.707 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 516.202 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés et le solde

des comptes courants bancaires. Au 31 décembre 2020, les disponibilités s'établissaient à 741.809 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	290 688	379 484
Comptes courants bancaires	225 514	362 325
Total disponibilités	516 202	741 809

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 4.120 milliers d'euros, contre 6.891 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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)	31/12/2020	Augmentations	Amortissements	31/12/2021
Frais d'émission d'emprunts à étaler	4 481	1 541	(1 992)	4 030

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 12,8 % (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 1er janvier 2021	280 649	1 130 173	28 065	328 957	181 961	5 856	1 955 661
Affectation résultat				181 961	(181 961)		-
Distribution				(110 639)			(110 639)
Dotations aux provisions réglementées						978	978
Résultat de l'exercice					60 297		60 297
Au 31 décembre 2021	280 649	1 130 173	28 065	400 279	60 297	6 834	1 906 297

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions		31/12/2021
		Dotations de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	
Provisions pour litiges	250	35		(250)	35
Provisions pour perte de change	1 818	810	(330)		2 298
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	19 889	2 722	(15 073)		7 538
Autres provisions	18 969	9 047	(6 351)		21 665
Total provisions	40 926	12 614	(21 753)	(250)	31 536

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	0	19 avril 2021	
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200 000	200 000	2 mars 2025	0,250%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	0	240 000	19 avril 2028	0,875%
Intérêts courus		170	599		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		470 170	440 599		
Emprunt obligataire EURO PP	5 mai 2014	146 000	0	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		5 527	2 132		
Sous-total emprunts obligataires		542 527	393 132		
Total		1 012 697	833 731		

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

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

Cette OCEANE a fait l'objet d'un rachat pour un montant total de 280 millions d'euros au cours du premier semestre 2021.

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 2021 et s'élève à 1,243 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 6 % (en % de détention du capital).

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions

Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement in fine à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 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 2021, et s'élève à 1,046 action de 5 euros nominal 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 7,0 % (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 146 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).

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

La Société dispose d'une ligne de crédit corporate syndiquée de 500 millions d'euros à échéance du 31 juillet 2023, non utilisée au 31 décembre 2021.

La Société dispose également de diverses lignes pour un montant total de 130 millions d'euros, dont 30 millions sont utilisés au 31 décembre 2021. L'échéance de ces crédits est pour 105 millions en 2023 et 25 millions en 2024.

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).

Au 31 décembre 2021, 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) pour 448,0 millions d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1an	300 000	217 000
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	300 000	231 000
Total au 31 décembre 2021	600 000	448 000

- 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 839,0 millions d'euros

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Redevance de marque	32 856	30 502
Honoraires d'assistance	31 861	29 019
Prestations informatiques	40 358	37 225
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15 155	15 526
Mise à disposition de personnel	6 956	6 473
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	169	11 540
Refacturation des autres frais de fonctionnement	5 424	5 840
Sous-total chiffre d'affaires	132 779	136 125
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	250	174
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	15 073	15 019
Transfert de charges	3 275	6 568
Production immobilisée	19 520	15 993
Autres produits	152	268
Total produits d'exploitation	171 049	174 147

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires et charges sociales	(64 789)	(58 555)
Actions gratuites	(15 704)	(23 527)
Loyers et charges locatives	(19 568)	(18 783)
Hébergements informatiques	(13 265)	(10 477)
Honoraires	(18 627)	(10 913)
Dotations aux amortissements	(16 116)	(14 955)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(1 940)	(588)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(2 722)	(15 764)
Dotations aux provisions : autres	(35)	-
Frais liés à la réalisation de la revue stratégique	(15 500)	-
Autres frais généraux	(67 966)	(57 323)
Total charges d'exploitation	(236 232)	(210 885)

Les hébergements informatiques étaient inscrits dans les Autres frais généraux pour 10.477 milliers d'euros en 2020.

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 132.779 milliers d'euros en 2021 contre 136.125 milliers d'euros en 2020. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,7 % en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 236.232 milliers d'euros en 2021, contre 210.885 milliers d'euros en 2020, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -65.183 milliers d'euros contre -36.738 milliers d'euros en 2020.

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 -1.592 milliers d'euros contre -6.365 milliers d'euros en 2020 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	169	11 540
Sous-total chiffre d'affaires	169	11 540
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	15 073	15 020
Transfert de charges	1 592	6 365
Total produits d'exploitation	16 834	32 925
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(15 704)	(23 526)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(2 722)	(15 764)
Total charges d'exploitation	(18 426)	(39 290)
Charge nette sur actions gratuites	(1 592)	(6 365)

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	206 513	225 987
Reprises de dépréciations et de provisions	37 412	44 852
Boni de confusion	15 868	-
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	15 585	15 475
Autres produits financiers	26	24
Total produits financiers	275 404	286 338

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux dépréciations et provisions	(106 420)	(74 446)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1 993)	(1 579)
Quotes-parts de pertes	(28 291)	(101)
Mali de confusion	(23 605)	-
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(13 326)	(15 802)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(5 650)	(5 283)
Perte de change	(108)	(11)
Total charges financières	(179 393)	(97 222)

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

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 96.011 milliers d'euros en 2021, contre 189.116 milliers d'euros en 2020.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 178.221 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 225.886 milliers d'euros en 2020) ;
- -7.737 milliers d'euros au titre des malis (Ywood Gestion et Nexity Blue Office) nets de boni de confusion (Nexity Résidences Gérées) ;
- -68.560 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 -28.711 milliers d'euros en 2020); et
- -5.370 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -7.188 milliers d'euros en 2020), résultant de 20.938 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 15.568 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 -11.218 milliers d'euros, tient principalement compte de la charge sur rachat de l'OCEANE 2023 de 10.040 milliers d'euros, du résultat sur

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

Note 19 Participation des salariés

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

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2021 (à verser en 2022) s'établit à 393 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 41.080 milliers d'euros (contre 30.091 milliers d'euros en 2020) 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 60.297 milliers d'euros (contre 181.961 milliers d'euros en 2020).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Amortissement dérogatoires	4 907	610		5 517
Amortissement exceptionnel	948	368		1 317
Provisions réglementées	5 855	978	-	6 833
Provisions pour litiges	250	35	(250)	35
Provisions pour perte de change	1 818	810	(330)	2 298
Provisions pour actions gratuites	19 889	2 722	(15 073)	7 538
Autres provisions	18 969	9 047	(6 351)	21 665
Provisions	40 926	12 614	(22 004)	31 536
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	2 198		(2 198)	-
Dépréciations sur titres de participation	186 394	78 110	(20 847)	243 657
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4 317			4 317
Dépréciations sur autres titres immobilisés	182	6 387		6 569
Dépréciations sur prêts	1 987			1 987
Dépréciations sur comptes clients	-	1 940		1 940
Autres dépréciations	36 397	12 067	(9 853)	38 610
Dépréciations	231 475	98 504	(32 898)	297 080
Total	278 256	112 096	(54 902)	335 450
Dotations et reprises d'exploitation		4 697	(15 323)	
Dotations et reprises financières		106 421	(37 381)	
Dotations et reprises exceptionnelles		978	(2 198)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices				

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2021	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	90 033		90 033
Prêts	319 481	10 481	309 000
Autres immobilisations financières	180 481		180 481
Créances clients et comptes rattachés	22 830	22 831	
Autres créances	747 569	747 569	
Charges constatées d'avance	4 120	4 120	
Total des créances	1 364 514	785 001	579 514
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	15 194		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	6 120		

23.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Echéancier		
	31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	440 599	599	200 000	240 000
Emprunts obligataires	393 132	2 132	235 000	156 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 170	170	30 000	
Titres de créances négociables	448 000	249 400	198 600	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 797	34 297	12 500	
Dettes fiscales et sociales	26 029	26 029		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 524	1 582	1 942	
Groupe et associés	839 985	839 985		
Autres dettes	2 713	2 713		
Produits constatés d'avance	-	-		
Total des dettes	2 230 949	1 156 907	678 042	396 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	270 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	516 000			

Note 24 Comptes de régularisation

24.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Autres immobilisations financières	3 721
Créances clients et comptes rattachés	8 229
Autres créances	7 036
Trésorerie	46
Total des produits à recevoir	19 032

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Intérêts courus sur emprunts obligataires	2 806
Emprunts et dettes financières diverses	29 488
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 962
Dettes fiscales et sociales	20 228
Autres dettes	571
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	169
Total des charges à payer	96 224

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

La trésorerie s'établit à 516.032 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2021 (comparés à 741.777 milliers d'euros au 31 décembre 2020), soit une diminution de 225.745 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 210.647 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (162.391 milliers d'euros) augmentée par la diminution du besoin en fonds de roulement (48.256 milliers d'euros);
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -176.470 milliers d'euros correspondant principalement à -36.253 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations, l'acquisition d'actions propres de

- 20.000 milliers d'euros et -140.217 milliers d'euros de variation des immobilisations financières, et

- des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -259.237 milliers d'euros, incluant notamment, le paiement du dividende de -110.639 milliers d'euros et le solde net des financements obligataires et bancaires (- 148.498 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 611.877 milliers d'euros (contre 619.569 milliers d'euros en 2020). Il correspond au montant des emprunts obligataires et bancaires (863.730 milliers d'euros) et des dettes (264.179 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (- 516.032 milliers d'euros).

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)	31/12/2021	31/12/2020
Garanties financières d'achèvement	179 955	201 165
Indemnités d'immobilisation	-	396
Autres garanties sur opérations immobilières	75 565	71 506
Garanties sur emprunts	35 750	-
Garanties de passif	37 090	1 390
Autres engagements	20 152	21 077
Total	348 512	295 534

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 115,3 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 Némoe, Bureaux à Partager et Accessite.

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 2,5 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

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

salarié, un taux de turn-over moyen de 13,5 % et un taux de charges sociales de 42 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013/2015, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 0,59 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2 %.

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 18.434 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 2021, l'effectif moyen de la Société est de 579 personnes contre 484 en 2020.

L'effectif 2021 inclut 29 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 380.152 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions existantes. A la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.293.240 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 2021 et en cours à la clôture :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan mai 2018 managers	284 950	53 208	231 742	-	2ème trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209 070	73 140	135 930	-	2ème trimestre 2021
Plan octobre 2018	24 000	11 100	12 900	-	4ème trimestre 2021
Plan mai 2019	222 700	34 550	-	188 150	2ème trimestre 2022
Plan octobre 2019	235 500	21 500	-	214 000	4ème trimestre 2022
Plan avril 2020	48 000	8 000	-	40 000	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020	48 000	24 000	-	24 000	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020	60 000	60 000	-	-	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222 670	44 905	175	177 590	2ème trimestre 2023
Plan juillet 2020	122 400	8 900	-	113 500	3ème trimestre 2023
Plan mars et avril 2021	147 700	-	-	147 700	3ème trimestre 2024
Plan mai 2021	373 400	7 100	-	366 300	3ème trimestre 2024
Plan octobre 2021	22 000	-	-	22 000	4ème trimestre 2024
Total plans Nexity	1 502 370	346 403	380 747	1 293 240	

* dont 455 sur les exercices antérieurs

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2022 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). 395.400 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 0,8 % (en % de

détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,1 % y compris les actions gratuites attribuables.

En 2021, 380.292 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions autodétenues.

La Société détient au 31 décembre 2021 858.003 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) s'est élevée à 3 800 milliers d'euros en 2021, dont 730 K€ d'indemnités de fin de contrat.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 309 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2021 et le Conseil d'administration du 23 février 2022 arrêtant les comptes au 31 décembre 2021.

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
Siège social					
(en milliers d'euros)					
1 - Filiales					
<i>1.1 - Filiales françaises (plus de 50%)</i>					
NEXITY LOGEMENT	6 562	100,00%	969 558	240 499	2 024
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	430 281	79 990	969 558	0	79 678
ISELECTION	2 578	100,00%	154 688	0	85 676
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	28 197	20 000	154 688	0	19 265
PERL	3 568	100,00%	143 218	31 945	44 708
115, Rue Réaumur 75002 PARIS	83 100		143 218	0	690
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	32 625	78,00%	119 308	67 139	18 593
2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	13 764	2 219	119 308	-	10 607
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	55 909	-	32 913
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(12 408)	-	-	-	1 887
NEXITY LAMY	219 388	100,00%	258 632	101 653	210 260
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	7 749	-	258 632	-	9 746
ORALIA PARTENAIRES	33 098	100,00%	87 597	-	9 606
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	4 148	-	87 597	-	(227)
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11 519	100,00%	30 712	3 642	54 848
2, rue Olympe de Gouges 92600 ASNIERES SUR SEINE	26 504		30 712	-	2 143
BUREAUX A PARTAGER	21	57,70%	32 348	4 326	3 697
21 Place de la République 75003 PARIS	8 455	0	32 348	23 737	218
COMPAGNIE IMMOBILIERE ET DIGITALE	29 037	100,00%	29 037	194	-
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	15	-	29 037	-	(18)
ACCESSITE	80	90,40%	13 626	0	13 047
35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	6 368	0	13 626	1	1 313
<i>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)</i>					
NEXITY HOLDING ITALIA	17 771	100,00%	50 010	20 426	-
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	8 547	0	24 695	4 185	545
NEXITY DEUTSCHLAND	47 150	100,00%	47 153	56 215	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	56 029	-	15 379	-	(148)

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
Siège social					
(en milliers d'euros)					
2 - Participations (10 à 50%)					
3 - Filiales non reprises au § 1					
Françaises			180 156	95 020	
		86 893	69 161	167 305	
Étrangères		6 915	61 832	49 422	
			46 358	14 272	
4 - Participations non reprises au § 2					
Françaises			36 839	10 142	
		8 860	35 133	1 390	
Étrangères			32	320	
		-	28	7 000	
5 - Autres titres (moins de 10%)					
			9 550	25	
			9 550		
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			2 157 251	544 797	
		189 102	1 987 867	191 043	
Filiales étrangères			158 995	126 063	
		6 915	86 432	18 631	
Participations dans sociétés françaises			46 388	12 214	
		8 860	44 683	1 390	
Participations dans sociétés étrangères			32	323	
		-	28	7 000	
			2 362 669	683 397	
TOTAL		204 877	2 119 012	218 064	