

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL INCLUANT LE RAPPORT
FINANCIER ANNUEL 2023



Redonner vie
à la ville!

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DU GROUPE RFA 3

1.1	Historique de Nexity	4
1.2	Nexity en 2023 : l'acteur de référence du marché de l'immobilier en France	6
1.3	Environnement de marché	10
1.4	Stratégie et objectifs	13
1.5	Performance 2023 du Groupe	20
1.6	Promotion Immobilier résidentiel	25
1.7	Promotion Immobilier d'entreprise	31
1.8	Services	35
1.9	Clients transverses	42
1.10	Investissements, innovation et propriété intellectuelle	43
1.11	Environnement législatif et réglementaire	45
1.12	Contrats importants	46

2 FACTEURS DE RISQUES 49

2.1	Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne	50
2.2	Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion	61

3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE RFA 77

3.1	La RSE, au cœur du business du groupe Nexity	78
3.2	Relever le défi environnemental	94
3.3	Rendre la ville inclusive et solidaire	117
3.4	Développer le capital humain	121
3.5	Enjeux transverses : gouvernance et éthique, satisfaction client, relation fournisseurs responsables, innovation	139
3.6	Tableau détaillé des indicateurs RSE	145
3.7	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	149
3.8	Tableaux réglementaires d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie	151
3.9	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	154
3.10	Table de concordance avec le décret N° 2017-1265 du 9 août 2017 relatif à la publication d'informations non financières	157

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA 159

4.1	Organes d'administration et de Direction générale	161
4.2	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	187
4.3	Opérations avec les apparentés	198
4.4	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux	202
4.5	Retraites et autres avantages	229
4.6	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	230
4.7	Opérations sur titres	231
4.8	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	232
4.9	Principaux actionnaires	232
4.10	Informations concernant le capital social	234
4.11	Dispositions statutaires	239

5 RAPPORT FINANCIER RFA 245

5.1	États financiers consolidés au 31 décembre 2023	246
5.2	Comptes annuels au 31 décembre 2023	298
5.3	Éléments complémentaires	326
5.4	Éléments selon le reporting opérationnel	329
5.5	Informations sur les tendances	332

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 333

6.1	Informations générales	334
6.2	Structure organisationnelle	334
6.3	Carnet de l'actionnaire	337
6.4	Personne responsable du Document d'enregistrement universel	338
6.5	Contrôleurs légaux des comptes	338
6.6	Tables de concordance	339



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

2023



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 avril 2024, 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 2022 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 19 à 22, 27 à 29, 32 à 33, 39, 288 à 291 et 316 à 319 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 6 avril 2023 sous le numéro D.23-0251 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2021 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 20 à 24, 29 à 31, 34 à 35, 41, 332, 242 à 293 et 294 à 297 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 6 avril 2022 sous le numéro D.22-0248.

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

Ce Document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2023 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et est disponible sur le site internet de la Société : www.nexity.group



Présentation du Groupe

1.1	HISTORIQUE DE NEXITY	4	1.4	STRATÉGIE ET OBJECTIFS	13	1.8	SERVICES	35
1.2	NEXITY EN 2023 : L'ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN FRANCE		1.4.1	PLAN STRATÉGIQUE	13	1.8.1	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	35
1.2.1	UN LEADER SUR TOUS LES SEGMENTS DE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE	6	1.4.2	2023 : UNE ANNÉE DE TRANSITION	16	1.8.2	DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	38
1.2.2	UNE ENTREPRISE ENGAGÉE	9	1.4.3	2024 : UNE ANNÉE DE TRANSFORMATION EN PROFONDEUR VERS UN MODÈLE D'OPÉRATEUR URBAIN	17	1.8.3	PERFORMANCES 2023	41
1.3	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ	10	1.5	PERFORMANCE 2023 DU GROUPE	20	1.9	CLIENTS TRANSVERSES	42
1.3.1	DES BESOINS DE LOGEMENTS NEUFS ET RÉNOVÉS TRÈS IMPORTANTS	10	1.5.1	ÉLÉMENTS FINANCIERS 2023 – REPORTING OPÉRATIONNEL	21	1.9.1	CLIENT INSTITUTIONNEL	42
1.3.2	UNE DEMANDE EN MUTATION	11	1.5.2	BILAN ET STRUCTURE FINANCIÈRE 2023 – REPORTING OPÉRATIONNEL	23	1.9.2	CLIENT COLLECTIVITÉ	42
1.3.3	UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN TENSION	11	1.5.3	FLUX DE TRÉSORERIE 2023 – REPORTING OPÉRATIONNEL	24	1.10	INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	43
1.3.4	MOINS DE BUREAUX : DES BESOINS DE SURFACES QUI ÉVOLUENT	12	1.6	PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	25	1.10.1	INVESTISSEMENTS	43
1.3.5	L'URGENCE CLIMATIQUE ET LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES AUGMENTENT LES BARRIÈRES À L'ENTRÉE	12	1.6.1	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	25	1.10.2	INNOVATION	44
			1.6.2	DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	26	1.10.3	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	45
			1.6.3	PERFORMANCES 2023	29	1.11	ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	45
			1.7	PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	31	1.11.1	RÉGLEMENTATION FAVORISANT L'ACHAT IMMOBILIER	45
			1.7.1	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ ET CONCURRENCE	31	1.11.2	RÉGLEMENTATION APPLICABLE À NEXITY	45
			1.7.2	DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	32	1.12	CONTRATS IMPORTANTS	46
			1.7.3	PERFORMANCES 2023	34			

1.1 HISTORIQUE DE NEXITY

Créé en juin 2000, Nexity est le fruit de l'assemblage des activités immobilières historiques de la Compagnie Générale des Eaux (devenu Vivendi), et en particulier les métiers de la SEERI et de la SARI (aménageur du quartier de La Défense à Paris) et des activités immobilières historiques du groupe Arnault, promoteur de logements destinés aux classes moyennes.

La sortie du groupe Vivendi a été réalisée sous forme d'opération à effet de levier ⁽¹⁾ par les dirigeants (Stéphane Richard, Jean-Louis Charon et Alain Dinin) appuyés d'investisseurs financiers dont LBO France et la Caisse Des Dépôts.

Nexity s'est ensuite introduit en bourse en octobre 2004 à l'initiative de ses dirigeants, convaincus que le temps court des opérations à effet de levier n'était plus compatible avec les métiers de promotion et d'aménagement urbain.

En juin 2007, Nexity s'est allié avec le groupe Caisse d'Épargne (devenu groupe BPCE), qui lui apporte les activités de services et d'administration de biens (Lamy) et des participations minoritaires dans des activités non stratégiques (21% du Crédit Foncier de France, 33% de la foncière Eurosic et 40% de Ciloger - société de gestion de SCPI). L'ambition de cette alliance consistait à développer une plateforme de services dédiée aux différents clients : particuliers, entreprises et collectivités.

À la suite de la crise financière de 2008, Nexity a arbitré les participations minoritaires mentionnées ci-dessus, et a renforcé ses implantations géographiques et ses parts de marché sur l'ensemble de ses métiers historiques. Le Groupe a également fait croître ses activités de services par croissance externe, avec notamment l'acquisition en 2014 d'Oralia (administration de biens), en 2016 de PERL (usufruit locatif social) et Edouard Denis (promotion résidentielle), en 2022 d'Angelotti (promoteur/aménageur résidentiel en Occitanie), ou encore en prenant des participations majoritaires (Morning en 2018 dans le coworking).

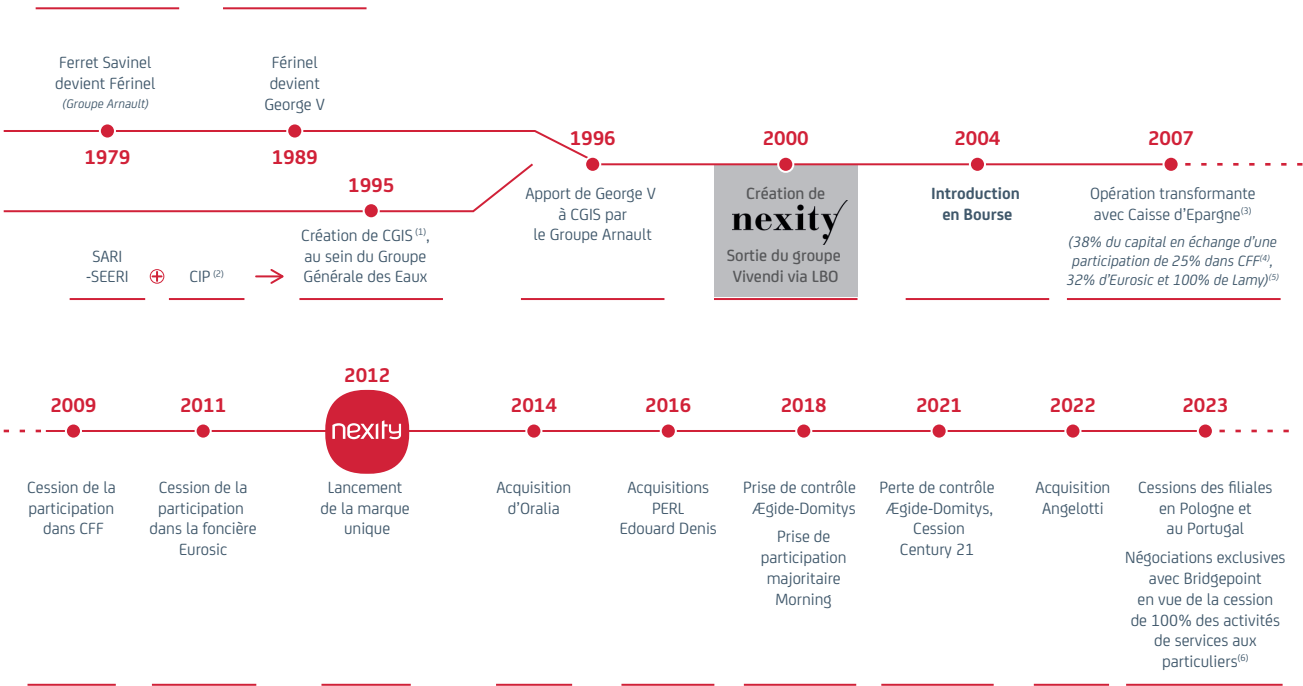
Pour faire face la crise immobilière inédite et durable en cours depuis plusieurs mois, Nexity a fait le choix stratégique de recentrer ses activités en France et a donc cédé ses filiales polonaises et portugaises, respectivement en juillet et septembre 2023 (les pays restants, Belgique, Italie et Allemagne, étant en gestion extinctive). Enfin, après avoir annoncé en juillet 2023 sa recherche de partenaires stratégiques et financiers sur ses activités de Gestion et de Distribution, Nexity est entré en décembre 2023 en négociations exclusives avec le fonds d'investissement Bridgepoint pour la cession de 100% de ses activités d'administration de biens ⁽²⁾ (voir chapitre 5, paragraphe 5.5.2 « Évolutions récentes » du présent Document d'enregistrement universel).

Depuis son introduction en bourse en 2004, Nexity a multiplié son chiffre d'affaires par 3 et doublé son résultat opérationnel.

Véronique Bédague, Directrice générale depuis 2021, a été nommée en qualité de Présidente-directrice générale de la Société le 1^{er} janvier 2023. Alain Dinin est devenu Président d'honneur de la Société.

1) Leveraged Buy Out ou LBO

2) Activités d'administration de biens opérées par Nexity Lamy et Oralia Partenaires et leurs filiales



(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
(5) Lamy : agences immobilières services aux particuliers
(6) Activités d'administration de biens opérées par les sociétés Nexity Lamy, Oralia Partenaires et leurs filiales

Nexity en 2023 : l'acteur de référence du marché de l'immobilier en France

1.2 NEXITY EN 2023 : L'ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

1.2.1 Un leader sur tous les segments de la chaîne immobilière

Nexity ⁽¹⁾, premier Groupe immobilier en France, intervient à la fois sur les métiers de la promotion, de l'aménagement et des services, pour l'ensemble des clients, qu'ils soient particuliers, entreprises, institutionnels ou collectivités.

À travers ses compétences d'aménageur, de promoteur et d'exploitant, Nexity affirme sa raison d'être, « La vie ensemble », en créant des lieux qui créent des liens et en proposant à ses clients une palette d'offres immobilières inégalée sur le marché grâce à l'addition de services à ses métiers historiques :

	Particuliers	Entreprises	Institutionnels	Collectivités
PROMOTION	- Logements collectifs - Logements sociaux - Résidences seniors, étudiants, coliving, tourisme... - Maisons Individuelles - Réhabilitation d'actifs en logements - Etc.	- 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 - Etc.	- Immeubles de bureaux - Immeubles de logements sociaux, intermédiaires ou libres - Résidences services - Programmes mixtes - Etc.	- Grands projets urbains et programmes mixtes - Réhabilitation d'actifs en entrée et cœur de ville - Commerces en pied d'immeubles - Bâtiments publics - Transformation de friches industrielles - Etc.
SERVICES	- Syndic de copropriété - Gestion locative - Transactions immobilières (Bien'ici) - Conseil / gestion patrimoniale - Plateforme de recherche immobilière (Bien'ici) - Courtage en crédit et assurances immobiliers - Conseil et suivi de travaux de rénovation énergétique - Aménagement d'intérieur - Property management résidentiel - Immobilier résidentiel géré : résidences étudiants, exploitation - Services aux habitants (conciergerie, domotique...) - Services connexes à l'immobilier - Etc.	- Conseil en immobilier et accompagnement dans l'évolution des modes de travail - Aménagement d'espaces - Property Management - Pilotage digital des actifs - Pilotage digital de l'immeuble - Hospitality et accueil - Accès à des espaces de coworking, de micro-coworking, de co-meeting, de corpo-working - Marketplace de bureaux - Services aux professionnels - Etc.	- Conseil & montage financier - Sourcing foncier et acquisition - Gestion et optimisation des actifs - Arbitrage d'actifs - Etc.	- Conseil / AMO - Aménagement d'espaces - Plateforme de pilotage des services de l'immeuble - Etc.

Sur l'ensemble de ses activités, Nexity se positionne parmi les leaders où il opère tant en aménagement et promotion qu'en services.



(1) Chiffres 2023 / positions concurrentielles calculées sur la base d'éléments publics

1) Ci-après la Société ou le Groupe.

Nexity place chacun de ses clients au cœur d'une relation d'écoute et de proximité, et les accompagne au fur et à mesure de l'évolution de leurs besoins et de leurs usages. Présent dans l'ensemble des métropoles, mais aussi dans la très grande majorité des villes moyennes, le Groupe s'appuie sur un puissant réseau physique d'environ 450 implantations et sur l'efficacité du digital pour porter toute son offre immobilière.

Pour mieux servir ses clients et affirmer son partenariat avec les collectivités territoriales, Nexity dispose de 200 agences historiques de syndic, de gérance et de transaction

Une raison d'être opérante

En tant que premier groupe immobilier français intervenant sur les métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est au cœur de la vie des gens, des entreprises et des territoires, et cette singularité lui confère une grande responsabilité :

- Accompagner chacun dans la durée, dans tous ses projets de vie ;
- Aider les entreprises à s'adapter aux mutations du monde du travail en créant des espaces qui donnent envie de se retrouver ; et
- Accompagner les villes face aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux, auxquels elles sont confrontées.

En se dotant d'une raison d'être en 2021, Nexity affirme collectivement cette responsabilité et donne un sens commun à son action par-delà la diversité de ses métiers. La raison d'être « la vie ensemble » est une nouvelle étape qui s'inscrit dans la continuité de son histoire. Elle est, depuis la création de Nexity, le moteur de ses actions au quotidien et tous les collaborateurs y sont profondément attachés.

Un modèle de création de valeur pour les clients et pour le Groupe

Le modèle unique de Nexity, combinant la promotion et les services, 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. Associé à une démarche forte d'amélioration continue de l'expérience et de la satisfaction client, ce modèle permet au Groupe d'être présent à chaque étape de la vie immobilière de ses clients.

Cela permet à la promotion de croître solidement parce qu'elle est accompagnée et enrichie par les services, qui eux-mêmes s'appuient sur la promotion pour se développer.

Parallèlement, ce modèle vertueux et résilient crée de la valeur à la fois pour le Groupe et ses clients :

- **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, entreprise souhaitant faire évoluer ses modes de travail et l'aménagement de ses espaces

dans l'ancien, en cœur de ville, qui accueillent physiquement ses clients tout au long de l'année. La plupart d'entre elles, récemment transformées, permettent déjà aux clients d'avoir accès à toute l'offre, de logements neufs et anciens au sein d'un seul et même lieu.

Suite à l'entrée en négociations exclusives en décembre 2023 avec le fonds d'investissement Bridgepoint ⁽¹⁾ en vue de la cession de 100% de ses activités d'administration de biens, le Groupe s'appuiera sur le partenariat stratégique adossé à cette cession pour continuer à proposer à ses clients l'ensemble de ses offres.

Les piliers d'engagement de la raison d'être définis en 2021 sont déclinés en 5 programmes, qui s'inscrivent à court et moyen termes et correspondent à des engagements concrets dont la mise en œuvre ou l'atteinte effective est suivie à travers des indicateurs quantitatifs ou qualitatifs selon les cas :

- Unir toutes les forces face au défi environnemental ;
- Œuvrer pour une ville inclusive et solidaire ;
- Façonner l'immobilier des nouveaux modes de vie et de travail ;
- Mettre le client au cœur de l'immobilier ; et
- Enrichir le collectif Nexity de toutes diversités.

La plupart de ces objectifs s'inscrivent dans la stratégie RSE et ses indicateurs de performance, décrits au chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

en bureaux opérés, investisseur institutionnel ayant pour objectif de développer une offre d'immobilier résidentiel opéré pour ses locataires et syndic pour l'ensemble des immeubles en copropriété livrés par la promotion), déploiement d'un challenge foncier et d'une application auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;

- **Synergies de coûts, 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...), mise en place d'une direction de la construction (centralisant la réflexion sur les procédés constructifs et l'industrialisation), 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

1) L'ensemble des détails liés à la cession des activités d'Administration de biens à Bridgepoint est présenté au chapitre 5, paragraphe 5.5.2 "Evolutions récentes" du présent Document d'enregistrement universel

Nexity en 2023 : l'acteur de référence du marché de l'immobilier en France

- 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, investissement locatif et mandat de gestion locative, immeuble de bureaux et property management, etc.), transformation de bureaux en logements, réhabilitation d'immeubles.

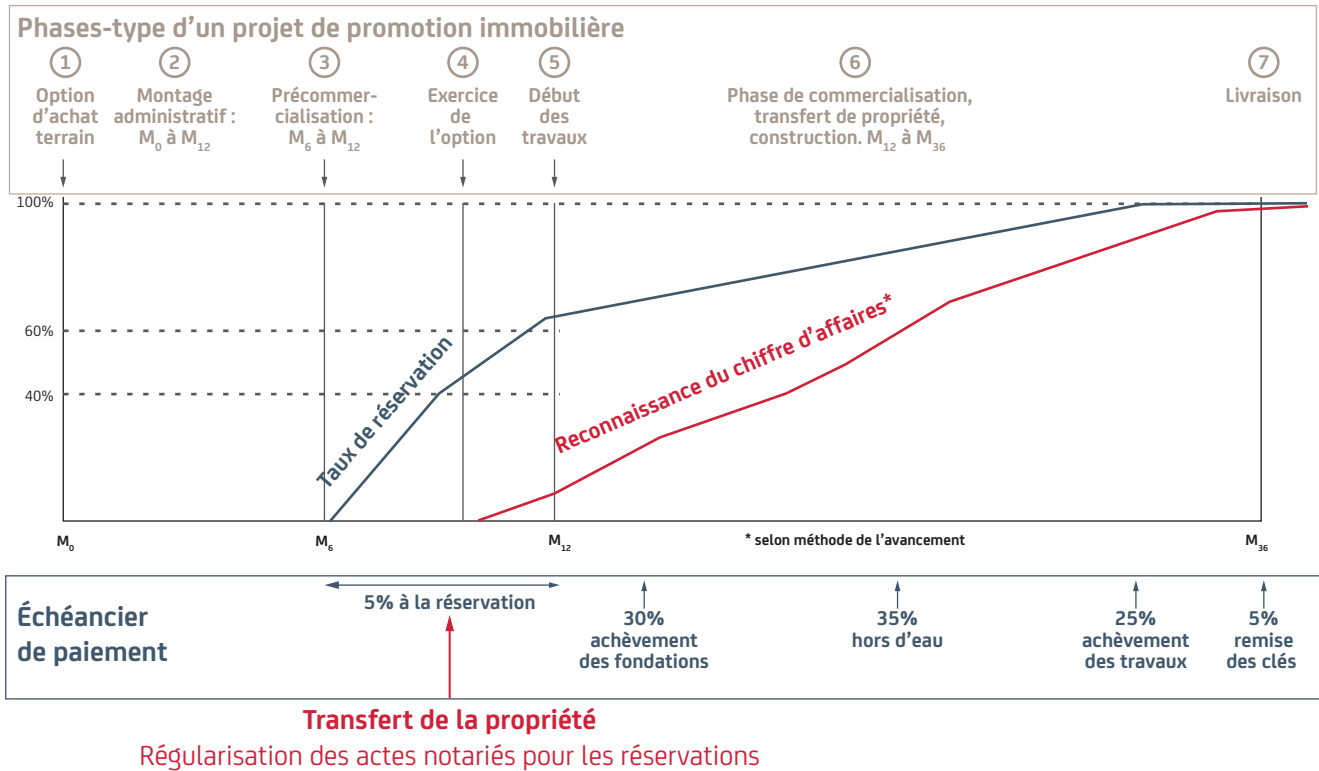
Après avoir annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives, et suite à la levée des conditions suspensives et à la consultation des Instances Représentatives du Personnel, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité, Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux

particuliers à Bridgepoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. Cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity.

C'est aussi le moyen pour les activités d'administration de biens, qui comptent 3 100 salariés (syndic de copropriété, gestion locative, transaction dans l'immobilier ancien et courtage en assurances), de poursuivre et d'accélérer leur développement. Voir chapitre 5, paragraphe 5.5.2 « Évolutions récentes » du présent Document d'enregistrement universel.

Un modèle de flux faiblement capitalistique

Une autre des caractéristiques du modèle 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 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.

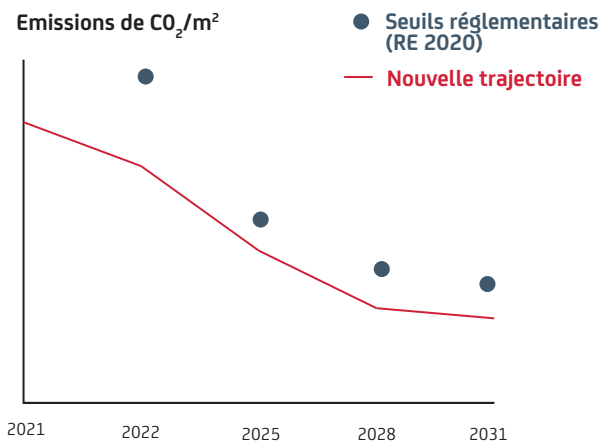
Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), modèle original issu de la loi du 3 janvier 1967 et progressivement perfectionné qui se caractérise par un niveau de risque limité (par rapport à d'autres modèles) pour les promoteurs, les clients et les banques.

Pour le modèle de la régénération urbaine, plus intensif en capital, le terrain, l'actif ou la friche à reconvertir, doivent être portés jusqu'à l'atteinte du niveau de pré-commercialisation et l'obtention des autorisations administratives. Nexity a eu recours à de la *landbank* jusqu'à fin 2022. Plus aucun engagement n'étant pris depuis cette date, elle est en forte diminution à fin 2023 (-40% par rapport à fin 2022). A l'avenir, le portage foncier ne se fera qu'avec des partenaires opérationnels et financiers de manière déconsolidée et non risquée pour Nexity, à l'image des partenariats signés avec Carrefour et Mirabaud Asset Management, présentés au paragraphe 1.12 « Contrats importants » du présent chapitre.

1.2.2 Une entreprise engagée

Relever le défi environnemental

En réponse à l'urgence climatique, Nexity s'est fixé un objectif ambitieux de réduction de ses émissions carbone liées à ses activités de promotion (Scope 3) de 42% par m² livré en 2030 par rapport à 2019, soit un niveau 10% plus exigeant que la réglementation française (RE 2020). En 2023, la trajectoire carbone du Groupe a été certifiée alignée 1,5° par la SBTi.



Le Groupe est engagé pour la ville durable et pionnier dans la décarbonation du secteur immobilier. Il est animé au quotidien par la mise en œuvre de la ville durable, dans des conditions de réalisation qui la rendent abordable pour tous.

À travers sa filiale récemment créée, Nexity Héritage, le Groupe propose une grande diversité de produits logements et bureaux répondant parfaitement à la demande des collectivités sur la régénération urbaine, et répondant aux problématiques d'immobilier durable, abordable et favorisant la vie ensemble :

Un acteur de la ville inclusive et solidaire

Nexity est également une entreprise engagée pour la ville inclusive et solidaire. La conviction du Groupe est que tous ses concitoyens doivent avoir une place dans la ville et Nexity s'est toujours battu pour que le logement reste abordable. Le Groupe a toujours été très présent dans les quartiers à TVA réduite, et est le 1^{er} partenaire privé des bailleurs sociaux.

- Transformation urbaine sur des friches industrielles ou commerciales, renouvellement urbain tel que des quartiers à usage mixte ;
- Repositionnements d'usages d'actifs obsolètes (transformation de parkings en logements, de bureaux en logements ou en *mixed-use*) ;
- Réhabilitation patrimoniale ; et
- Restructuration et surélévation d'immeubles existants.

Le Groupe est certifié ISO 14001 depuis 2004 pour ses activités d'aménagement et a lancé ses premières constructions en bois dès 2010, faisant de Nexity le premier promoteur bas carbone de France, régulièrement primé par le challenge BBKA qui récompense les promoteurs les plus en avance dans la construction bas carbone.

Grâce à ses activités d'administration de biens, Nexity a également mené en 2023 des opérations de rénovation énergétique dans les copropriétés dont il assure la gestion.

Nexity adresse ainsi aussi bien la production de logements neufs que de logements rénovés. Le Groupe dispose donc d'une capacité sans égal sur le marché français pour accélérer le déploiement de la ville durable sur l'ensemble de ces actifs, lui donnant un avantage de marché très puissant.

Nexity est engagé sur les enjeux de biodiversité en se positionnant parmi les pionniers de la mesure d'impact biodiversité, et œuvre également pour favoriser la nature en ville, la préservation des ressources et agit en faveur de l'économie circulaire.

Les engagements et actions du Groupe sont décrits au chapitre 3, paragraphe 3.2 « Relever le défi environnemental » du présent Document d'enregistrement universel.

À travers Nexity Non Profit et la Fondation Nexity, le Groupe développe des actions solidaires en apportant son aide aux personnes en situation de fragilité, en construisant par exemple des pensions de famille.

Les engagements et actions du Groupe sont décrits au chapitre 3, paragraphe 3.3 « Rendre la ville inclusive et solidaire » du présent Document d'enregistrement universel.

Un modèle reposant sur le capital humain

Le modèle impliquant peu de capital foncier, financier, et de propriété intellectuelle (peu de recherche fondamentale, beaucoup d'innovation, mais généralement non brevetable), Nexity s'appuie essentiellement sur le capital humain que le Groupe préserve et développe. Nexity est une entreprise engagée auprès de ses collaborateurs. 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 maintient un bon classement dans le Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 en se positionnant à la 7^{ème} place en 2023 ;
- Nexity participe à l'indice Bloomberg Gender-Equality pour la 5^{ème} année consécutive, distinguant les entreprises engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes, et reconnaissant ainsi les actions entreprises par Nexity ;
- Nexity est en 2023, et pour la deuxième fois, classée au 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. Il distingue les meilleures organisations ayant obtenu le label Great Place To Work® au cours de l'année. Nexity a reçu cette certification en septembre 2022, avec plus de 70 % réponses positives à l'enquête Trust Index® ;

- Le capital de Nexity offre une représentation très conséquente à l'actionnariat des salariés et managers : plus de 10% du capital au 31 décembre 2023 est détenu par les salariés et managers du Groupe ;
- 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
- Nexity en tant qu'entreprise ouverte, diverse, inclusive, est très engagée auprès des jeunes au travers de La Fondation Nexity, et permet ponctuellement à ses collaborateurs de s'investir pour des causes externes à l'entreprise.

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

Les engagements et actions du Groupe sont décrits au chapitre 3, paragraphe 3.4 « Développer le capital humain » du présent Document d'enregistrement universel

1.3 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

Nexity est positionné sur des marchés en constante évolution, influencés par des tendances démographiques, économiques, sociales, sociétales et environnementales. Dès 2020, ces dynamiques se sont vues renforcées par les impacts de la crise sanitaire, qui ont accéléré la transformation des usages immobiliers. Parallèlement, 2023 a vu se conjuguer à ces tendances lourdes un environnement de marché particulièrement perturbé par la vive remontée des taux d'intérêts des banques centrales en réaction à la lutte contre l'inflation.

Cette section présente les grandes tendances de marché auxquelles Nexity fait face. Leur bonne compréhension permet au Groupe de positionner ses métiers de manière à tirer parti de leur fort potentiel de croissance à moyen et long termes. Les environnements de marché spécifiques à chaque métier du Groupe sont présentés aux paragraphes 1.6.1.1, 1.7.1.1 et 1.8.1.1 « Environnement de marché » du présent chapitre.

1.3.1 Des besoins de logements neufs et rénovés très importants

En raison de la croissance démographique, de la baisse tendancielle de la taille des ménages, des défis du mal logement et de l'impact de la loi Climat et Résilience, la France est confrontée à de forts besoins en logements neufs ou rénovés. Selon les prévisions de l'INSEE (Tableaux de l'économie française 2022), la population française devrait augmenter de 1,9 million d'habitants en 2044 par rapport à 2021, alors que la taille des ménages continue de se réduire, passant de 2,6 personnes en 1990 à

2,2 personnes en 2020 ⁽¹⁾. Elle devrait s'établir à 2,07 en 2030 et 1,99 en 2050 d'après les dernières analyses du SDES sur les projections des ménages qui estiment un accroissement de 215.000 ménages par an entre 2018 et 2030 puis de 86.000 par an entre 2030 et 2050 selon le scénario central.

Il est également important de prendre en compte les besoins de plus de 4,1 millions de ménages mal ou non logés en France ⁽²⁾.

1) Source : estimation Rexecode

2) Source : Fondation Abbé Pierre

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience poussera vers la sortie progressive du marché locatif, privé et social, environ 2 millions de logements les plus énergivores (classés F et G) entre 2025 et 2028 ; puis environ 2,8 millions de logements locatifs classés E seront concernés à partir de 2034.

Ces différents facteurs entraînent une demande potentielle de nouveaux logements (neufs ou rénovés) importante d'ici 2030, estimée à environ 450.000 logements par an à

minima selon le CNH, 518.000 selon l'USH⁽¹⁾, alors que le marché n'a construit que 374.000 logements par an en moyenne sur les 10 dernières années et 298.000 en 2023⁽²⁾. Cette approche nationale est une approche indicative du delta entre production et besoins qui donne une idée de l'ampleur de l'effort à fournir. Mais cette appréciation ne se substitue pas à une approche locale, plus territorialisée et contextualisée, des besoins en logements.

1.3.2 Une demande en mutation

La transformation de la demande des clients impose une adaptation de l'offre de logements. Les clients recherchent des logements adaptés à leurs besoins actuels :

- Des logements plus petits en raison de la réduction de la taille des ménages ;
- Des logements plus flexibles pour évoluer dans le temps et ainsi accompagner le vieillissement de la population française : 29% de la population française aura plus de 65 ans en 2070, contre 21,5% aujourd'hui⁽³⁾ ;
- Des logements qui s'adaptent au télétravail, compte tenu de la situation post-covid où 79% des salariés déclarent que la possibilité de faire du télétravail est un critère de choix d'un emploi⁽⁴⁾; et
- Des logements durables et s'adaptant aux contraintes climatiques : avoir un logement plus économe en énergie et à faible impact écologique sont les 2 premiers éléments déclencheurs des envies de déménager des Français⁽⁵⁾.

De plus, des déplacements de la population vers les villes de taille moyenne ont été constatés⁽⁶⁾. Les petites et moyennes villes ont enregistré un excédent migratoire depuis 2019 et cette tendance s'est accentuée suite à la crise sanitaire même si en 2023 la tendance s'est atténuée du fait de la moindre mobilité des ménages en raison de la crise du logement. Les zones périurbaines ont pratiquement toutes connu un impact positif au détriment des centres des grandes métropoles et de l'agglomération parisienne.

La qualité des projets urbains influence en partie l'avenir des grandes métropoles, leur attractivité et leur capacité à s'adapter aux besoins en termes de logements et d'usages. Les partenariats entre les collectivités territoriales et les opérateurs immobiliers privés tels que Nexity peuvent apporter des solutions innovantes grâce à leur taille, leurs moyens, leurs expertises et leur gamme variée de produits.

L'implantation nationale de Nexity permet également de répondre à l'augmentation de l'attractivité des villes petites et moyennes. De plus, ses compétences en aménagement urbain, réhabilitation/régénération urbaine, gestion et exploitation immobilière ainsi que son expertise en développement de projets mixtes, résidentiels, tertiaires et de services lui donnent une capacité d'intervention distinctive dans les grandes métropoles.

1.3.3 Un marché du logement en tension

En 2023, la vive remontée des taux d'intérêt a désolabilisé les ménages les plus modestes et ceux avec peu d'apport. Selon une estimation interne faite par le Groupe, la capacité d'emprunt immobilier a diminué de 27% entre décembre 2021 et décembre 2023 par le seul effet de la hausse des taux d'intérêt (à mensualité constante et toutes choses égales par ailleurs). En parallèle, l'Observatoire Crédit Logement a constaté une baisse de 40% du nombre de prêts accordés à fin 2023 par rapport à l'année précédente, après -21% entre 2021 et 2022⁽⁷⁾.

Les conditions de marché de la transaction immobilière ont entraîné une contraction de l'offre de logements locatifs. L'observation du portail d'annonces Bien'ici révèle une réduction de 9% du nombre d'annonces publiées entre 2021 et 2023, notamment dans les métropoles. La tension locative (rapport entre le nombre de contacts par annonce et le nombre d'annonces disponibles sur Bien'ici.com) affiche une baisse en 2023 (-12%) après avoir été au plus fort en 2022, mais reste en hausse de +44% par rapport à 2021.

1) CNH : Conseil National de l'Habitat / USH : Union Sociale pour l'Habitat

2) Source : Ministère du logement et de la transition énergétique - Base Sit@del (2014/2023)

3) Source : INSEE, Tableau de bord de l'économie française

4) Source : IFOP & SFL, Workplace 2023

5) Source : Observatoire de l'Habitat 2022 – L'ObSoCo pour Nexity

6) Source : « Exode urbain, impacts de la pandémie de Covid-19 sur les mobilités résidentielles » POPSU Territoires 2021

7) Observatoire Crédit Logement

1.3.4 Moins de bureaux : des besoins de surfaces qui évoluent

Le secteur immobilier tertiaire connaît actuellement des évolutions importantes. Le télétravail a entraîné une réduction de la surface occupée par les bureaux en Île-de-France, estimée à environ 13% (base 2 jours télétravail/semaine)⁽¹⁾. À l'inverse, les espaces de coworking se sont développés fortement, leur nombre a plus que doublé depuis 2019⁽²⁾.

L'obsolescence des performances du bâti est un autre enjeu clé. En effet, plus de 50% du parc de bureaux francilien a plus de 30 ans⁽³⁾. La rénovation de ce parc est clé afin de répondre aux exigences de la ville durable et aux besoins actuels.

Enfin, les mouvements territoriaux sont un facteur important à prendre en compte, avec une forte demande pour les centres-villes en Île-de-France au détriment des couronnes et un marché dynamique dans les régions mais aussi marqué par la concentration dans les centres.

1.3.5 L'urgence climatique et les exigences réglementaires augmentent les barrières à l'entrée

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. Le secteur immobilier est régi par une réglementation rigoureuse, mais nécessaire en vue de l'urgence climatique en matière d'énergie et de carbone pour la promotion de la ville durable.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la réglementation RE2020, qui est l'une des plus strictes en Europe, est mise en œuvre pour la construction des bâtiments résidentiels et tertiaires (depuis juillet 2022), entraînant une réduction progressive des émissions de carbone liées aux bâtiments (construction et énergies). En conséquence, le secteur doit adapter ses pratiques pour répondre aux nouveaux seuils légaux et développer des produits bas carbone en termes de performance énergétique, de matériaux ou de processus de construction.

Pour les bâtiments existants, le décret tertiaire impose aux propriétaires de bureaux une réduction importante et rapide de leur consommation d'énergie : -40% d'ici 2030 et -60% d'ici 2050 par rapport à leur consommation de 2010.

En ce qui concerne les bâtiments résidentiels, la loi Climat et Résilience impose la rénovation des logements peu performants énergétiquement (classés F et G en Diagnostic de Performance Énergétique) afin d'éviter d'être exclus du marché locatif. Les logements classés G doivent être rénovés dès 2025, ceux classés F en 2028 et ceux classés E en 2034. Cette réglementation offre des opportunités de développement déjà activées chez Nexity (rénovation de copropriétés notamment), mais également suscite une attente des investisseurs institutionnels pour des solutions garantissant la liquidité de leur portefeuille à long terme. En conséquence, Nexity a innové pour proposer des solutions durables, flexibles et évolutives, en plus de la qualité bas carbone.

Enfin, la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. Cela devrait se traduire par une augmentation progressive de la part des logements collectifs dans la production totale de logements, ainsi que par une multiplication des surélévations d'immeubles ou des constructions d'immeubles de grande hauteur dans les zones tendues.

La densité urbaine s'adapte aux contraintes économiques et environnementales inhérentes à la création d'une ville durable, notamment en valorisant les charges foncières grâce à une amélioration de la constructibilité, en limitant l'étalement urbain et en réduisant l'artificialisation des sols et l'utilisation de la voiture en ville.

1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)

2) Source : Ubiqdata 2023

3) Source : Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)

1.4 STRATÉGIE ET OBJECTIFS

À travers sa raison d'être « La vie ensemble », Nexity a pour objectif de créer des lieux qui créent des liens. En ajoutant à ses métiers historiques de promotion, des services attendus par ses clients (syndic, gestion, location, transaction,

financements, assurances, property management, résidences étudiants ou encore coworking), Nexity est progressivement passé du modèle de promoteur traditionnel à celui d'un promoteur complété de services.

1.4.1 Plan stratégique

Lors de sa journée investisseurs du 28 septembre 2022, le Groupe a présenté sa feuille de route stratégique Imagine 2026 avec pour ambition de devenir un opérateur global d'immobilier pour un nouveau cycle de croissance sur la période 2022-2026.

En captant toute la valeur du produit et des usages et en accompagnant chacun de ses clients de la façon la plus appropriée, tout au long de sa vie immobilière, Nexity souhaite être au cœur d'un écosystème ouvert lui permettant d'opérer, de distribuer et d'agréger une large gamme d'offres immobilières. En proposant à ses clients des solutions personnalisées, le Groupe joue un rôle essentiel et inégalé dans le développement de la ville durable et abordable.

Lors de cette journée, le Groupe a notamment annoncé les objectifs suivants :

- >20% de part de marché en Immobilier résidentiel à horizon 2030 ;
- >6 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2026 ; et
- 500 millions d'euros de résultat opérationnel courant en 2026.

Tout en maintenant une politique financière stricte : endettement du Groupe maîtrisé avec un levier <2,5x EBITDA ⁽¹⁾ sur la durée du plan, et permettant de distribuer un dividende ≥2,50 € par action pour chaque exercice de la période 2022-2026.

1.4.1.1 Accélération de la ville durable

L'accélération de la ville durable est en grande partie liée à l'évolution de l'environnement législatif et réglementaire pour répondre à l'urgence climatique et touche aussi bien le flux que le stock, au travers des réglementations en vigueur (voir paragraphe 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre).

Pour répondre à la nécessité de travailler sur la ville existante (reconstruction de la ville sur la ville), la stratégie du Groupe est de capitaliser sur son effet taille et sa maîtrise industrielle en s'appuyant sur un continuum d'expertises en neuf et en rénové, renforçant son aptitude à industrialiser, pour maintenir ses marges et en disposant d'une capacité à sécuriser ses financements.

En juillet 2023, à l'occasion de la publication de ses résultats semestriels, le Groupe a suspendu les objectifs financiers pré-cités, compte tenu de la dégradation prolongée de l'environnement économique (poursuite de la hausse des taux, diminution du nombre de prêts accordés par les banques, forte baisse des ventes aux particuliers, etc.), décrit au paragraphe 1.3 « environnement de marché » du présent chapitre.

Cependant, compte tenu des besoins structurels accrus en logements, la nécessité de développer la ville durable bas carbone ainsi que les nouveaux besoins d'usages, le Groupe est confiant sur la pertinence de son modèle et va poursuivre et accélérer l'exécution de sa feuille de route stratégique dont les axes présentés ci-après, sont entièrement validés par la crise.

Pour atteindre l'ambition fixée dans son plan stratégique, Nexity s'appuie sur deux mouvements de marché très puissants :

- L'accélération de la ville durable, qui oblige à innover en permanence sur les offres comme sur les procédés constructifs, favorisant les acteurs ayant la taille et les moyens de ces investissements ; et
- Le déplacement de la valeur du produit vers l'usage tant sur le logement que sur le tertiaire.

Nexity fait évoluer en permanence et au plus près de la demande des habitants toute la gamme de ses produits. Tous ses projets ont un ancrage territorial fort, conçus en partenariat avec les collectivités, avec deux impératifs indissociables : la sobriété (réhabiliter, réutiliser et construire neuf le plus frugalement possible) et l'anticipation des conséquences du changement climatique. Quelle que soit la clientèle concernée, les produits du Groupe seront durables, abordables et catalyseurs du « vivre-ensemble ».

1) EBITDA après loyers

Le Groupe est depuis plusieurs années engagé dans une démarche partenariale avec les collectivités sur l'ensemble des territoires qu'ils soient urbains, péri-urbains ou même ruraux. Dans une période où les collectivités sont confrontées à de fortes exigences de la part de leurs administrés (sociales, urbaines, environnementales), Nexity a accentué et diversifié ses capacités d'intervention afin de renforcer les relations avec :

- **Un partenariat dans le temps** : sur l'ensemble du territoire national, avec près d'une trentaine de ZAC en tant que délégataire pour les collectivités, et une dizaine de grands projets urbains en cours de réalisation, Nexity est aujourd'hui un acteur solide et reconnu. Son expérience lui permet de s'inscrire dans une relation de temps long avec les collectivités ;
- **Un partenariat pour accompagner les mutations de ces territoires** : Nexity a étoffé ses offres de services afin de mieux répondre à des problématiques particulières en confirmant une compétence aujourd'hui reconnue en matière de dépollution que le Groupe développe dans le cadre de la transformation des friches industrielles.

De même en s'inscrivant dans le dispositif Cœur de Ville et Petites Villes de Demain (réhabilitation de centre-ville) ou dans les transformations des entrées de villes en partenariat avec certains acteurs de la grande distribution alimentaire (voir paragraphe 1.12 « Contrats importants » du présent chapitre).

Enfin, via une nouvelle offre de services sur les métiers du conseil, en accompagnant les collectivités sur les questions de renaturation, de restructuration ou de développement de zones économiques ; et

- **Un partenariat pour donner du sens à la vie ensemble et à l'inclusion dans les territoires** : syndic de copropriété et gérants d'immeubles, Nexity reste sur le territoire après la livraison de ses opérations. De plus, via ses plus de 200 agences dans les métropoles et les villes moyennes, le Groupe bénéficie d'un ancrage territorial fort.

De même, à travers Nexity Non-Profit et la Fondation Nexity, le Groupe accompagne de nombreux projets associatifs ou d'insertion dans toutes les villes où il opère.

Dans ce mouvement d'accélération de la ville durable, la taille de Nexity est un atout essentiel pour prendre des parts de marché, notamment grâce à :

- **Sa politique de croissance multimarques et multiproduits** : le Groupe est présent sur tout le territoire grâce à deux marques nationales (Nexity Immobilier Résidentiel et Groupe Edouard Denis), trois marques expertes en régénération urbaine (Apollonia, Patrimoine & Valorisation, et SEERI regroupées récemment au sein d'une même filiale dédiée à la régénération urbaine – Nexity Héritage - et deux marques territoriales (Primosud et Angelotti). Ces marques, à fort ancrage local, complémentaires en termes d'expertises, de produits et de localisations géographiques répondent à l'ensemble des segments de clientèle ; et
- **Sa force de distribution efficace et ciblée** : la distribution des produits du Groupe est assurée par une force de commercialisation physique et digitale, pour les ventes au détail (vendeurs, agences en cœur de ville, partenaires sous mandat Nexity) et pour les ventes en bloc en proposant des expertises internes et des offres packagées pour les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels, dont le Groupe est le 1^{er} partenaire.

La position de leader dans ses métiers donne à Nexity les moyens de renforcer son leadership sur le marché en jouant un rôle essentiel et inégalé dans le marché de la ville durable et abordable.

1.4.1.2 Déplacement de la valeur du produit vers l’usage

La stratégie de Nexity se décline en 3 axes décrits ci-après :

- Une extension de l’offre locative pour les institutionnels et les particuliers ;
- Une multiplication des formes d’accès à la propriété ; et
- Faire du bureaux en mieux.

Une extension de l’offre locative pour les institutionnels et les particuliers

Nexity déploie une offre complète de modes de gestion vis-à-vis de ces clients et qui favorisera le soutien des institutionnels au marché du logement, et en aval l’existence d’un marché locatif dynamique bénéficiant au plus grand nombre.

IMMOBILIER OPÉRÉ	Investisseur institutionnel ou particulier	studéa & Nouvelle offre Exploitation de résidences étudiantes et d’immeubles de logement meublés avec services para-hôteliers	*** ***
PRESTATION DE SERVICES	Investisseur institutionnel avec gestion immobilière internalisée	URBANCAMPUS Exploitation de résidences pour jeunes actifs et multifamiliale avec services para-hôteliers (en Built-To-Rent)	** *
MANDAT DE GESTION	Investisseur institutionnel avec gestion immobilière externalisée	NEX’TOYOU Mandat de gestion pour le compte d’un investisseur institutionnel (Property management résidentiel)	* **
DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ	Investisseur particulier ou institutionnel	Perl. Démembrement d’actifs et remembrement à la fin du bail avec l’usufruitier	* *

* Niveau de services aux occupants * Niveau de garantie investisseur

Une multiplication des formes d’accès à la propriété

Avec l’ambition d’aider et d’accompagner ses clients vers l’épargne qui leur permettra demain de pouvoir investir à nouveau dans le projet immobilier qui leur correspond, Nexity a déployé en 2023 la 1^{ère} plateforme de distribution d’épargne immobilière à la portée de tous les budgets et de tous les profils d’investisseurs.

100% digital, **Pierre Papier Immo** offre une gamme diversifiée de solutions d’épargne immobilière, allant des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) à l’assurance vie jusqu’au livret d’épargne.

Pour déployer cette offre, Nexity a sélectionné des produits performants et exemplaires en matière environnementale auprès de partenaires reconnus détaillés au paragraphe 1.9.1 « Client Institutionnel » du présent chapitre.

Faire du bureau en mieux

Nexity propose pour les entreprises des solutions s'insérant parfaitement dans les nouveaux schémas immobiliers des entreprises : des bâtiments à forte intensité d'usage (maximisant les interactions des collaborateurs) associant aménagements flexibles, offre servicielle et sobriété environnementale.

Dès 2018, le Groupe, qui avait anticipé les changements dans les modes de travail poussant les entreprises à repenser leurs besoins d'espaces, proposait des bureaux intégrant dès leur conception les contraintes de production bas carbone et de flexibilité d'usage.

L'évolution de l'environnement depuis a largement validé cette approche, et met Nexity en situation favorable pour saisir les opportunités liées à la transformation du secteur.

Nexity développe des programmes tertiaires innovants, bas carbone, en avance sur la réglementation environnementale, avec des solutions adaptées aux nouvelles attentes :

- Optimisation de l'empreinte carbone des matériaux de construction ;

- Proposition d'un bâtiment frugal « Essentiel » sans climatisation ni chauffage ;
- Rénovation de bâtiments, amélioration des performances énergétiques et transformation du bâti. Nexity travaille également à une proposition de rénovation de bâtiment en mode « Essentiel » ; et
- Mixité des usages, intégration de services, création de bâtiments flexibles et solutions sur mesure pour les utilisateurs.

Nexity a d'ores et déjà déployé de nombreuses offres pour répondre à la demande de ses clients, créant ainsi de nouveaux vecteurs de croissance. À titre d'exemple :

- Morning en s'appuyant sur le succès de son activité de coworking développe à un rythme soutenu une offre de conception d'espace modulaire à la carte ; et
- Hiptown accélère en région sur le corpworking⁽¹⁾ répondant ainsi à l'appétit des investisseurs pour une offre d'hospitality capable d'améliorer l'attractivité de leurs actifs.

1.4.1.3 L'engagement des collaborateurs

Nexity consolide et amplifie son engagement en faveur de ses collaborateurs en se concentrant sur deux axes clés :

- **Nexity entreprise apprenante** : chaque salarié peut y développer ses talents et acquérir les compétences nécessaires pour s'adapter aux évolutions des métiers. Cette orientation se met en œuvre à travers les « Académies des métiers », les Centres de Formation d'Apprentis et la « Cité », un centre de développement des compétences humaines, comportementales et managériale ; et
- **Nexity entreprise de préférence** : Nexity investit dans les équipements et les logiciels nécessaires, ainsi que

dans l'environnement de travail avec l'installation de nouveaux sièges pour favoriser le travail collaboratif. L'entreprise est reconnue « Best Place to Work » par ses employés et se consacre à maintenir cette image en offrant une attention particulière à ses collaborateurs. Cette orientation en faveur des employés est un facteur clé de la réussite de Nexity en matière de satisfaction client.

L'ensemble de ces dispositifs est détaillé au chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

1.4.1.4 Une qualité de relation client au centre des attentions du Groupe

Nexity considère ses clients et ses collaborateurs comme ses plus précieux atouts. L'objectif de Nexity est de devenir l'acteur immobilier préféré des Français en créant une relation plus intense et durable avec chacun de ses clients, que ce soit dans ses agences ou sur ses sites web.

L'objectif à long terme de Nexity est la personnalisation maximale de l'expérience client grâce à une offre continue

et à une recherche constante d'innovation. C'est dans ce but que Nexity accélère le développement de son modèle phygital et multicanal, notamment en refondant totalement ses Espaces Privés Clients.

L'ensemble de ces dispositifs est détaillé au chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

1.4.2 2023 : une année de transition

Après une baisse marquée des réservations de logements neufs du marché de 41%⁽²⁾ en 2 ans (-30% pour Nexity), associé à une déformation du mix client (67% des réservations du Groupe faites en ventes en bloc), Nexity a

accéléré l'exécution de son plan stratégique pour s'adapter à la nouvelle donne de marché en se concentrant en 2023 sur le recentrage de sa feuille de route en :

¹) Né de la fusion entre les termes « corporate » et « coworking », le « corpworking » désigne la création d'un espace de travail partagé interne à une entreprise.

²) Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers

- **Accélération sur la régénération urbaine et l'immobilier opéré :**

- **alliance avec Carrefour :** premier accord d'envergure nationale avec Carrefour visant la revalorisation de 76 sites, représentant environ 800.000 m² à régénérer, permettant entre autres la création de 12.000 logements, pour un chiffre d'affaires estimé à plus de 2 milliards d'euros étalé sur 10 ans. Voir paragraphe 1.12 « contrats importants » du présent chapitre,
- **lancement de Nexity Héritage :** filiale dédiée à la régénération urbaine,
- **portage foncier Mirabaud AM :** cette solution proposée par Mirabaud portera sur des opérations d'envergure de réhabilitation, de transformation et/ou de restructuration d'actifs à dominante résidentielle et permettra à Nexity d'externaliser jusqu'à 90% du risque de portage et de pré-commercialisation jusqu'à l'obtention des autorisations administratives, pour une enveloppe d'investissement allant jusqu'à 200 millions d'euros sur 5 ans, et
- **accélération de l'immobilier opéré :** à fin 2023, 133 résidences étudiants, 16 ouvertures de sites de coworking sur l'année, des taux d'occupation record à plus de 95% et un chiffre d'affaires de l'Exploitation en hausse de 25% par rapport à fin 2022. Voir paragraphe 1.8.3 « Performances 2023 » du présent chapitre ; et
- **Arbitrant certaines activités pour se recentrer sur son cœur de métier :**
 - **Cession des activités d'administration de biens (ADB) :** après avoir annoncé le 21 décembre dernier

être entré en négociations exclusives, et suite à la levée des conditions suspensives et à la consultation des Instances Représentatives du Personnel, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité, Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. Cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity. C'est aussi le moyen pour les activités d'administration de biens, qui comptent 3 100 salariés (syndic de copropriété, gestion locative, transaction dans l'immobilier ancien et courtage en assurances), de poursuivre et d'accélérer leur développement. Voir chapitre 5, paragraphe 5.5.2 « Évolutions récentes » du présent Document d'enregistrement universel.

Le Groupe poursuit par ailleurs les recherches de partenariats stratégiques et financiers pour les activités de property management et de distribution, et

- **Cessions effectives des filiales en Pologne et au Portugal** en juillet et septembre 2023 dont le produit de cession d'environ 100 millions d'euros a participé au désendettement du Groupe.

Par ailleurs, Nexity a engagé des mesures fortes pour limiter les effets de la crise en maîtrisant la base de coûts par un plan de baisse des frais généraux avec un objectif de l'ordre de 30 millions d'euros en base annuelle (allègement de la masse salariale par un gel des créations de postes et des départs partiellement remplacés, baisse des dépenses de conseil, des frais de déplacement, IT et marketing).

1.4.3 2024 : une année de transformation en profondeur vers un modèle d'opérateur urbain

Le secteur devrait continuer à faire face à un contexte de marché dégradé sur 2024. En conséquence, Nexity a engagé une adaptation en profondeur de son organisation pour tenir compte des effets de la séparation avec les activités de services aux particuliers mais également des évolutions structurelles des activités.

Cette transformation renforce une approche territoriale multiproduits permettant une organisation légère et agile par :

- La simplification des échelons hiérarchiques ;
- L'allègement du central autour du régalien ; et
- La capacité de concevoir nouveaux produits permettant de calibrer des offres adaptées aux contraintes des clients.

À l'issue de cette année de transformation en profondeur, Nexity sera plus opérant, plus efficace, plus agile et aura une organisation adaptée aux nouveaux besoins des territoires, lui permettant de se positionner comme opérateur urbain de référence :

- Au service de la régénération urbaine, en crantant son avance sur le marché et en se positionnant sur des opérations de réhabilitation d'envergure ; et

- Au service des territoires et des collectivités grâce à une nouvelle organisation territoriale multiproduits, plus pertinente pour adresser les enjeux à venir.

Nexity pourra s'appuyer sur son savoir-faire d'aménageur-promoteur d'une part et de promoteur-exploitant d'autre part.

Cette transformation de l'organisation mettra Nexity en position de saisir les opportunités de marché post-crise et de retrouver ses marges normatives. Le Groupe vise une amélioration de la rentabilité dès 2025, et par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 millions d'euros à fin 2025.

La politique de dividende sera menée en cohérence avec le contexte et revue chaque année au regard du cash-flow libre généré.

Le modèle d'affaires présenté ci-après tient compte des évolutions de l'organisation qui viennent d'être présentées dans cette section.

Un modèle d'affaires *transformé* pour demain

LES ENJEUX



ENVIRONNEMENTAUX

- Adaptation au changement climatique
- Zéro artificialisation nette
- Réglementations environnementales
- Pression sur l'aménagement urbain
- Transition énergétique
- Prise de conscience écologique



SOCIO-ÉCONOMIQUES

- Pression démographique et décohabitation
- Vieillesse de la population
- Besoin de créer du lien social
- Développement du travail hybride
- Aspiration à la ville du quart d'heure
- Perte de pouvoir d'achat
- Mal logement

NOS RESSOURCES

CAPITAL HUMAIN

- **8.200** collaborateurs : diversité/complémentarité des expertises
- **11,1 %** du capital détenu par les salariés et managers du Groupe
- **63 %** de salariés actionnaires du Groupe (y compris Édouard Denis)
- **~ 1 M** de clients : base durable et fidèle

MAILLAGE TERRITORIAL

- **450** implantations en France
- **13,5 M** de visiteurs sur les sites de Nexity

MODÈLE RÉSILIENT

- Modèle de flux/asset light, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière pipeline/backlog
- Présence équilibrée sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes)
- Mutualisations des ressources et des processus permettant des économies d'échelle
- Portage foncier avec des partenaires opérationnels et financiers pour les opérations de régénération urbaine, plus intensives en capital

Aménageur-
Promoteur

*Opérateur
urbain*

au service de la vie
ensemble

Promoteur-
Exploitant



NOS CLIENTS :

Collectivités,
Particuliers, Entreprises,
Institutionnels

CRÉATION DE VALEUR

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

- **4,3 Mds€** de chiffre d'affaires
(-9 % vs 2022)
- **246 M€** de résultat opérationnel,
taux de marge 5,7 %
- Endettement net en baisse : **776 M€**
(-43 M€ vs 2022)

PARTENAIRE DE RÉFÉRENCE DE NOS CLIENTS

- **15,4 %** de part de marché sur le logement ⁽¹⁾
- **+ 10,1** points de taux de satisfaction client
(CSAT) en Immobilier résidentiel entre 2021
et 2023
- **3^e** au palmarès de la relation client HCG/
Les Echos
- Programme « **Client Smile** »
déployé sur 100 % des collaborateurs

POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX MAJEURS SOULEVÉS PAR LES TENDANCES



IMPACT ENVIRONNEMENTAL RÉDUIT

Intégrer la nature dans la ville

- **98 %** des opérations résidentielles
et **100 %** des opérations tertiaires livrées
végétalisées

Accélérer la régénération pour réduire l'artificialisation des sols

- **7 %** des permis de construire logements
en réhabilitation en 2023

Réduire les émissions carbone de nos opérations

- **25 %** plus performant que la RE2020 pour
les dépôts de permis de construire 2023
- **232** opérations labellisées BBCA depuis 2016,
représentant plus de 1 million de m²



ENGAGEMENT SOCIÉTAL DURABLE

Adapter les logements à tous

- **5** résidences Complicity® ouvertes
- **22** résidences d'habitat inclusif autorisées
(PC obtenu) ou en cours

Garantir des logements abordables

- **5.793** logements sociaux vendus
- **2.394** logements intermédiaires
- **1.845** logements abordables contractualisés,
en PSLA et BRS
- **4.423 €/m²** prix moyen, soit -5 % à -10 %
par rapport aux prix du marché

Lutter contre la précarité

- **1.921** personnes mises à l'abri dans **8** pensions
de famille ou centres d'hébergement d'urgence
livrés et à travers **579** baux solidaires signés via
les activités de Nexity Non Profit
- **26** pensions de famille en cours de réalisation
- **30** projets associatifs soutenus
par la Fondation Nexity pour > 900.000 €

Répondre aux nouveaux usages

- **133** résidences étudiants gérées à fin 2023
- **~130.000 m²** d'espaces de coworking gérés

(1) Calcul sur la base des chiffres FPI du 15 février 2024.

1.5 PERFORMANCE 2023 DU GROUPE

L'information sectorielle présentée dans ce chapitre reflète le *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Les comptes consolidés selon les normes IFRS figurent au chapitre 5, paragraphe 5.4 « Eléments selon le reporting opérationnel » du présent Document d'enregistrement universel.

Activité commerciale - Nexity fait mieux que le marché

- Réservations de logements neufs : -19% en volume dans un marché en baisse de -26% sur un an et de -41% sur 2 ans
- Poursuite de la forte croissance de l'immobilier opéré avec un chiffre d'affaires en hausse de +25%

Des résultats financiers en ligne avec les objectifs

- Chiffre d'affaires à 4,3 milliards d'euros ; Résultat opérationnel à 246 millions d'euros
- Endettement net à 776 millions d'euros (en baisse de 43 M€ par rapport à 2022)
- Liquidité solide : 882 millions d'euros de trésorerie et ligne de crédit non tirée à 630 millions d'euros

Une année 2023 active de recentrage de la feuille de route

- Pivot vers la régénération urbaine :
 - Premier deal de place avec Carrefour et création de la JV de portage : CA attendu à terminaison > 2 Mds€ sur 10 ans
- Lancement de Nexity Héritage, et solution de portage foncier avec Mirabaud AM
- Leviers de désendettement engagés :
 - Cession des activités à l'international (Pologne et Portugal)
 - Recherche de partenaires stratégiques et financiers sur les métiers de gestion et de distribution

Une année 2024 de transformation en profondeur

- Finalisation de la cession des activités d'administration de biens à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros et concernant ~3.100 collaborateurs ; Poursuite de la recherche de partenariats stratégiques et financiers
- Transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain :
 - Transformation en profondeur de l'organisation autour d'une offre territoriale multiproduits et en accélérant sur les activités d'exploitation
 - Ajustement des effectifs en cohérence avec les nouveaux paramètres de marché et les évolutions de périmètre
 - Dans ce contexte d'adaptation et de transformation, le Groupe a pris la décision d'engager dans les prochaines semaines le processus d'information-consultation des IRP préalable à la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi ; par conséquent, il est proposé de suspendre le dividende au titre de 2023 ⁽¹⁾
- Amélioration de la profitabilité dès 2025, et par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 millions d'euros à fin 2025
- Une politique de dividende en cohérence avec le contexte et revue chaque année au regard du cash-flow libre généré
- Prévisions pour l'année 2024 :
 - Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe permettant un rebond en 2025
 - Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023

1) Proposition du conseil d'administration soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2024

Activité commerciale

Logements neufs - France	2022	2023	Variation
Réservations Nexity - Volume	18.015 lots	14.602 lots	-19%
Réservations Nexity - Valeur	3.924 M€	2.964 M€	-24%
Backlog Promotion	6,1 Mds€	5,4 Mds€	-12%

Résultats financiers

(en millions d'euros)	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires	4.704	4.273	-9%
Résultat opérationnel	367	246	-33%
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	7,8%	5,7%	-210 bps
Résultat net part du Groupe	188	19	
Endettement net ⁽¹⁾	820	776	
x EBITDA après loyers ⁽²⁾	1,5x	2,5x	

1.5.1 Éléments financiers 2023 – Reporting opérationnel

Compte tenu du processus de cession engagé des activités de services aux particuliers dont la finalisation est attendue sur le premier semestre le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs de ces activités. Le compte de résultat n'est pas retraité.

En millions d'euros	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires consolidé	4.704	4.273	-9%
Résultat opérationnel	367	246	-33%
% du chiffre d'affaires	7,8%	5,7%	
Résultat financier	(65)	(108)	-67%
Impôts sur les bénéfices	(90)	(51)	+43%
Résultats des mises en équivalence	(7)	(49)	x6,6
Résultat net	204	37	na
Participations ne donnant pas le contrôle	(16)	(18)	+7%
RÉSULTAT NET PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	188	19	na

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2023 s'établit à 4.273 millions d'euros, en retrait de 9% par rapport à 2022 (-10% à périmètre constant ⁽³⁾).

- Le chiffre d'affaires de la promotion est en baisse de 10%, tiré essentiellement par les revenus dégagés sur les opérations majeures en Immobilier d'entreprise (Eco-campus de la Garenne-Colombes et siège Nexity à Saint-Ouen). Le chiffre d'affaires de la promotion Immobilier résidentiel est en diminution de -13%, sous l'effet du ralentissement de l'activité dans un environnement très dégradé ; et
- Le chiffre d'affaires des Services est en baisse de 7%, la forte hausse des activités d'exploitation (+25% par rapport à 2022) ne compensant pas le recul du chiffre d'affaires de la distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf.

1)Endettement net avant obligations locatives et après application de la norme IFRS 5 à la suite de l'entrée en négociations exclusives le 21 décembre 2023 en vue de la cession des activités d'Administration de biens.
2)Ratio de levier financier calculé selon les dispositions contractuelles des contrats de financement (reporting IFRS).
3)Hors Angelotti, société acquise en octobre 2022 et hors activités Pologne et Portugal cédées sur le T3 2023

(en millions d'euros)	2022*	2023	Variation
Promotion	3.766	3.401	-10%
Promotion Immobilier résidentiel	3.385	2.942	-13%
Promotion Immobilier d'entreprise	380	459	+21%
Services	938	872	-7%
Gestion	382	385	+1%
Exploitation	217	270	+25%
Distribution	340	217	-36%
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.704	4.273	-9%
Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)	45	147	na

* Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel.
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

À fin décembre 2023, le résultat opérationnel s'établit à 246 millions d'euros, en ligne avec la guidance.

(en millions d'euros)	2022*		2023	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Promotion	326	8,6%	181	5,3%
Promotion Immobilier résidentiel	280	8,3%	140	4,8%
Promotion Immobilier d'entreprise	45	11,9%	41	8,9%
Services	92	9,8%	73	8,3%
Autres activités	(51)	na	(48)	na
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	367	7,8%	246	5,7%

* Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel.

Autres éléments du compte de résultat

Le résultat financier s'élève à -108 millions d'euros. Il intègre notamment une augmentation de près de 25 millions d'euros du coût de financement lié à la hausse des taux (51% de la dette totale à taux variable à fin 2023), et une hausse de 8 millions d'euros des charges financières sur les engagements de loyers, compte tenu de la croissance du parc de l'immobilier opéré.

La charge d'impôts (y compris la CVAE ⁽¹⁾) s'élève à 51 millions d'euros. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 35% (28% à fin 2022). Ce taux en écart de 9 points avec notre taux normatif s'explique essentiellement

par les résultats déficitaires sur l'international qui ne sont pas récupérables sur l'impôt français, et l'impôt sur la plus-value de cession long terme suite au transfert des titres de Studéa du périmètre de l'ADB à la société Nexity SA.

La dégradation de la quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence s'explique principalement par la participation de 18% dans Ægide-Domitys.

Le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2023 s'élève à 19 millions d'euros.

1) Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

1.5.2 Bilan et structure financière 2023 – Reporting opérationnel

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 776 millions d'euros à fin 2023, en baisse de 43 millions d'euros par rapport à 2022, en ligne avec sa politique de maîtrise de l'endettement annoncée en début d'année.

Cette baisse reflète notamment :

- Une gestion rigoureuse du BFR dans un environnement adverse grâce à une approche plus sélective en amont du lancement des projets et à la concomitance des actes lors des achats de nouveaux terrains ; et
- L'arrêt du développement à l'international et la cession effective sur le T3 des activités en Pologne et au Portugal, avec un impact sur l'endettement net de -100 millions d'euros.

L'endettement net au 31 décembre 2023 tient compte de l'application de la norme IFRS 5 sur les activités d'Administration de biens et intègre le retraitement correspondant de 67 millions d'euros.

Tous les ratios financiers sont respectés à fin décembre 2023. Le ratio de levier financier, calculé selon les dispositions contractuelles des contrats de financements, s'élève à 2,5x, inférieur au seuil du covenant financier (3,5x).

(en millions d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2023	Variation
Emprunts obligataires et autres	976	821	(155)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	874	837	(37)
Trésorerie nette et autres	(1.030)	(882)	+149
ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	820	776	(43)

L'endettement brut est constitué à près de 50% de dette à taux fixe, limitant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt. Le Groupe a par ailleurs mis en place des contrats de couverture de taux permettant de porter à plus de 60% la part de la dette brute à taux fixe ou bien couverte.

Au 31 décembre 2023, la maturité moyenne de la dette reste supérieure à 2 ans (2 ans et 4 mois), avec un coût moyen de la dette de 3,8%.

Le Groupe dispose d'une liquidité solide, avec une trésorerie globale de 882 millions d'euros à laquelle s'ajoute un montant de 630 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

Pour rappel, le Groupe a renouvelé en février 2023 sa ligne de crédit Corporate pour une durée de 5 ans auprès d'un pool bancaire élargi et pour un montant augmenté (800 millions d'euros contre 500 millions d'euros).

(en millions d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2023	Variation
Promotion	1.322	1.316	(6)
Promotion Immobilier résidentiel	1.199	1.240	+41
Promotion Immobilier d'entreprise	123	76	(47)
Services	36	62	+27
Autres activités	(23)	(39)	(15)
Total BFR hors impôt	1.335	1.340	+5
Impôts sur les sociétés	(11)	7	+17
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)	1.324	1.346	+23

Le BFR du Groupe, après retraitement du BFR des activités d'Administrations de bien, conformément à IFRS 5, s'élève à fin 2023 à 1.346 millions d'euros, en légère augmentation, du fait principalement du ralentissement de l'activité et donc de l'écoulement des stocks. Hors impôt et avant retraitement IFRS 5, le BFR serait en baisse de 39 millions d'euros. Il est principalement composé d'éléments

d'exploitation sécurisés (créances clients particuliers garanties par les établissements bancaires, et créances clients institutionnels relatives à des contreparties de premier rang) et intègre une diminution de près de 40% de la landbank qui ressort à 171 millions d'euros au 31 décembre 2023.

1.5.3 Flux de trésorerie 2023 – Reporting opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2023
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	538	375
Remboursement des obligations locatives	(133)	(143)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	405	232
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(248)	48
Intérêts et impôts payés	(94)	(144)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	63	136
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(69)	(59)
Cash-flow libre	(6)	77
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(28)	81
Reclassement IFRS 5	(45)	(15)
Dividende payé par Nexity SA	(138)	(139)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	15	(179)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(202)	(175)

1.6 PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

1.6.1 Environnement de marché et concurrence

1.6.1.1 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 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre). Face à cette demande, l'effort de construction demeure insuffisant, et complexifie l'accès au logement.

Sur l'année 2023, 373.100 logements ont été autorisés, soit 115.900 de moins qu'en 2022 (-24%). Les mises en chantier de logements neufs passent sous la barre des 300.000 logements (-22% en un an à 287.100) et tombent à un point bas jamais enregistré depuis 20 ans.

Dans un contexte marqué en 2023 par une inflation toujours élevée et une forte hausse des taux d'intérêt, les ventes de logements neufs baissent fortement du fait du recul de la demande des acquéreurs particuliers.

Le marché du logement neuf ⁽¹⁾ chute en 2023 (-26% en un an et -41% par rapport à 2021 à 94.828 réservations) dans un contexte marqué par la détérioration de la solvabilité des ménages (remontée des taux, inflation, etc). Sur un an, les réservations des investisseurs particuliers reculent de 51% surtout faute de rentabilité suffisante suite à la hausse des taux et les réservations des propriétaires occupants baissent de 28%. Les ventes en bloc sont restées dynamiques en 2023 (+11,5% à 33.038 lots) et représentent 35% des ventes du marché (contre 23% en 2022), principalement soutenues par les programmes de rachat de CDC et d'Action Logement.

1.6.1.2 Concurrence

Sur le marché 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, Vinci Immobilier et Kaufman & Broad.

Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de logements neufs et la part de marché des principaux acteurs de la promotion résidentielle.

Logement	2020	2021	2022
Nexity	21.077	20.101	18.015
Altarea Cogedim	11.929	11.521	10.017
Bouygues Immobilier	8.700	9.510	9.276
Vinci Immobilier	6.798	7.479	6.825
Kaufman & Broad	6.305	6.609	6.214
Icade Promotion	5.338	6.004	6.014
Bassac (ex-LNC)	3.165	6.433	5.625
Groupe Pichet	5.630	5.690	5.285
Procivis	5.559	5.798	4.125
Eiffage Immobilier	4.273	4.164	2.481

Source : Classement des promoteurs Innovapresse
nc = non communiqué

1) 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 acteurs du logement intermédiaire).

1.6.2 Description des activités

L'organisation de l'Immobilier résidentiel est fondée sur une stratégie multimarques avec une présence sur toute la France et une expertise nationale sur les montages complexes.

1.6.2.1 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, 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 libres** : promotion de logements neufs ; 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 classiques** : imposé par la loi SRU (article 55 de la loi du 13 décembre 2000), la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20% ;
- **Logements « Pension de famille / Hébergement d'urgence »** : 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) ;
- **Logements en Usufruit Locatif Social (ULS)** : dans les zones tendues, afin de favoriser la production de logements à prix abordable, Nexity développe des opérations en Usufruit Locatif Social (ULS). Ce produit repose sur le démembrement de propriété sur une durée de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier ou institutionnel acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis que son usufruit est cédé à un bailleur institutionnel ;
- **Logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** : afin de favoriser l'accession sociale aux ménages modestes, Nexity travaille en coopération avec les bailleurs sociaux et les organismes fonciers solidaires (OFS) pour proposer des logements à prix abordables. Créée par la Loi Macron du 6 août 2015, le Bail Réel Solidaire permet la dissociation du foncier et du bâti et permet de baisser ainsi le prix des logements ;

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.

- **Logements locatifs intermédiaires** : 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,
 - *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,
 - *Coliving* : Face aux nouveaux modes de vie, le coliving est un mode d'habitat partagé dans lequel on regroupe dans un même lieu des espaces privés et des espaces partagés. Pour vivre ou travailler, l'objectif est de mutualiser le loyer et les charges afin de se loger à moindre coût au cœur des grandes villes tout en profitant d'un confort de vie et de convivialité.

- **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

1.6.2.2 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.

Les clients de la Promotion Immobilier résidentiel de Nexity sont :

- Des accédants à la propriété (logement ou terrain à bâtir) ;

1.6.2.3 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 1.2.1 « Un leader sur tous les segments de la chaîne immobilière / Un modèle de flux faiblement capitalistique » du présent chapitre).

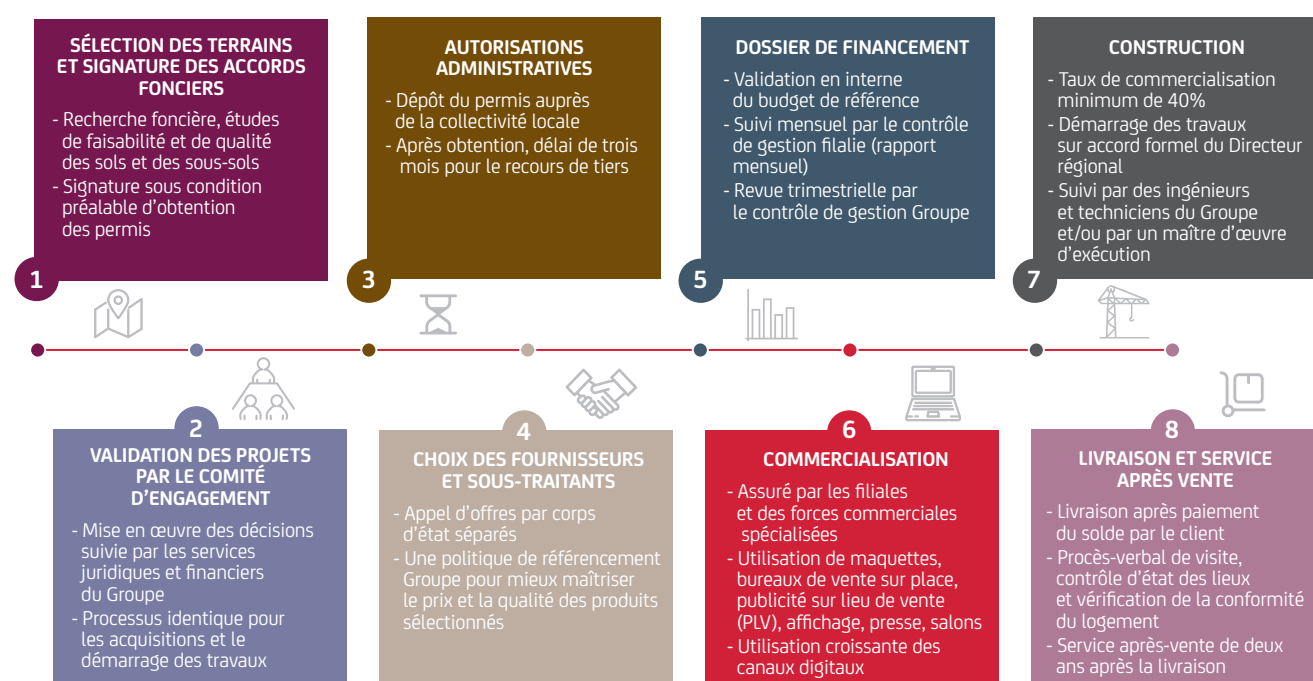
La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Sauf opportunités ponctuelles, l'activité Immobilier résidentiel du Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

- **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.

- 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).

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 3.5.2 « 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 chapitre 2, 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 2021 à 2023 :

(en % du prix de revient total)	2021	2022	2023
Charges foncières	22,4	22,7	21,6
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,5	3,4	3,6
Travaux de construction	51,3	51,0	52,7
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	14,8	14,8	14,8
Frais financiers	1,3	1,4	1,2
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	6,7	6,7	6,1
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 bas carbone à prix maîtrisés via la gamme Ywood ;
- L'ensemble de la gamme disponible repose sur des procédés constructifs industrialisés laissant une large place au bois, avec d'excellentes performances thermiques et de sobriété énergétique, pour des coûts d'exploitation réduits ;
- 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 construction industriels 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 ;
 - Suivi des coûts de construction par famille de produit et par lot, indices de marché, évolutions, mesures d'atténuation des hausses, animation de panels d'entreprises de travaux ; et
 - Élaboration et consolidation des bonnes pratiques, développement et diffusion d'outils communs pour la construction en conception (ex : référentiels techniques, standards de conception, BIM, ...), achats, exécution des travaux, qualité des livraisons.

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).

1.6.3 Performances 2023

1.6.3.1 Activité commerciale

Dans un marché fortement dégradé, l'activité commerciale de Nexity s'est montrée résiliente : 14.602 réservations ont été enregistrées, soit un retrait de -19% dans un marché en baisse de -26 %. Elles représentent en valeur un montant de 2.964 millions d'euros (-24%). La dernière communication de la FPI du 15 février fait état de 94.828 réservations sur le marché, soit un plus bas historique depuis 10 ans.

Comme attendu, et en ligne avec les données de marché, les ventes au détail sont en forte baisse (-41% par rapport à 2022), en raison principalement de la dé-solvabilisation des clients particuliers liée à la hausse significative et durable des taux d'intérêt et la baisse de rendement implicite pour les investisseurs particuliers. La part des ventes aux investisseurs particuliers et accédants représentent respectivement 21% et 12%, des points bas historiques.

	2021				2022				2023			
Nombre de lots, en unités	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	3.508	8.351	12.443	20.101	3.490	7.639	11.446	18.015	2.811	6.085	9.213	14.602
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	737	737	737	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3.897	9.088	13.180	20.838	3.490	7.639	11.446	18.015	2.811	6.085	9.213	14.602
Terrains à bâtir	338	777	1.144	1.916	337	760	979	1.537	288	647	833	1.050
Total nombre de réservations France	4.235	9.865	14.324	22.754	3.827	8.399	12.425	19.552	3.099	6.732	10.046	15.652

	2021				2022				2023			
Valeur, en M€ TTC	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	792	1.848	2.693	4.140	764	1.756	2.561	3.924	575	1.260	1.865	2.964
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	175	175	175	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	882	2.023	2.868	4.315	764	1.756	2.561	3.924	575	1.260	1.865	2.964
Terrains à bâtir	29	71	104	159	27	64	82	135	28	56	81	101
Total montant réservations France	911	2.094	2.972	4.474	790	1.819	2.643	4.059	604	1.316	1.946	3.065

Les ventes en bloc ont poursuivi leur bonne tenue et sont stables sur un an : Nexity a poursuivi sa politique commerciale dynamique menée depuis 2022, en fléchant ses réservations de la vente au détail vers la vente en bloc, grâce aux nombreux partenariats de long terme noués entre Nexity et les bailleurs privés ou publics.

Les ventes en bloc représentent à fin 2023 67% des réservations totales, soit une augmentation de 13 points par rapport à 2022, tirée notamment par les ventes en bloc de logements intermédiaires, qui ont plus que doublé en un an pour atteindre 16%.

Répartition des réservations de logements neufs par client - France

En nombre de lots	2022		2023	
Clients accédants	2.605	14%	1.783	12%
<i>dont primo-accédants</i>	2.217	12%	1.456	10%
<i>dont autres accédants</i>	388	2%	327	2%
Investisseurs individuels	5.703	32%	3.107	21%
Bailleurs professionnels	9.707	54%	9.712	67%
<i>dont investisseurs institutionnels</i>	3.131	17%	3.858	26%
<i>dont bailleurs sociaux</i>	6.576	37%	5.854	40%
TOTAL	18.015	100%	14.602	100%
Dont réservations réalisées par Angelotti promotion	356		506	

L'écart entre les évolutions des réservations en volume et en valeur provient principalement de l'évolution du mix produit.

L'offre commerciale à fin 2023 est en baisse de 23% par rapport à fin 2022, à 7.778 lots, avec des délais d'écoulement stables à ~7 mois. Ces tendances reflètent la sélectivité accrue du Groupe en matière de lancement

d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation de près de 75% ⁽¹⁾ sur les programmes lancés en 2023), et démontrent sa capacité à adapter son offre malgré un rythme de commercialisation ralenti. Environ 46% de l'offre commerciale totale est constitué d'opérations en cours de construction (contre 60% pour le marché) et le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif à une centaine de lots.

1.6.3.2 Résultats

Le chiffre d'affaires en 2023 est en baisse de 13% à 2.942 millions d'euros, traduisant le ralentissement du rythme de signature des actes notariés depuis le début de l'année, ainsi que la baisse de la mise en travaux de nouveaux programmes.

Le résultat opérationnel s'élève à 140 millions d'euros (-50%), soit un taux de marge de 4,8% en baisse de 350 points de base. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse du chiffre d'affaires, l'évolution du mix client au profit de la vente en bloc, par la hausse des coûts de construction notamment en raison des défaillances des entreprises travaux, ainsi que par le ralentissement de l'activité pesant sur les équilibres de structure.

En millions d'euros	2022*	2023	Variation
Chiffre d'affaires	3.385	2.942	-13%
Résultat opérationnel	280	140	-50%
Marge (en % du CA)	8,4%	4,8%	-350 bps

* Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

1.6.3.3 Perspectives

Le backlog s'élève à 5,0 milliards d'euros, représentant 2 années d'activité.

Le partenariat Carrefour annoncé en 2023 et qui s'inscrit pleinement dans l'accélération de la régénération urbaine a franchi une étape clé fin novembre avec la création de la JV de portage « Ville et Commerces ». Pour rappel, ce partenariat porte sur la revalorisation à terme de 76 sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine sur l'ensemble du territoire français (dont 12.000 logements), et représente pour Nexity un chiffre d'affaires à terminaison de plus de 2 milliards d'euros, sur une dizaine d'années d'activité à venir (des opérations seront intégrées dans le backlog dès le 2^{ème} semestre 2024).

Le gouvernement a procédé début octobre à une première révision du zonage du territoire, reclassant ainsi plus de 150 communes en zones tendues (A/Abis/B1), les rendant désormais éligibles au dispositif Pinel, au logement locatif intermédiaire (LLI), au PTZ 2024, et apportant dans certains cas une hausse des plafonds de loyers, induisant une amélioration des rendements locatifs. Cette extension du zonage va permettre à Nexity de recalibrer les opérations en cours de montage dans les communes concernées, et d'accélérer l'écoulement de son offre commerciale. Pour rappel, la part de l'offre commerciale de Nexity en zones tendues représente aujourd'hui 81%.

1) En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

1.7 PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1

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 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre.

Le marché de l'investissement

L'activité sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise clôture l'année 2023 avec un résultat en berne : seulement 12 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise banalisé, soit une chute de l'activité de -56% en un an (-61% par rapport à la moyenne quinquennale). Un résultat qui atteste d'une activité lourdement affectée par les difficultés rencontrées dans la correction des prix ainsi que par la baisse du niveau de liquidités allouées à l'immobilier. Le 4^{ème} trimestre a enregistré sa 2^{ème} performance la plus faible depuis 20 ans avec seulement 2,7 milliards d'euros investis, soit une baisse de -77% par rapport à sa moyenne quinquennale.

Si le bureau a fait particulièrement l'objet de la prudence et de la sélectivité des investisseurs et pâtit du manque de grandes transactions à l'échelle de l'hexagone, il a néanmoins porté le marché de l'investissement en Île-de-France, en dépit d'une forte baisse annuelle : 4,6 milliards d'euros investis en 2023, soit -57% par rapport à 2022. Les engagements dans les principaux quartiers d'affaires ont été moins animés sur la 2^{ème} partie de l'année (seulement 1,5 milliard d'euros investis en 2023 dans Paris QCA), au profit d'autres secteurs tels que Paris Sud qui arrive en tête avec un volume annuel de 1,7 milliard d'euros engagé, soit 26% des investissements franciliens. Par ailleurs, les volumes engagés en VEFA accusent une chute notable et s'élèvent à seulement 345 millions d'euros en 2023 (dont 38% en blanc).

Le marché des bureaux

Avec 1,93 million de mètres carrés commercialisés en 2023, la demande placée en Île-de-France enregistre une baisse annuelle de -17% et de -12% par rapport à sa moyenne décennale ⁽¹⁾.

Par ailleurs, l'activité sur le marché du coworking est orientée à la baisse avec un niveau de commercialisations proche de celui de 2016 : près de 35.000 m² pris à bail par les opérateurs de coworking en 2023, soit un retrait de 58% par rapport à 2022 ⁽²⁾.

En parallèle, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France continue de croître pour s'établir à 4,8 millions de mètres carrés au 31 décembre 2023, soit un taux de vacance estimé à 7,9% par CBRE. Des disparités géographiques restent toutefois à souligner, avec une vacance en légère progression mais qui demeure très contrainte à Paris et un stock qui se maintient à des niveaux élevés dans les secteurs périphériques, notamment dans les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud en lien avec les livraisons de programmes neufs et restructurés ainsi que les libérations de surfaces rénovées ou en état d'usage. La part des développements neufs/restructurés recule légèrement mais

reste à un niveau élevé en comparaison avec les années précédentes. Les livraisons programmées à l'horizon 2025 s'élèvent à plus d'1 million de mètres carrés, dont plus de 700.000 mètres carrés qui alimenteront le marché en 2024 et plus de 250.000 mètres carrés en 2025.

Les loyers prime restent orientés à la hausse dans le quartier central des affaires parisiens avec des écarts qui tendent à se réduire entre les secteurs parisiens. Ils sont légèrement en hausse dans les secteurs périphériques où la qualité et l'accessibilité de l'offre sont des éléments différenciant tel qu'à Boulogne-Billancourt ou à Neuilly/Levallois. Les mesures d'accompagnement demeurent en hausse, avec un niveau moyen de 26% en Île-de-France.

En 2023, les mises en chantier en immobilier de bureaux en Île-de-France accusent une chute de 54% par rapport à 2022, reflet des conditions peu favorables des marchés financiers. Par ailleurs, les mises en chantier de Nexity en Île-de-France se sont élevées à près de 15.000 mètres carrés en 2023, soit une part de marché de 5% ⁽³⁾.

1)Source : Immostat

2)Source : Knight Franck

3)Source : CAPEM

1.7.1.2 Concurrence

Le modèle de Nexity intègre l'ensemble des expertises au service des entreprises, de la conception à l'exploitation.

Certains groupes combinent également promotion tertiaire et property management (à l'instar de BNP Real Estate, de Vinci Immobilier ou 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 la chaîne de valeur verticale ou encore des approches spécifiques visant les actifs prime ou bas carbone. Toutefois face à la crise immobilière, la plupart des acteurs revoient leur stratégie et font évoluer leur business modèles.

1.7.2 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 et Marseille permettent d'accompagner le développement régional de l'activité, notamment la promotion de bureaux en bois, de programmes logistique, d'activité, d'enseignement supérieur et d'hôtellerie. 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.

1.7.2.1 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, Toulouse et Rennes. 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 ;
- **L'immeuble de bureaux réhabilité** : la volonté conjugée de préserver le patrimoine existant dans les grandes métropoles, mais aussi d'atteindre la sobriété environnementale, conduit le Groupe à accélérer le développement du produit réhabilitation. Depuis 2015, une équipe dédiée à Paris intervient sur des opérations complexes de restructuration et de réhabilitation en Île-de-France et elle sera amenée à se déployer sur les grandes métropoles régionales, encouragée par de récentes évolutions réglementaires incitatives ;

Les perspectives de développements en régions, la poursuite de l'intensification des activités de réhabilitation/transformation, les synergies entre la promotion et les services d'exploitation, la consolidation du nomadisme, la diversification des modes de travail et le renforcement du savoir-faire en matière de construction bois devraient consolider le positionnement concurrentiel de Nexity en matière d'immobilier d'entreprise.

De plus en plus de projets sont développés en commun avec d'autres filiales du Groupe (promotion résidentielle, commerce, Nexity Entreprises), permettant de se 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 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, dit « Essentiel »** : 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.

En complément des principales lignes citées ci-dessus, Nexity diversifie son offre en proposant des produits :

- D'hôtellerie : les équipes ont livré à Bordeaux en 2023 un hôtel Sheraton de 191 chambres accompagné d'un centre de congrès et travaillent sur plusieurs projets de résidences hôtelières en IDF et Régions ;
- De logistique : plus de 30.000 m² d'activités et petite logistique ont été réalisées pour le fonds Logistis d'AEW, opération partenariale qui se conclut en 2024 par la livraison de la dernière phase ; et
- D'enseignement supérieur : à Lyon, un campus d'enseignement supérieur de 8.000 m² est en cours de

1.7.2.2 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

1.7.2.3 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

construction et sera occupé par Galileo, leader mondial dans le domaine de l'éducation.

Enfin, Nexity complète son offre par le développement des commerces en pied d'immeubles et d'espaces de coworking intégrant l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients.

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 1.8.2 « 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 de privilégier l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives. Dans le cadre de certains appels d'offre, le Groupe peut néanmoins être amené à acquérir des fonciers avant le dépôt d'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

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*.

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 légales de parfait achèvement, décennale et de bon fonctionnement : voir paragraphes 1.11 « Environnement législatif et réglementaire » du présent chapitre et au chapitre 2, paragraphe 2.1.2.3 « Assurance » du présent Document d'enregistrement universel ; et

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.

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.

- 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.

1.7.3 Performances 2023

1.7.3.1 Activité commerciale

Dans un contexte de marché en bas de cycle, marqué par la hausse des taux et l'évolution des usages tertiaires (baisse de 56% des investissements en France sur 2023 selon CBRE), Nexity a enregistré comme anticipé un faible niveau de prises de commandes en 2023 à 39 millions d'euros.

Le Groupe a livré sur 2023 12 opérations développant plus de 100.000 m² dont les opérations emblématiques suivantes :

- Deloitte University, un campus bas carbone de 23.385 m² développé sur un terrain de 14,7 ha en pleine nature ;

- Campus Aqueduc : près de 40.000m² de bureaux développés sur la commune de Gentilly ; et
- Opération Facette : 5.200 m² de bureaux situés au cœur de l'opération Belvédère à Bordeaux, nouveau siège régional Nexity.

Ces opérations portent l'ensemble des livraisons sur ces 5 dernières années à près de 700.000 m² dont près de 200.000 m² en plateformes logistiques, entrepôts et parcs d'activité, et plus de 50.000 m² en enseignement supérieur, reflétant la poursuite d'une production diversifiée.

1.7.3.2 Résultats

A fin 2023, le chiffre d'affaires s'élève à 459 millions d'euros et le résultat opérationnel atteint 41 millions d'euros, des indicateurs portés, comme en 2022, par la

contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes, dont l'avancement est de 75%.

En millions d'euros	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires	380	459	+21%
Résultat opérationnel	45	41	-9%
Marge (en % du CA)	11,9%	8,9%	-300 bps

1.7.3.3 Perspectives

15 opérations sont en cours à fin 2023, portant sur plus de 200.000 m² et une valeur de ~350 millions d'euros, dont :

- L'Eco-campus de La Garenne-Colombes (92), un projet portant sur 95.000 m² dont la livraison est prévue aux T2 et T4 2024, et sécurisant le CA 2024 à hauteur de 250 millions d'euros ;
- Carré Invalides (75), portant sur la Restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de 15.400 m² ;
- Campus Confluence (Lyon) : Programme mixte intégrant un campus d'enseignement supérieur de 15.000 m² ; et

- Reiwa : Construction neuve du futur siège social Nexity d'environ 25.000 m² à Saint-Ouen (93)

Si le marché de la VEFA reste dynamique en province, le Groupe continue de capitaliser sur son expertise intégrée et son positionnement pour poursuivre et accélérer son rôle d'accompagnement des clients institutionnels dans la régénération urbaine en MOD et CPI.

Le backlog s'élève à 349 millions d'euros à fin 2023.

1.8 SERVICES

En 2023, les activités de Services de Nexity ont servi 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.

Après avoir annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives, et suite à la levée des conditions suspensives et à la consultation des Instances Représentatives du Personnel, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité, Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgpoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. Cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une

durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity. C'est aussi le moyen pour les activités d'administration de biens, qui comptent 3.100 salariés (syndic de copropriété, gestion locative, transaction dans l'immobilier ancien et courtage en assurances), de poursuivre et d'accélérer leur développement. (Voir paragraphe 5.5.2 « Evolutions récentes » du présent Document d'enregistrement universel).

1.8.1 Environnement de marché et concurrence

1.8.1.1 Environnement de marché

Une description des macro-tendances soutenant les marchés du Groupe est présentée au paragraphe 1.3 « 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 environ 6.000 cabinets d'administrations de biens (2022) ⁽¹⁾ en baisse depuis 2013, du fait notamment de la concentration du marché autour de grands réseaux de franchises. En parallèle, le nombre de salariés est en constante augmentation (46.000 en 2022 ⁽²⁾).

Un chiffre qui, compte tenu, du fort ralentissement des marchés immobiliers devraient sans doute évoluer. En effet, en 2023, face à la forte baisse du volume des ventes, 887 agences immobilières se sont déclarées en cessation de paiements ou en procédure de sauvegarde, proche du record de 2009 ⁽³⁾.

Les 7 premiers réseaux totalisent en syndic et gérance locative près de 35% de parts de marché, marché dans lequel Nexity se positionne à la troisième place. Les acteurs locaux indépendants pèsent sur ces 2 marchés un peu plus de 60%.

1)Source : Xerfi : « Les nouveaux défis des administrateurs de biens à l'horizon 2025 ». Novembre 2022

2)Source : Xerfi : « Les nouveaux défis des administrateurs de biens à l'horizon 2025 ». Novembre 2022

3)Source : Cabinet Altares

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 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 dédiées 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 étudiants

Le marché des résidences étudiants est très dynamique, avec notamment un taux de remplissage supérieur à 90%, malgré, cette année, la baisse du nombre d'étudiants inscrits dans le supérieur (-1,1%)⁽¹⁾. La dynamique de décohabitation est toujours forte (départ du domicile familial), et la tension locative sur les studios/T1 s'est encore renforcée dans la plupart des villes étudiantes entre 2021 et 2023 (l'offre de studios diminue de 10% par an depuis 2021)⁽²⁾. Enfin, on observe toujours une croissance continue des étudiants étrangers en mobilité internationale dans l'enseignement supérieur (+2,6% pour l'année 22/23)⁽³⁾.

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

- La poursuite du développement immobilier : entre 2019 et 2023, le parc s'accroît en moyenne de 50 résidences tous les ans, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 4,8%⁽⁴⁾. Hormis en PACA et en Bourgogne Franche-Comté, toutes les autres régions métropolitaines ont enregistré des hausses de leur nombre de résidences ;

- 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 ;
- La popularité des résidences étudiants auprès des investisseurs est forte. Plus de 90% de ces derniers souhaitent privilégier ce type d'actif au cours des cinq prochaines années⁽⁵⁾ ; et
- La diversification des produits étudiants, des résidences et des concepts hybrides attirant une clientèle toujours plus variée, s'ouvrant sur le coliving.

À noter également que les tendances suivantes se confirment :

- Évolution des attentes et besoins des étudiants vis-à-vis de leur logement en termes d'expérience client : besoins en flexibilité, praticité, sécurité, services ;
- Besoin de convivialité avec les autres résidents ; et
- Recherche d'une offre clé en main et d'une plus grande centralité concernant la résidence (plus proche du centre-ville, ou à proximité des transports pour une meilleure accessibilité par exemple au campus).

Espaces de coworking

En 2023, le marché du coworking a continué son développement avec une croissance d'un peu plus de 10% du nombre d'espaces⁽⁶⁾.

La montée en gamme des centres de coworking se confirme avec moins de places en open space partagés et une offre qui tend à se rapprocher davantage de l'hôtellerie pour entreprises avec une certaine hausse des prix. On observe également un mouvement de concentration du marché avec le regroupement ou la fusion d'acteurs.

Le modèle traditionnel de l'immobilier de bureaux et l'organisation du travail ont pris depuis plusieurs années un virage qui semble profond, porté par le décroisement des espaces, la flexibilité et le développement du télétravail, dans un environnement de plus en plus digital

et connecté. De plus, le bien-être au travail constitue une préoccupation majeure pour de nombreuses entreprises, accompagné d'une aspiration des salariés à un meilleur équilibre vie privée/vie professionnelle. Face à ce constat, les entreprises ont adapté leurs espaces de travail et proposent davantage de services digitaux. La localisation est également un point majeur avec la recherche de davantage de centralité.

Ainsi, le bureau présente 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.

1) Source : MENESR – DGESIP – DGRI- SIES, France métropolitaine + DROM

2) Source : « Stat'ici de Bien'ici ». 2ème trimestre 2023

3) Source : « Le marché des résidences étudiantes à l'horizon 2025 ». Décembre 2023

4) Source : « Le marché des résidences étudiantes à l'horizon 2025 ». Décembre 2023

5) Source : « Les marchés immobiliers français – bilan 2023 ». Knight Frank

6) Source : Ubiqdata 2023

Le développement de package de services aux occupants et des conciergeries d'entreprises suscitent les appétits. Acteurs digitaux, indépendants spécialisés (à l'instar de To Do Today ou Sodexo), acteurs au positionnement très haut de gamme, groupes de facility management comme Vinci Facilities, les stratégies se croisent et le paysage se structure. Globalement, en matière de services aux occupants, les forces en présence sont multiples, et

Activités de distribution

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

1.8.1.2 Concurrence

Administration de biens

Le secteur de l'administration de biens a fortement évolué ces dernières années, entre forte digitalisation, développement de nouveaux métiers connexes aux activités principales mais également la multiplication d'opérations d'acquisition ou de fusion. Les 5 premiers acteurs du secteur sont : Foncia (groupe Emeria), Citya Immobilier (groupe Arche), Nexity, Immo de France et Square Habitat.

Les différentes marques du secteur cherchent par ailleurs à se différencier, à développer des activités connexes (conseil patrimonial, asset management, courtage en assurance, rénovation énergétique, diagnostic immobilier etc.) et à devenir des intermédiaires de services à l'instar de Foncia ou Citya. Foncia s'est par ailleurs positionnée sur une stratégie d'expansion internationale.

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 m². Nexity est leader du secteur en France avec 20 millions de m² gérés. Seuls 3 acteurs dépassent les 10 millions de m², BNP Paribas Real Estate avec 17,5 millions de m² et Esset PM (Foncia) avec 14 millions de m² sous gestion⁽²⁾. À l'inverse de l'immobilier résidentiel, le nombre de

Résidences étudiants

Le Groupe est leader sur le secteur privé de gestion des résidences étudiants en France avec plus de 10% de part de marché (en nb de résidences), devant les groupes Réside Études (les Estudines), les marques du groupe Action

l'hybridation croissante des différents secteurs (bureaux, hôtellerie, retail) change le panorama concurrentiel et génère des stratégies de rapprochements et de partenariats.

Ainsi, face à cette demande croissante de flexibilité et de services sur mesure, certains acteurs se sont positionnés sur le bureau opéré. Des offres en prestations de services, tout compris et assorties d'engagements flexibles.

Aujourd'hui face à la hausse des taux de crédit, à la difficulté d'obtention d'un prêt immobilier et à un certain attentisme des investisseurs particuliers, le volume des transactions des produits d'investissement immobilier a connu un vrai ralentissement, fragilisant notamment les start-up positionnées sur l'immobilier d'investissement clés en main. A noter, le développement de l'investissement en immobilier fractionné, des produits financiers variés au coût d'entrée très bas et promettant des rendements assez élevés attirant une cible beaucoup plus large d'investisseurs.

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⁾.

Les nombreuses start-up arrivées sur ces métiers il y a quelques années sont aujourd'hui très fragilisées par le net ralentissement du marché immobilier, à l'instar des Matera, Bellman, ou encore Les Agences de Papa.

Le développement du marché de la rénovation énergétique, tant au niveau des biens immobiliers (transaction et gestion) que des immeubles (syndic), est une tendance phare en 2023, compte tenu de la pression réglementaire. Certains administrateurs de biens leaders ont noué des partenariats avec des sociétés spécialisées dans la rénovation énergétique (prestataires en travaux de rénovation, financement des travaux...) et ont imaginé des offres et des solutions.

prestataires capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting est 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.

Logement, les associations Fac Habitat et ARPEJ, les résidences du groupe Sergic (Twenty Campus), celles du groupe UXCO et ses résidences éponymes puis celles du groupe Valority (Les Belles Années)⁽³⁾.

1) Sources : sites Internet des agences.

2) Source : Xerfi

3) Source : Étude Xerfi : « Les résidences étudiantes nouvelle génération », décembre 2021. Le marché des résidences étudiantes à l'horizon 2025 ». Décembre 2023

Le parc de résidences étudiants ne cesse de croître afin de combler le retard de la France en matière de logements étudiants. Il augmente à un rythme annuel moyen d'environ 50 résidences. Les lancements proviennent de résidences neuves, mais aussi de plus en plus d'anciens bureaux transformés, voire de bâtiments commerciaux.

On note le fort développement des espaces de coliving, lieu hybride de logements meublés avec services et espaces de partage, destiné à une cible de jeunes actifs, personnes en transition, travailleurs nomades ou créateurs de start-up.

Il est difficile aujourd'hui de recenser le nombre de résidences de coliving car on constate une montée en gamme des services et espaces proposés par les plus

récentes résidences étudiants, notamment chez les marques leaders. Des résidences qui proposent un niveau de services assez proche des espaces dits de coliving.

Ainsi, les initiatives fleurissent de produits hybrides destinés à la fois à une clientèle étudiante mais pouvant attirer touristes d'affaires, voyageurs, seniors actifs en fonction de leur localisation et du concept proposé (Ex : le Hub de Privolodges).

On retrouve également de plus en plus du côté des hôteliers des résidences hôtelières hybrides ciblant les jeunes actifs qu'ils indiquent être des espaces de coliving avec une plus grande flexibilité des durées de séjour (Ex : Cowool de HPC Capital).

Espaces de coworking

En 2023, l'offre de bureaux flexibles continue de croître. Le parc des grands acteurs du coworking en France dépasse maintenant le million de mètres carrés et atteint 1.082.398 m², répartis sur 3.591 espaces identifiés. Près de 105.000 m² supplémentaires ont été ouverts en 2023 ⁽¹⁾.

Le bureau opéré continue son ascension aux côtés du coworking. Avec 290.000 m² recensés, ce produit spécifique enregistre une croissance de 46% en un an. Paris compte à elle seule 593 bureaux opérés répartis sur 403 adresses ⁽²⁾.

Parmi les opérateurs d'espaces de coworking, quatre acteurs se partagent plus de 50% des m² existants. Le groupe IWG (avec ses marques Regus, Spaces et Signature) possède 133 sites en France pour une surface totale de plus de 205.000 mètres carrés, WeWork gère 17 espaces en Île-de-France totalisant plus de 130.000 m², Nexity avec la marque Morning gère 43 espaces en Île-de-France totalisant plus de 105.000 m² et Buro Club qui gère 123 espaces pour un total de 90.000 m² ⁽³⁾.

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. En 2023, PERL a commercialisé un total de près de 230 programmes en France.

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...).

La génération d'acteurs digitaux positionnés sur l'investissement clé en main en LMNP (Mastéos, Immocitiz) après s'être fortement développée ces dernières années subit depuis le ralentissement du marché immobilier un revers important.

Plus récemment, on note le foisonnement d'acteurs dédiés à l'investissement en immobilier fractionné avec des solutions et des offres diverses, les montants d'investissement commencent à quelques centaines d'euros avec des opérations affichant des rentabilités supérieures à 6% (Ex : Bricks, Tantiem, Homunity, Streall...).

1.8.2 Description des activités

1.8.2.1 Activités de gestion

Administration de biens pour les particuliers

L'administration de biens pour les particuliers regroupe chez Nexity 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 ;

1)Source : Ubiqdata 2023

2)Source : Ubiqdata 2023

3)Source : Ubiqdata 2023

- **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, versements 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.

Conformément à ses engagements en matière d'éco-rénovation, le Groupe accompagne l'ensemble de ses clients sur des problématiques de rénovation énergétique ou de réhabilitation d'actif dans le cadre de ses missions en

Property management pour les entreprises

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

Pour le compte de ces clients, le property manager assure aussi bien les missions de gérance locative que de syndic de copropriété. Il peut également assurer des missions de direction d'Association Syndicale Libre (ASL) ou d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) pour la gestion d'équipements communs, et de gestion de groupement ou association de Restaurant Inter-Entreprises (RIE).

Le property management pour les entreprises recouvre les activités suivantes :

- **Gestion locative et administrative** : à travers ses filiales Nexity Property Management et Accessite, le Groupe propose de la gestion locative et technique des locaux, ainsi que de la gestion comptable et juridique (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).

Au-delà du rôle d'exécutant en tant que mandataire pour le compte de tiers, le property management se transforme et se digitalise pour accompagner les nouveaux enjeux des locataires et des propriétaires, dans un secteur immobilier fortement tourné vers une économie d'expérience centrée sur l'humain et l'environnement. Le property manager assure de plus en plus un rôle de conseil aux clients autour de l'optimisation des actifs et la commercialisation des services ou des biens ;

qualité de syndic de copropriété comme en tant que gestionnaire-locatif avec une expertise forte en la matière et une offre unique proposée dont il s'est doté depuis plusieurs années.

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.

- **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 des contrats et des fournisseurs, gestion budgétaire, gestion réglementaire et environnementale ;
- **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 ;
- **Apporter une maîtrise des consommations et certifications** : accompagnement au décret tertiaire, accompagnement et mise en place de politique ESG, accompagnement à la labellisation ISR des fonds, audit énergétique et energy management, garanties des charges locatives, AMO, commissioning, accompagnement à l'amélioration de la performance environnementale des actifs au travers du suivi et du pilotage de l'empreinte carbone ; et
- **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...).

1.8.2.2 Activités d'Exploitation

Résidences étudiants

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 10 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 BYM, 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* et de *comeeting* 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 ; 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 *brokerage* spécialiste des bureaux flexibles Ubiq, permettant à chaque client de trouver une réponse à ses besoins en matière d'espace de travail.

1.8.2.3 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.

1.8.3 Performances 2023

1.8.3.1 Résultats

Le chiffre d’affaires des Services s’élève à 872 millions d’euros à fin 2023, en très léger retrait et reste porté par les activités d’immobilier géré (Exploitation).

En millions d'euros	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires	938	872	-7%
Dont Gestion*	382	385	+1%
Dont Exploitation	217	270	+25%
Dont Distribution	340	217	-36%
Résultat opérationnel courant	92	73	-21%
Marge (en % du CA)	9,8%	8,3%	-150 bps

* Indicateurs des activités d'administration de biens, périmètre en cours de cession à Bridgepoint : CA 2023 : 305 M€ (304 M€ en 2022) ; ROP 2023 : 27 M€ (27 M€ en 2022).

Le chiffre d’affaires des activités de gestion (administration de biens et property management) est en légère hausse (+1%), à 385 millions d’euros, confirmant la résilience des métiers de syndic et de gérance, avec un portefeuille de près de 825.000 lots gérés à fin 2023 et le renouvellement ou la signature de mandats significatifs, à l’instar de l’appel d’offres portant sur la gestion immobilière de plus de 4.000 sites du groupe Orange remporté par Nexity Property Management.

Les métiers d’intermédiation (location et transaction) ont quant à eux été impactés sur 2023 par la hausse des taux d’intérêt et par la forte tension sur le marché locatif.

Les activités d’exploitation (résidences gérées étudiants, espaces de coworking) affichent un chiffre d’affaires en hausse de 25%, à 270 millions d’euros, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+16 nouveaux sites et hausse de près de

24.000 des mètres carrés gérés) et des taux d’occupation toujours élevés à fin décembre, tant sur les espaces de coworking (96% ⁽¹⁾) que sur les résidences étudiants (97%).

Enfin, et comme attendu le chiffre d’affaires des activités de distribution, en baisse de 36%, reflète la dégradation du marché du logement neuf. A noter toutefois un volume de réservations qui baisse moins que le marché des investisseurs individuels, et une augmentation de 2 points de la part de marché des activités de distribution (à 10,3%).

Le résultat opérationnel des activités de Services s’élève à 73 millions d’euros à fin 2023, en baisse de 21%, principalement sous l’effet de la baisse de la rentabilité des activités de distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf, et celle de la transaction. Hors distribution, le résultat est en croissance de 8%.

1.8.3.2 Perspectives

Après avoir annoncé fin octobre l’initiation d’un processus de recherche de partenariats stratégiques et financiers sur ses métiers de gestion et de distribution, Nexity a annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives en vue de la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, un leader européen de la gestion d’actifs alternatifs, sur la base d’une valeur d’entreprise de 440 millions d’euros. Cette opération, dont la finalisation est prévue sur le premier semestre 2024,

s’accompagne d’un accord de partenariat stratégique de long terme ⁽²⁾ visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de Nexity. Les agences continueront d’assister aux pré-livraisons des immeubles neufs et d’en être le syndic, le Groupe proposera un mandat de gestion locative dédié aux investisseurs particuliers, sera le promoteur de préférence pour les apports de fonciers et projets immobiliers (surélévation par exemple) et aura un accès à la base client pour promouvoir ses offres.

1) Taux d’occupation sur les sites matures (ouverts depuis plus de 12 mois)
2) Partenariat sur 6 ans renouvelable 4 ans

1.9 CLIENTS TRANSVERSES

1.9.1 Client Institutionnel

Dans la perspective de servir au mieux les intérêts de ses clients investisseurs institutionnels privés, Nexity imagine des produits adaptés à leurs attentes et leur propose des solutions partenariales sur mesure :

- **Vente en bloc de produits** répondant aux critères d'investissement des clients institutionnels : 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, logements collectifs, résidences seniors, étudiants, coliving... – ou d'entreprise ;
- **Mise en place de partenariats** permettant de développer les activités respectives de Nexity et de ses clients investisseurs : à cet effet, le Groupe prend des participations dans des *joint venture* avec pour objectif de générer des opportunités pour l'ensemble de ses filiales. À cet effet, le Groupe a conclu sur 2023, un partenariat avec le Groupe Carrefour via la création d'un véhicule de portage foncier qui vise la revalorisation de 76 sites Carrefour. Cet accord sur le long terme permettra à Carrefour et Nexity de développer des programmes mixtes à haute performance environnementale, accueillant des logements, des résidences de services, des commerces, des bureaux ou des hôtels ;
- **Mise en place de solutions de portages fonciers** avec des acteurs investisseurs institutionnels dédiés : elles permettent au Groupe de diversifier ses sources de financement tout en poursuivant son plan de développement dans une stratégie de *landbank* maîtrisée et une prise de risque limitée ;
- **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.

1.9.2 Client Collectivité

En 2022, Nexity a renforcé son positionnement auprès des collectivités au travers de la création de Nexity Transformation des Territoires, nouvelle entité issue du rapprochement des deux filiales aménageurs historiques du Groupe, Villes et Projets et Foncier Conseil.

Nexity poursuit également 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).

Avec l'ambition d'aider et d'accompagner ses clients vers l'épargne qui leur permettra demain de pouvoir investir à nouveau dans le projet immobilier qui leur correspond, Nexity a déployé en 2023 la 1^{ère} plateforme de distribution d'épargne immobilière à la portée de tous les budgets et de tous les profils d'investisseurs. 100% digital, **Pierre Papier Immo** offre une gamme diversifiée de solutions d'épargne immobilière, allant des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) à l'assurance vie jusqu'au livret d'épargne. Pour déployer cette offre, Nexity a sélectionné des produits performants et exemplaires en matière environnementale auprès de partenaires reconnus :

- **Nexity Life - L'Assurance Vie by Nexity**, est le premier contrat co-conçu par Nexity et Suravenir (spécialiste de l'assurance-vie, retraite et prévoyance du Crédit Mutuel Arkéa). Unique en son genre, ce contrat est souple et personnalisé selon votre profil investisseur. Il propose, dès 100 euros de versement, deux fonds en euros et douze en unités de compte à sous-jacent majoritairement immobilier ;
- **Le Livret d'épargne Nexity** co-conçu avec le CFCAL (groupe Crédit Mutuel Arkéa) : permettra de faire fructifier son épargne sans prendre de risque : taux boosté, fonds garantis, accessible dès 100€ et déplafonné. Un livret fait pour épargner sereinement et profiter d'une prime à l'achat dans le cadre d'une prochaine acquisition d'un bien neuf, pouvant aller jusqu'à 20.000€ ; et
- **Les SCPI classiques ou défiscalisées** : des SCPI sélectionnées par Nexity, pour bénéficier des avantages de l'investissement locatif classique sans ses contraintes. Les sociétés de gestion s'occupent de tout : recherche, qualification, gestion et revente. Nexity a choisi les produits les plus attractifs en rendement, en diversification, et en défiscalisation pour compléter ses gammes d'investissements dans la pierre.

De la réalisation du Village des Athlètes des Jeux de Paris à la construction de maisons individuelles de nouvelle génération, cette filiale propose à chaque territoire, en zone dense, périurbaine ou rurale, une réponse adaptée faite d'innovations et d'excellence environnementale.

Fort d'environ 170 collaborateurs, répartis entre Paris, l'Île-de-France et des agences régionales et grâce à sa palette de produits, Nexity Transformation des Territoires peut s'adapter rapidement aux évolutions des usages et besoins des collectivités. De la phase de 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 entrées 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 Nexity Transformation des Territoires, le Groupe se positionne comme aménageur ou ensemblier et crée des droits à construire à moyen et à long terme pour l'ensemble de ses filiales de promotion Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise. Qu'il s'agisse de la dépollution et de la reconversion d'un ancien site industriel, du développement d'une zone d'activités, de grands projets d'aménagement ou encore de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles, l'expérience et le savoir-faire des

équipes permet de proposer aux collectivités un accompagnement à 360 degrés, de la réflexion pré-opérationnelle à la livraison effective.

Créatrice de projets immobiliers mixtes, les filiales de Nexity Transformation des Territoires mettent leurs expertises au service du local et des collectivités en matière de développement territorial en réinventant des quartiers, des extensions de villes garantissant un équilibre pérenne entre habitations, activités économiques, services et lieux de vie.

Par ailleurs, 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 Transformation des Territoires propose des solutions concrètes aux visées écologiques et durables adaptées aux besoins et spécificités de chaque territoire au travers de la certification ISO 14 001 depuis 2004, les certifications Ecoquartier, HQE Aménagement et depuis cette année, BBCA Quartier dans les opérations d'aménagement.

Ainsi, sa démarche innovante et proactive en matière d'aménagement durable répond aux enjeux des collectivités locales de manière holistique et favorise la vie ensemble (efficacité énergétique, biodiversité, nature en ville, mobilités alternatives et décarbonées, bien-être, qualité de vie, liens sociaux...).

Fin 2022, Nexity Transformation des Territoires s'est renforcé à la suite de la prise de participation majoritaire dans l'opérateur l'aménageur/promoteur Angelotti, intervenant principalement en région Occitanie (voir paragraphe 1.1 « Historique de Nexity » du présent chapitre).

Fin 2023, toujours en quête d'innovation et fort de sa présence locale partout en France, Nexity Transformation des Territoires a participé activement à la création de Nexity Solaire qui aide les propriétaires publics et privés à valoriser et à transformer leurs fonciers via des projets photovoltaïques tout en réduisant l'impact environnemental du Groupe pour aller vers la neutralité carbone.

1.10 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

1.10.1 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 1.6.2 et 1.7.2 « Description des activités » et 1.9 « Clients transverses » du présent chapitre.

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 56 millions d'euros nets en 2023 pour l'ensemble du Groupe (68 millions d'euros en 2022 et 54 millions d'euros en 2021), dont 15 millions d'euros pour l'aménagement d'espaces de coworking, 5 millions d'euros pour la rénovation de résidences étudiants, le solde correspondant aux investissements informatiques (25 millions d'euros) et aux autres investissements des filiales.

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

En 2021, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition significative, mais a cédé le réseau de franchises immobilières Century 21 et 45% du groupe Ægide-Domitys.

En octobre 2022, Nexity a pris le contrôle (55% du capital) du Groupe Angelotti, leader régional de l'aménagement et de la promotion immobilière en Occitanie. Le prix d'acquisition s'élève à 75,6 millions d'euros. Nexity a par ailleurs acquis au cours de l'année des cabinets et des portefeuilles de mandats d'administration de biens, pour un prix d'achat de 7 millions d'euros.

En 2023, le Groupe a acquis des cabinets et des portefeuilles de mandats d'administration de biens, pour un prix d'achat de 8,4 millions d'euros. Par ailleurs, Nexity est entré en négociations exclusives au mois de décembre 2023 en vue de la cession de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros. Le closing de l'opération est intervenu le 2 avril 2024. Enfin, le Groupe a créé avec Carrefour une JV de portage foncier détenue à 80% par Carrefour et 20% par Nexity pour 39 millions d'euros (le chiffre d'affaires attendu à terminaison grâce à ce partenariat sera supérieur à 2 milliards d'euros).

1.10.2 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 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 ou encore Nexity Solaire) ;

- 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 d'éléments de production d'énergies renouvelables mêlant de l'éolien et du photovoltaïque.

Investissements stratégiques

Au-delà des partenariats, Nexity investit régulièrement dans de jeunes entreprises innovantes, *via* des fonds en direct, avec une participation majoritaire ou minoritaire.

La prise de participation, souvent minoritaire avec des perspectives de prise de contrôle à terme dans les cas favorables, est utilisée comme un accélérateur d'innovation et

garantit un alignement d'intérêt sur le moyen et long terme. La Direction de l'innovation contribue ainsi à construire des alliances stratégiques avec des acteurs agiles, *via* l'identification de briques essentielles, l'évaluation de synergies comme des « raccourcis de transformation » et la mise en place de pacte alignant les intérêts.

En 2024, Nexity a renouvelé son partenariat avec Morning autour de « l'accélérateur » véhicule d'accélération de start up, avec le programme Ville de demain chez STATION F ou encore avec la WebSchool Factory. Outre les actions avec

les écoles autour du recrutement, Nexity travaille avec plusieurs d'entre elles sur des hackathons, études, challenges. C'est notamment le cas avec plusieurs Master de la Sorbonne, de l'Université Leonard de Vinci, etc.

1.10.3 Propriété intellectuelle

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques, de noms de domaines, 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
- Certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis, Primosud ou Angelotti, 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 », comme la marque Héritage, qui vise les produits de régénération urbaine.

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.

1.11 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.11.1 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), Censi-Bouvard (investissement dans les résidences services) et Loueur en meublé non professionnel (LMNP) permettant au client de déduire ses charges locatives ou 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 ;
- TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ; et
- Le dispositif Malraux pour les investissements locatifs dans la rénovation d'immeubles à caractère historique.

1.11.2 Réglementation applicable à Nexity

À l'exception du modèle de la Vente en l'Etat futur d'achèvement décrit au paragraphe 1.2.1 « Un leader sur tous les segments de la chaîne immobilière/ un modèle de flux faiblement capitalistique » du présent chapitre, 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.

1.12 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 d'un premier partenariat avec CDC Habitat, le groupe CDC a signé 9.957 réservations nettes de 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'li

Nexity a conclu en octobre 2018 un accord-cadre sur cinq ans avec In'li (groupe Action Logement) portant sur la réalisation annuelle de 1.000 logements locatifs intermédiaires en Région Île-de-France. Depuis 2018, In'li a signé 2.130 réservations nettes de logements intermédiaires, sociaux et libres dans des programmes développés par Nexity.

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. Au 31 décembre 2023, l'avancement de l'opération est d'environ 75%.

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 audoniens. Le chiffre d'affaires prévisionnel pour Nexity représente environ 100 millions d'euros, compte tenu du pourcentage de détention dans le groupement (37%).

Ce projet se veut exemplaire notamment en matière de ville durable, le groupement va fédérer plus de 50 entreprises françaises impliquées dans une démarche

bas carbone et réparties sur l'ensemble du territoire. Il propose un mode constructif économe mixant bois et béton bas carbone, mis en œuvre par Eiffage Construction, permettant de réduire de 75% l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres.

Le programme de construction dans sa configuration temporaire a été mis à disposition de PARIS 2024 le 1^{er} mars 2024, le temps de l'organisation et la tenue des jeux olympiques et paralympiques. Des travaux de réversibilité seront réalisés par la suite pour accueillir à terme (en 2025) les futurs habitants et usagers dans les programmes de construction dans leur destination finale.

Carrefour et Nexity s'associent pour la revalorisation de 76 sites Carrefour en France

Le 6 juillet 2023, Nexity a annoncé s'être associé à Carrefour dans le cadre du plan stratégique Carrefour 2026 et du projet de valorisation de son parc immobilier en France.

Ce partenariat de long terme permettra de développer des programmes mixtes à haute performance environnementale, accueillant des logements, des résidences de services, des commerces, bureaux ou des hôtels.

- 40 sites, situés en cœur de ville, seront complètement réhabilités, avec la réintégration d'une surface commerciale alimentaire.
- Les 36 autres sites, à l'entrée de villes ou de zones commerciales, concernent des espaces de parkings existants, qui seront réalloués pour partie à des projets urbains.

Les 76 sites représentent environ 800.000 m² ; leur développement devrait permettre la création de 12.000 logements, 120.000 m² de commerces, 10.000 m² de bureaux et activités et 17.000 m² d'hôtellerie.

Ce partenariat s'inscrit pleinement dans les plans stratégiques des deux groupes :

Pour Carrefour, cette opération s'inscrit dans le cadre du plan stratégique Carrefour 2026 et du projet de valorisation de son parc immobilier en France :

- Poursuivre l'intégration des centres Carrefour dans des quartiers repensés en étroite concertation avec les élus et les collectivités locales ;
- Développer des projets adaptés à leur environnement en intégrant une mixité d'usages sur des fonciers déjà artificialisés ; et
- Accompagner la transition urbaine écologique en créant de nouveaux espaces verts et en favorisant les mobilités douces de proximité.

Pour Nexity, cette opération, qui s'inscrit dans la volonté d'accélérer sur le pivot de la régénération urbaine, est l'occasion de mettre en œuvre une approche transformante et exemplaire, et de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de transition énergétique.

Chaque site fera l'objet d'un programme de mixité urbaine spécifique, défini en cohérence avec les besoins et les attentes de chaque collectivité, et sera développé dans le cadre d'un véhicule dédié, détenu, pour la plupart, majoritairement par Nexity.

Partenariat avec Mirabaud Asset Management visant à développer des opérations de portage foncier

Nexity a signé fin 2023 un protocole de partenariat avec Mirabaud AM, filiale du groupe bancaire et financier Suisse éponyme, visant à développer l'utilisation de solution de portage proposée par Mirabaud permettant d'externaliser jusqu'à 90% du risque de portage.

La solution de portage proposée par Mirabaud AM portera sur des opérations d'envergure de réhabilitation, de transformation et/ ou de restructuration d'actifs à dominante résidentielle et permettra à Nexity d'externaliser jusqu'à 90% du risque de portage, pour une enveloppe d'investissement allant jusqu'à 200 millions d'euros sur 5 ans.

En novembre 2023, Carrefour et Nexity ont annoncé la création de « Villes et Commerces », le véhicule de portage foncier portant sur l'apport par Carrefour d'un premier panier de 69 sites. Cela constitue une étape clé dans l'exécution du partenariat de long terme entre les deux groupes. Le véhicule est détenu à 80% par Carrefour et à 20% par Nexity.

En prévoyant un portage du foncier pouvant aller jusqu'à 90% de la valeur, et une déconsolidation pour Nexity en phase de portage, cette solution financière représente pour Nexity :

- La possibilité de préserver son modèle « asset-light » sur les sujets de régénération urbaine, avec un transfert du risque vers le partenaire jusqu'à l'obtention des autorisations administratives définitives et de nos niveaux cibles de pré-commercialisation ; et
- Un partage de valeur ensuite sur l'opération de promotion immobilière.

Les projets pour lesquels l'option aura été levée par Nexity pourront, au cas par cas, être développés en copromotion avec Mirabaud AM, via un véhicule détenu majoritairement par Nexity.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE



Facteurs de *risques*

2.1	DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE	50	2.2	LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION	61
2.1.1	OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX	50	2.2.1	SYNTHÈSE DES RISQUES MAJEURS	61
2.1.2	ORGANISATION GÉNÉRALE ET GOUVERNANCE	51	2.2.2	DESCRIPTION DES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES	63
2.1.3	RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE	54			
2.1.4	PRÉVENTION-SÉCURITÉ	55			
2.1.5	ASSURANCES - CONTENTIEUX	56			
2.1.6	ETHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ	58			
2.1.7	INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	60			

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 : aménagement, 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.

2.1 DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

2.1.1 Objectifs et principes généraux

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'Autorité des Marchés Financiers. 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 entraîner 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 démarches menées en parallèle qui ont vocation à s'alimenter mutuellement :

- La cartographie des risques majeurs, qui recense les principales préoccupations des dirigeants du Groupe pouvant affecter l'atteinte des objectifs du Groupe. Les résultats de cette approche sont présentés au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre ;
- La cartographie des risques opérationnels, alimentée par le dispositif de contrôle interne, qui s'appuie sur une

analyse des risques par processus opérationnels, animée par la Direction des risques et le réseau des référents risques et conformité. Plus d'informations sur cette approche sont apportées au paragraphe 2.1.2.1 « Organisation de la gestion des risques » du présent chapitre.

- La cartographie des risques de corruption et trafic d'influence, pilotée par la Direction conformité est mise à jour annuellement selon une méthodologie combinant des entretiens réalisés avec des dirigeants et une campagne d'évaluation par questionnaires. De plus amples informations sont apportées au paragraphe 2.1.6.2 « Prévention de la corruption et du trafic d'influence » du présent chapitre.
- La cartographie des risques RSE, pilotée par la Direction RSE est présentée dans le chapitre 3, paragraphe 3.1.2 « Risques et principales opportunités RSE du Groupe, devoir de vigilance »
- La cartographie des risques liés au devoir de vigilance est présentée dans le chapitre 3, paragraphe 3.1.2 « Risques et principales opportunités RSE du Groupe, devoir de vigilance »

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 gestion des risques et contrôle interne joue donc un rôle essentiel dans la conduite et le pilotage des activités du Groupe, puisqu'il permet de :

- Connaître et anticiper : s'assurer d'une veille régulière des risques significatifs du Groupe, 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 par le Groupe au niveau le plus approprié ;
- 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.

Niveau d'appétence aux risques et culture risque

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 ;
- La connaissance et le 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 2.1.6. « Éthique des affaires et conformité » du présent chapitre) ;

2.1.2 Organisation générale et gouvernance

2.1.2.1 Organisation de la gestion des risques

Directions en charge de la coordination des risques

La **Direction des risques** 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 Direction des risques est 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 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.

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 a mis en place des formations adaptées pour ses collaborateurs (Voir paragraphe 2.1.6. « Éthique des affaires et conformité » 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 au travers de la sensibilisation des collaborateurs et de leur implication dans le déploiement des dispositifs de contrôle.

- La Direction assurances, qui garantit la couverture du patrimoine et des actifs du Groupe ;
- 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 ; et
- Le service archivage, qui définit et met en œuvre la politique d'archivage du Groupe en lien avec l'ensemble des métiers.

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 des risques, la Direction de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) et d'autres directions support, elle veille au déploiement du plan de vigilance.

La **Direction RSE**, en charge de déployer la stratégie RSE du Groupe, comprenant notamment la stratégie Climat et biodiversité, pilote la cartographie des risques RSE.

Les **directions fonctionnelles centralisées**, qui sont responsables des domaines d'expertise tels que la finance, le juridique, les ressources humaines et les systèmes d'information, en lien avec les filiales et les directions opérationnelles du Groupe.

Le réseau des référents risques et conformité (RRC)

Le **réseau des RRC**, en place depuis 4 ans, a été créé sous l'impulsion de la Direction générale et du Comité d'audit et des comptes. Animé par la Direction des risques et la Direction de la 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 RRC couvre toutes les filiales du Groupe et les directions transverses (Holding), et 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 Direction des risques, il 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 Direction des risques et la Direction de la conformité en cas de défaillances de contrôle interne, de conformité ou en cas d'incident

Organes indépendants

La **Direction de l'audit interne**, rattachée à la Direction générale, 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. Elle constitue la 3^{ème} ligne de défense et est indépendante.

Ses 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. Il s'appuie sur un socle d'audits récurrents complété par des audits portant sur des thématiques spécifiques, selon les priorités du Groupe.

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. 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 du 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.

La **déontologue** du Groupe a la 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. Elle exerce sa mission en toute indépendance et en rattachement direct à la Direction générale de Nexity.

2.1.2.2 Gouvernance

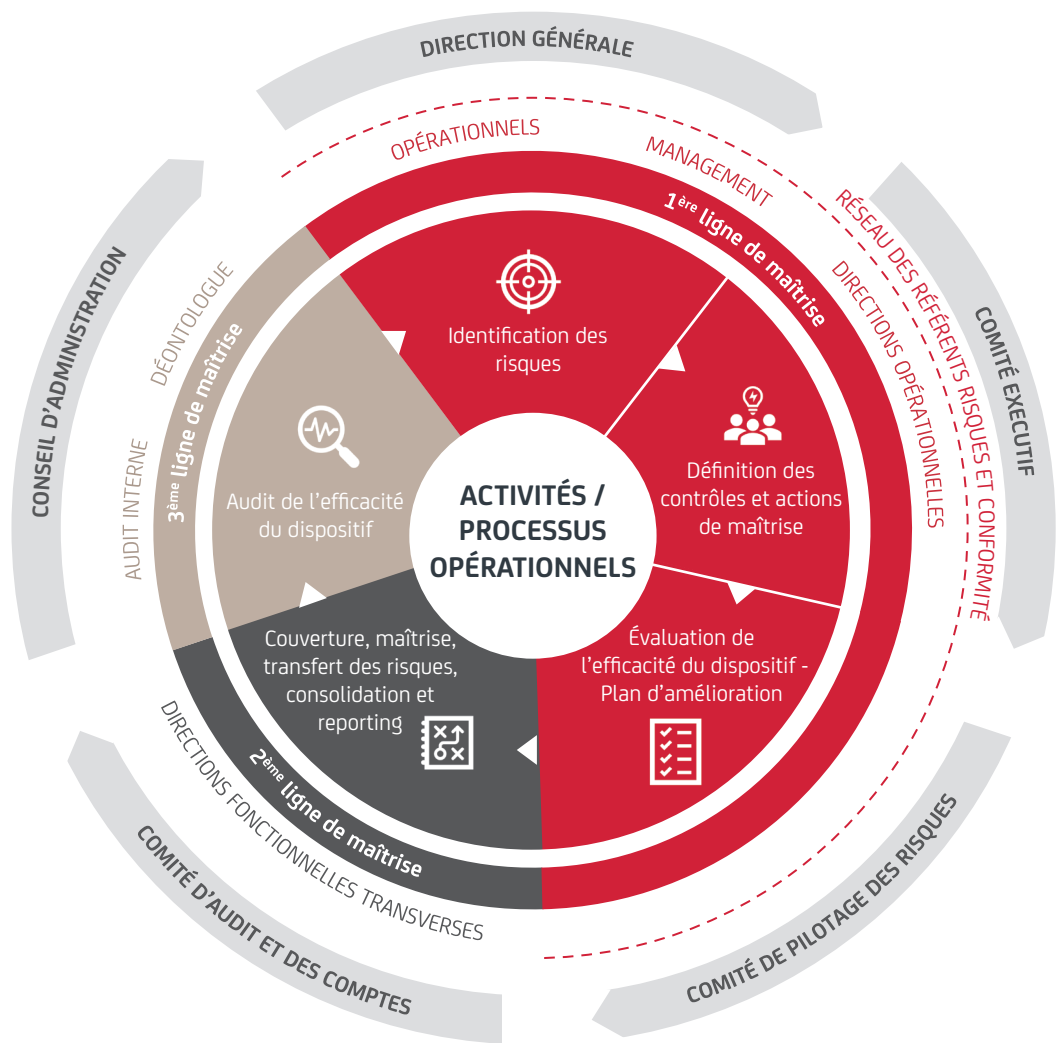
Les trois lignes de maîtrise des risques

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 de l'Audit et du Contrôle Interne - IFACI) et placé 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 des risques, juridique, financière, de la conformité, des 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 le déontologue dont le rôle est de s'assurer de la bonne application des règles de déontologie.



Les instances dédiées à la gestion des risques

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 des risques, 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** 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 des risques et est présidé par le Directeur général délégué et mandataire social du Groupe. Le Comité est également composé du Secrétaire général du Groupe en charge des finances, du Directeur des opérations et de la transformation du Groupe, de la Directrice juridique et DPO (Data Protection Officer), de la Directrice de la conformité, de la déontologue, du Directeur des systèmes d'information et du Responsable de la sécurité des systèmes d'information ; et du Directeur de l'audit interne. La Directrice des ressources humaines, la Directrice RSE et la Directrice administrative et financière adjointe du Groupe sont membres permanents du Comité, ainsi que les directeurs financiers des pôles métiers : promotion, services aux particuliers et entreprises.

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.

Communication sur les risques

Avec la création du réseau des référents risques et conformité 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 des risques élabore et coordonne les campagnes d'auto-évaluation menées par chacun des référents au sein de son 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 Direction des risques consolide 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 au minima une fois par an, en fin d'année, par la Directrice des risques et présentée au Comité de pilotage des risques, à la Direction générale et au Comité d'audit et des comptes, lors de la séance spécifique dédiée à la gestion des risques qui a lieu chaque début d'année.

La Direction générale veille en permanence à la remontée correcte et régulière d'informations vers les instances de gouvernance.

2.1.3 Risques et Contrôle interne

L'équipe risques et contrôle interne œuvre pour la diffusion de la culture risques au sein du groupe Nexity et le partage des bonnes pratiques dans une perspective d'amélioration continue des processus opérationnels : métiers, fonctions transverses et gouvernance des risques. Au quotidien, l'équipe apporte des réponses aux sollicitations qu'elle reçoit, et promeut la collaboration et la coopération avec l'ensemble des acteurs de la gestion des risques. Elle anime le réseau des référents risques et conformité.

L'équipe risques et contrôle interne a la charge de la définition d'une méthodologie d'analyse des risques et de sa mise à jour régulière 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.

L'année 2023 a été principalement marquée par le déploiement d'un outil de gestion des risques. L'éditeur, sélectionné à la suite d'un appel d'offre en 2022, a accompagné la Direction des risques dans la customisation de l'outil pour adapter les fonctionnalités standards au dispositif existant et dans la reprise des données depuis 2020 en ce qui concerne : les processus, les référentiels de risques majeurs et opérationnels, le référentiel des contrôles, les plans d'actions ainsi que les évaluations annuelles. Les recommandations d'audit externes ont également été reprises.

2.1.3.1 Dispositif de gestion des risques majeurs

La cartographie des risques majeurs recense les risques auxquels le Groupe est exposé selon les préoccupations de l'équipe dirigeante. Des entretiens d'identification et d'évaluation des risques d'entreprise sont menés systématiquement une fois par an avec les dirigeants du Groupe. Une actualisation complémentaire peut être réalisée en cours d'année si l'actualité le nécessite. En 2023 la cartographie des risques majeurs a été revue en juin, au regard du contexte macro-économique, puis en décembre.

Lors de ces échanges, l'impact, la vraisemblance de survenance, et le niveau de maîtrise des risques sont évalués :

- Le niveau d'impact (I) se détermine sur 4 niveaux allant de « Faible » à « Très Elevé ». L'impact se matérialise selon son type : financier, juridique, réputationnel, santé et sécurité des personnes ;

- La vraisemblance (V) de positionne sur 4 niveaux, de « Rare » à « Certain » ; et
- Le niveau de maîtrise (N) est évalué selon 4 niveaux allant de « Absent » à « Très satisfaisant ». La maîtrise du risque 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.

Les résultats de l'actualisation au 31 décembre 2023 de la cartographie des risques majeurs sont présentés au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre, et seuls les 15 facteurs de risques spécifiques à Nexity sont détaillés au paragraphe 2.2.2. « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent chapitre.

2.1.3.2 Dispositif de gestion des risques opérationnels et contrôle interne

Le dispositif de maîtrise des risques opérationnels s'appuie sur la cartographie des processus du Groupe. Pour chaque processus, une modélisation est réalisée présentant les étapes clés. A chaque étape sont associés des risques et contrôles clés, alimentant ainsi le référentiel des risques opérationnels et contrôles.

Depuis 2020, le dispositif se déploie progressivement sur l'ensemble des activités et métiers du Groupe, et fait l'objet de campagne d'autoévaluation annuelle portée par les référents risques et conformité, cordonnée par l'équipe risques et contrôle interne. Les plans d'action définis dans le cadre du dispositif sont suivis, enrichis et portent leurs fruits.

En 2023, la campagne d'auto-évaluation a été réalisée dans l'outil de gestion des risques nouvellement déployé et mis en service auprès des RRC. Les profils de risques par filiale et grande direction support, ainsi que le suivi des plans d'action sont désormais disponibles dans l'outil. Les résultats et synthèses sont présentés en comité d'audit et des comptes, en comité de pilotage des risques ainsi que lors de la restitution annuelle auprès du réseau des référents Risques.

La Direction des risques a poursuivi sa feuille de route sur l'ensemble des actions d'accompagnement des métiers pour lesquelles elle a été sollicitée et a maintenu le dispositif de contrôle permanent sur les enjeux de sécurité chantier.

2.1.3.3 Dispositif de prévention de la fraude

Le Groupe s'inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention et de contrôle contre ce type de risque. Le dispositif de prévention de la fraude repose sur une organisation, des procédures et des outils, des sensibilisations et communications régulières, ainsi qu'un suivi des tentatives et cas avérés.

D'une part, 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.

D'autre part, les tentatives et cas de fraude avérés sont remontés à l'équipe risques et contrôle interne par le biais de différents canaux mis à disposition des collaborateurs, des clients et prospects / particuliers. Selon les situations, la cybersécurité, le réseau des RRC, les équipes trésorerie, l'Audit interne, la Direction assurance, la Direction juridique, et éventuellement les RH peuvent être sollicités afin de mener les investigations et définir un plan d'action adéquat. Le Groupe a également souscrit à une police d'assurance couvrant les incidents de nature frauduleuse - police combinée Cyber Risk / Fraude – Voir paragraphe 2.1.5 « Assurances - contentieux » du présent chapitre.

Enfin, diverses actions de sensibilisation sont régulièrement menées, en particulier le déploiement d'une formation visant à sensibiliser tous les collaborateurs du Groupe, en particulier ceux des fonctions finances et connexes, aux différents types de fraudes auxquels le Groupe est

confronté : fraude au président, fraude au fournisseur, phishing. Des communications ponctuelles sur des thématiques de fraudes diverses sont diffusées régulièrement. Les référents risques et conformité sont systématiquement impliqués et diffusent les informations dans leurs entités.

Un Comité de prévention de la fraude regroupant les principaux responsables des fonctions transverses du Groupe 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.

Les fraudeurs développant des stratégies de plus en plus complexes et utilisant des techniques de cybercriminalité, les équipes cybersécurité ont développé et renforcé au fil des ans un dispositif dédié. Les blocages mis en œuvre portent leurs fruits et les collaborateurs adoptent de plus en plus de bons réflexes, grâce aux diverses actions de sensibilisation et d'entraînement. Une surveillance cyber est en place, avec une société qui analyse l'utilisation de la marque sur Internet et les réseaux sociaux et remonte des alertes qui sont traitées en Comité mensuel dédié à la cybersurveillance, animé par la Direction des risques et la cybersécurité ; il réunit chaque mois la Direction juridique, la Direction marketing et digital et la Direction de la communication et de la marque.

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.

2.1.4 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 accompagne la mise en place des 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 permet de simplifier cette remontée d'information. En cas d'occurrence d'incidents graves sur les chantiers ou sites gérés, le collaborateur concerné se connecte à l'intranet et saisit toutes les informations dont il a connaissance sur le lieu, les circonstances, les parties prenantes de l'incident grave. Un message est alors envoyé automatiquement aux personnes qui doivent être avisées de la situation. Un point est ensuite organisé rapidement pour analyser les circonstances et engager les premières mesures requises voire de décider si une cellule de crise locale ou groupe doit être mise en place. À l'issue, la Direction des risques suit de façon périodique l'avancement des plans d'action éventuels.

La DPS procède tous les ans à de nombreuses visites de sécurité chantier sur le territoire. Toutes les filiales de la promotion résidentielle et tertiaire sont concernées. Un diagnostic global est dressé du point de vue de la gestion de la co-activité ainsi qu'une macro-analyse des processus internes des entreprises intervenantes. À l'issue, un plan d'actions est établi et suivi. L'objectif est de maintenir un bon niveau de maîtrise des risques liés à la sécurité sur les chantiers.

Fortes des constats établis par la DPS et afin d'accompagner au mieux les filiales sur les enjeux sécurité, la Direction des risques a mis en place depuis le second semestre 2022 le dispositif de contrôle permanent dédié à l'amélioration de la prévention des situations à risques sur les chantiers. Ce

dispositif concerne tous les chantiers en cours de toutes les filiales de la promotion du Groupe. Il a vocation à se déployer de manière périodique, à minima 2 fois par an, avec l'appui du réseau des référents risques et conformité de la promotion et les directeurs techniques des filiales.

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

- L'animation de sessions de formation portant sur la santé-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 (44) ;
- 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.

2.1.5 Assurances - contentieux

2.1.5.1 Politique en matière d'assurance

La Direction des assurances 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. Il vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques selon la stratégie de couverture des risques par un transfert au marché de l'assurance validée par la Direction générale. Le recensement des risques assurables est effectué en tenant compte notamment des informations relatives aux

contentieux fournies par les directions juridiques. Il met en place, chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales et accompagne parallèlement les activités de Nexity dans leurs problématiques en matière d'assurances. La Direction des assurances a pour objectifs principaux de veiller à la pérennisation de la couverture des risques, de négocier au mieux la tarification, et de développer une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

2.1.5.2 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 au chapitre 1, paragraphes 1.6.2 et 1.7.2 « 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 complément 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. En ce qui concerne l'activité Immobilier résidentiel, les assurances sont souscrites auprès de SMABTP. Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification. Pour une meilleure maîtrise des risques, des formations sont dispensées en interne auprès des opérationnels afin de sensibiliser au maximum les équipes et développer une culture de prévention. Un suivi rigoureux de la sinistralité est réalisé afin de limiter l'exposition aux risques et diminuer la sur-sinistralité.

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 SMABTP 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.

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 » une police Groupe existe pour couvrir les filiales relevant de cette activité. Les montants de garantie souscrits sont en accord avec l'activité exercée.

2.1.5.3 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.

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. A titre d'exemple la responsabilité civile promoteur à l'égard des tiers ou encore l'activité la responsabilité civile découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre. Etant entendu que les montants de garantie sont négociés en corrélation avec les activités du Groupe ;
- **La responsabilité civile des mandataires sociaux :** cette couverture d'assurance couvre essentiellement la responsabilité des dirigeants, étant entendu que les condamnations résultant d'un risque pénal demeurent intuitu personae dont seul le dirigeant devra répondre ;

- **Les rapports sociaux :** une police a été souscrite au titre de la garantie des rapports sociaux couvrant la responsabilité civile des sociétés du Groupe, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions à la suite de toute violation des règles relatives aux rapports sociaux.

Assurance « Cyber Risk / Fraude »

Une police combinée « Cyber Risk / Fraude » a été souscrite 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 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 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.

2.1.5.4 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 (voir paragraphe 2.1.5 « Assurances - contentieux » 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 de risques effectifs individuellement peu significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise. Les demandes parfois élevées des parties adverses sont analysées par les avocats du groupe qui, au regard de leur étude de risques aident Nexity à constituer des provisions pour litiges représentant une couverture raisonnable.

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.

2.1.6 Ethique des affaires et conformité

2.1.6.1 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 et réglementations nationales et internationales, ainsi qu'à l'application 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 (voir paragraphe 2.1.1 « Objectifs et principes généraux » du présent chapitre).

Le programme de conformité du Groupe regroupe plusieurs dispositifs de prévention et de contrôle : prévention de la corruption et du trafic d'influence, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, représentation d'intérêts, devoir de vigilance, lutte contre l'évasion fiscale, et protection des données.

2.1.6.2 Prévention de la corruption et du trafic d'influence

La loi 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », prévoit la mise en place de mesures d'identification et de traitement des risques de corruption et de trafic d'influence. Ces mesures sont contenues dans le dispositif de conformité spécifique.

Code de bonne conduite

Le Code de bonne conduite mis à jour et diffusé en janvier 2018 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 et 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. 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 existe en anglais, polonais et portugais pour les filiales de droit étranger. Les sociétés intégrées aux UES du Groupe adoptent progressivement le Code de bonne conduite.

Formation

Dans le cadre du plan de formation, la campagne de sensibilisation a été lancée en 2021. Destinée à tous les collaborateurs du Groupe et réalisée en distanciel, elle visait à présenter les enjeux de la prévention de la corruption et du trafic d'influence pour le Groupe au moyen de cas pratiques et à éveiller la vigilance des collaborateurs, tout en rappelant les mécanismes d'alerte mis à leur disposition. La validation de la formation était conditionnée à la réussite du quiz d'évaluation. Les principaux dirigeants du Groupe et les collaborateurs de la Direction juridique ont également bénéficié en 2022 d'une formation sur-mesure. En 2023, le module de formation du Groupe a été revu et son contenu mis à jour. Une nouvelle campagne de formation débutera en 2024.

Procédure d'alerte

La procédure d'alerte 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. 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, des outils spécifiques et un accompagnement des collaborateurs dans l'appréhension des enjeux et des tâches qui leurs sont confiées. Son déploiement, qui a commencé par une phase expérimentale, se poursuit en tenant compte de plusieurs particularités comme la nature des tiers à risques et l'activité de la filiale.

Gestion des conflits d'intérêts

Pour améliorer le dispositif de conformité, la démarche de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts prévoit que tout manager joue un rôle de détecteur des conflits d'intérêts auprès de ses collaborateurs et les accompagne dans leur traitement. La procédure de gestion des conflits d'intérêts a fait l'objet d'une campagne d'information auprès des collaborateurs. Elle est disponible sur l'intranet du Groupe. La Direction de l'audit interne peut, à la demande du Déontologue du Groupe, vérifier la réalité des 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.

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.

2.1.6.3 Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCBFT)

Dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, le Groupe entretient son dispositif de conformité afin de répondre à ses obligations légales. Le Groupe dispose d'un réseau de collaborateurs chargés de déclarer auprès de

Tracfin, service de renseignement placé sous l'autorité du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, les soupçons que peuvent éveiller certaines opérations.

2.1.6.4 Représentation d'intérêts

Le Groupe 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 aux niveaux national et local dans les

domaines du logement, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Le dispositif de déclaration auprès de la HATVP fait l'objet d'une veille constante afin de répondre aux évolutions de la réglementation.

2.1.6.5 Lutte contre l'évasion fiscale

Le Groupe 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 en cas de manquement aux règles du Code de bonne conduite portant sur les obligations légales ou réglementaires en matière de fiscalité.

2.1.6.6 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.

Un DPO Adjoint assiste la DPO. Il est chargé de la mise en œuvre opérationnelle des mesures techniques et organisationnelles nécessaires au maintien de la conformité au RGPD du Groupe. Le Groupe a fait l'acquisition d'une solution SaaS afin de gérer les actions de conformité RGPD pour toutes les entités.

2.1.7 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.

2.1.7.1 Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Directions financières de pôles.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque entité opérationnelle.

Ces informations sont d'abord validées au niveau de chaque entité opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées d'un dossier d'analyse et de commentaires.

Les comptes consolidés reflètent le *reporting* opérationnel et intègrent en mode proportionnel les co-entreprises, car cette présentation permet de mieux traduire la mesure de la performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Conformément à la norme IFRS 11 « Partenariats », la Direction de la consolidation retraite ensuite les co-entreprises par mise en équivalence dans les états de synthèse, mais l'information sectorielle présentée dans les comptes consolidés reflète le *reporting* opérationnel.

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'arrêté des comptes annuels de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

2.1.7.2 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte trois rendez-vous annuels : budget initial de l'année N+1 en novembre de l'année N, puis deux recalages budgétaires en mai et octobre / novembre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

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.

2.2 LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION

Dans le contexte inédit de l'année 2023, Nexity montre sa capacité à se transformer pour résister et faire face à la crise de l'immobilier et au durcissement de la réglementation. Le Groupe poursuit les plans d'action déjà engagés avec un suivi rapproché par la gouvernance. La stratégie du Groupe s'affine avec des décisions fortes et

structurantes pour l'année à venir. Les points saillants de l'actualisation de la cartographie des risques majeurs au 31 décembre 2023 sont principalement sur les risques stratégiques et les risques liés aux métiers et relation avec les tiers.

2.2.1 Synthèse des risques majeurs

Il s'agit de la retranscription de la cartographie des risques majeurs du Groupe ventilés en 7 catégories de risques.

Les risques majeurs identifiés par une pastille verte sont déclinés dans le chapitre 3 « Déclaration de performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel.

Cartographie des risques majeurs Nexity

Catégories	Risque	RSE	Facteur de risque	Criticité résiduelle	Niveau de maîtrise
STRATÉGIE (voir paragraphe 2.2.2.1)	Disruption du modèle économique			Modérée	Satisfaisant
	Volatilité de l'activité		✓	Très élevée	Satisfaisant
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier		✓	Elevée	Perfectible
	Défaillance dans le pilotage des grands partenariats		✓	Elevée	Satisfaisant
	Non-atteinte des objectifs stratégiques climat et biodiversité du Groupe	●	✓	Modérée	Satisfaisant
	Défaillance dans la gestion de crise réputationnelle			Faible	Très Satisfaisant
	Difficultés dans le pilotage et le contrôle des filiales		✓	Elevée	Satisfaisant
	Non-alignement des systèmes d'information aux enjeux de développement du Groupe		✓	Elevée	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		✓	Elevée	Perfectible
	Obsolescence du SI			Elevée	Satisfaisant
	Inadéquation de la gestion des habilitations et accès			Très élevée	Perfectible
RESSOURCES HUMAINES (voir paragraphe 2.2.2.3)	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	●	✓	Modérée	Très Satisfaisant
	Augmentation significative du turnover	●		Modérée	Satisfaisant
	Indisponibilité prolongée d'une compétence clé / d'une personne clé			Modérée	Perfectible
MÉTIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Raréfaction du foncier éligible à la réalisation d'opérations		✓	Elevée	Très Satisfaisant
	Non maîtrise des coûts de revient d'une opération		✓	Très élevée	Satisfaisant
	Incidents graves sur les chantiers	●	✓	Modérée	Satisfaisant
	Augmentation des délais d'écoulement de l'offre commerciale		✓	Modérée	Très Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Défaut de qualité des produits / services	●	✓	Très élevée	Satisfaisant
	Défaillance fournisseur / partenaire clé		✓	Très élevée	Perfectible
CONFORMITÉ (voir paragraphe 2.2.2.5)	Défaut de conformité	●		Modérée	Satisfaisant
FINANCIERS (voir paragraphe 2.2.2.5)	Risque de liquidité		✓	Modérée	Satisfaisant
	Fraude externe			Elevée	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

Cette section détaille les 15 facteurs de risques spécifiques auxquels Nexity est exposé, identifiés dans la cartographie des risques majeurs de Nexity (cf. tableau ci-avant), ainsi que les actions de maîtrise mises en œuvre pour limiter les impacts et leur vraisemblance.

2.2.2.1 Risques stratégiques

Concernant cette famille de risque, 6 risques spécifiques sont détaillés dans cette section. Parmi eux, 2 des 6 facteurs de risques ont connu une évolution significative au cours de l'année 2023 : la volatilité de l'activité et l'évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier. Ne sont pas décrits les risques ayant une criticité résiduelle faible ou modérée et n'ayant pas un impact RSE.

RISQUES STRATÉGIQUES / VOLATILITÉ DE L'ACTIVITÉ

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Les activités de Nexity sont exposées en 2023 à une combinaison de facteurs inédite qui engendre à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande :		Nexity fait face à cette crise avec une stratégie de transformation de son modèle pour être moins exposé, notamment à travers :	
• Durcissement des conditions d'accès au crédit et recul du pouvoir d'achat des particuliers et frilosité des investisseurs ; et • Réticence dans l'acte de construire de la part des collectivités, raréfaction des opportunités foncières avec l'« Objectif ZAN ⁽¹⁾ » de la loi Climat et Résilience et un refus grandissant de la densification urbaine.		• La diversification de sa clientèle et de ses produits : le poids des ventes en bloc dans le mix client va perdurer dans le temps, profitant des dernières mesures du Gouvernement et du nouveau zonage du territoire plus favorable à Nexity ; et • La mise en place de partenariats stratégiques et financiers pour faire grandir les métiers.	
L'Immobilier résidentiel évolue désormais dans un contexte de marché sous haute tension.		Dès 2022, Nexity a fléchi ses réservations vers les ventes en bloc et a fait preuve de plus de sélectivité sur ses lancements commerciaux. Cela lui a permis encore en 2023 d'avoir des stocks invendus non significatifs et de sécuriser son offre commerciale.	
La non prise en compte de cette nouvelle situation pourrait avoir un impact sur la totalité de l'activité commerciale et entraîner des conséquences sur la situation financière et les résultats du Groupe.		Dans le même temps, Nexity poursuit et accélère sa stratégie décrite au chapitre 1, paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs » du présent Document d'enregistrement universel.	

1)ZAN : Zero Artificialisation Nette

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

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
L'évolution de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier telles que l'instauration de nouveaux impôts ou taxes des particuliers, la modification de réglementations environnementales les rendant plus contraignantes ou encore la disparition des dispositifs d'incitation fiscale pourraient avoir un impact défavorable sur l'activité commerciale et les résultats de Nexity. En 2023, le résultat du Conseil National de la Refondation (CNR) logement s'est révélé décevant et a abouti à une politique du logement défavorable au secteur avec des investisseurs institutionnels et privés frileux. Le Gouvernement a procédé début octobre 2023 à la révision du zonage du territoire, reclassant ainsi plus de 150 communes en zones tendues (A/Abis/B1), les rendant désormais éligibles au Pinel, au logement locatif intermédiaire (LLI), au PTZ 2024, et apportant dans certains cas une hausse des plafonds de loyers, induisant une amélioration des rendements locatifs. Toutefois, avec la hausse des taux tout au long de l'année 2023, les primo-accédants ont un accès restreint aux crédits immobiliers.		La Direction du Groupe a pris en compte dès 2022 dans sa stratégie les impacts que pourraient avoir ces évolutions. D'une part, la clientèle a été diversifiée par les partenariats de long terme avec les bailleurs sociaux et de grands investisseurs privés et institutionnels, moins sensibles aux incitations fiscales. D'autre part, Nexity a développé la vente en bloc pour laquelle il est précurseur ; et l'a accélérée dès l'été 2022 pour sécuriser l'écoulement de l'offre commerciale, tout en l'élargissant aux logements intermédiaires. Les ventes en bloc ont représenté 67% des réservations en 2023 contre 54% en 2022. Fin 2023, 81% de l'offre commerciale est en zone tendue et est donc éligible au logement locatif intermédiaire.	

RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LE PILOTAGE DES GRANDS PARTENARIATS

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
En l'absence d'un suivi et d'un pilotage centralisé, des difficultés de coordination pourraient survenir avec l'ensemble des acteurs opérationnels au sein du Groupe et dans les filiales qui interagissent avec ces partenaires. Des approches non alignées vis-à-vis du partenaire pourraient être menées. 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 à la suite d'un dysfonctionnement dans le cadre d'un projet ou opération en copromotion.		Les accords passés avec les partenaires nécessitent un pilotage rapproché et une coordination avec l'ensemble des acteurs au sein des entités opérationnelles et des filiales. Depuis quelques années, le Groupe a renforcé la centralisation de l'information avec notamment une direction dédiée autour des clients Grands comptes, la mise en place de Key Account Manager (KAM) et le déploiement d'un CRM (Customer Relationship Management) pour un meilleur suivi des relations partenaires. Le savoir-faire de Nexity a pu être récemment démontré dans le cadre du partenariat avec Carrefour, permettant à Nexity de renforcer davantage sa position de leader de la ville durable.	

RISQUES STRATÉGIQUES / NON-ATTEINTE DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES CLIMAT ET BIODIVERSITÉ DU GROUPE

2

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Les facteurs environnementaux pourraient augmenter les coûts des projets et avoir un impact défavorable sur les résultats de Nexity, notamment : • La recrudescence des aléas climatiques comme les vagues de chaleur, ou les risques d'inondations ou de sécheresse ; combinés aux dégradations des milieux terrestres et à la raréfaction des ressources (matériaux et énergie) engendrent des changements environnementaux qui pourraient être préjudiciables à la réalisation de projets et opérations de Nexity ; • Les réglementations en faveur de la protection de l'environnement et contre le réchauffement climatique, telles que la réglementation environnementale RE2020 et la loi Climat et Résilience, qui pourraient générer des coûts supplémentaires ; • L'évolution des attentes des clients et celles de la société civile qui pourrait engendrer une diminution des parts de marché si elles ne sont pas prises en compte ; et • La prise en compte progressive de la performance climatique par les investisseurs qui impactera les coûts de financement. L'absence de stratégie claire pourrait avoir pour effet d'entraver la capacité du Groupe à se développer et à innover, et engendrer ainsi une perte de productivité et un ralentissement de sa croissance. Nexity s'est doté d'une stratégie environnementale ambitieuse, et la non-atteinte des objectifs que le Groupe s'est fixés, pourrait entraîner des répercussions sur la réputation du Groupe, impacter sa crédibilité auprès des banques, des investisseurs et des clients ; et remettre en cause ses positions de leader en matière de transition environnementale sur les marchés dans lesquels il opère.		L'intégralité des actions en faveur de l'environnement est décrite de manière détaillée dans le chapitre 3, paragraphe 3.2 « Relever le défi environnemental » du présent Document d'enregistrement universel. Face aux risques liés aux changements climatiques, et aux atteintes à l'environnement de manière plus large, Nexity entend 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 ressources. Depuis plusieurs années, Nexity met en place une stratégie environnementale ambitieuse permettant de lutter contre le changement climatique et d'atténuer lesdits risques. Cette stratégie environnementale et son pilotage se déclinent par : • Une gouvernance dédiée et des engagements forts en matière de climat : la trajectoire carbone du Groupe a été certifiée alignée 1,5° par la SBTi en 2023 ; • Des engagements forts en matière de biodiversité, décrits au chapitre 3, paragraphe 3.2.3 « Préserver la biodiversité et promouvoir la nature en ville » du présent Document d'enregistrement universel ; • 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 ; et • Des actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs et des dirigeants.	

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

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
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 la promotion du Groupe (3,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2023) 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 exemple en matière d'engagement des opérations, pourraient entraîner 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 décline sa stratégie par pôle et organise les synergies à déployer pour atteindre ses objectifs. Au niveau opérationnel, les filières métiers sont organisées et animées par des prescripteurs métiers ; et toutes les règles Groupe telles que celles relatives à l'organisation des Comités d'engagements sont diffusés au sein des filiales et leur application suivie. Nexity a mis en place des actions de prévention et de maîtrise pour engager les filiales - récemment acquises totalement ou par le biais de prises de participation - vers un alignement de leurs pratiques avec celles du Groupe. Cela afin de limiter le risque de divergence stratégique. La Direction de la stratégie et du développement structure le plan de convergence des filiales concernées sur les volets finance, ressources humaines, juridique, communication, informatique, achats, immobilier, risques et RSE. Des instances de gouvernance sont tenues régulièrement et selon l'actualité avec ces filiales, notamment pour suivre l'avancement des plans de convergence et arbitrer le cas échéant. En ce qui concerne les filiales à l'international, le plan d'action de mise œuvre d'une gestion extinctive est arrivé à son terme.	

RISQUES STRATÉGIQUES /
NON-ALIGNEMENT DES SYSTÈMES D'INFORMATION AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DU GROUPE

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
Le non-alignement des systèmes d'informations aux objectifs stratégiques d'une entreprise est parmi les principaux facteurs d'échec de projet. Il est primordial de comprendre les enjeux clés du Groupe, puis d'examiner les projets pour s'assurer de leur congruence. Or, la réussite de la transformation de Nexity s'appuie sur des objectifs de digitalisation de ses services, d'une meilleure connaissance de ses clients et d'une amélioration constante des performances de ses collaborateurs. Et tout cela passe par la modernisation de son système d'information, le choix d'outils performants, durables et capables d'exploiter efficacement l'ensemble des données et informations disponibles. Non seulement les orientations choisies en matière de systèmes d'information doivent être au service des objectifs stratégiques du Groupe, mais surtout l'utilisation budgétaire doit rester en cohérence. Un mauvais fléchage des investissements informatiques vers des projets non stratégiques pourrait entraîner des conséquences multiples : impacts financiers négatifs, détérioration de la réputation, voire perte d'efficacité.		De façon générale, Nexity décline sa stratégie dans ses projets et choix d'outils à travers les instances de gouvernance et de pilotage de projets, réunissant les métiers et les chefs de projets informatiques. L'élément clé dans la maîtrise de ce risque est la présence du Directeur des systèmes d'informations du Groupe au sein du Comité exécutif, lequel est ainsi garant de l'alignement des systèmes d'informations aux enjeux de développement du Groupe. En 2023, un plan d'action de transformation et des actions de rationalisation ont été engagées sur les projets pour soutenir la stratégie du Groupe.	

2.2.2.2 Risques sur le système d’information (SI)

Les risques d’indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et à l’exploitation d’une faille de sécurité, d’obsolescence et d’inadéquation de la gestion des habilitations et des accès appartenant à la famille « Système d’information » sont traités en un seul bloc. En

effet, ils sont étroitement liés au regard des impacts et des actions de maîtrise permettent de couvrir les trois axes, à savoir la défaillance de sécurité, la continuité et l’obsolescence. La criticité résiduelle moyenne de ces trois risques est considérée comme élevée.

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

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
Une étude⁽¹⁾ menée auprès de 1.200 entreprises dans 14 pays et publiée en janvier 2024, indique que 85% des entreprises ont été ciblées par des rançongiciels en 2023, contre 76% en 2022. Le montant des rançons exigées a presque doublé depuis 2022, passant de 812.380 dollars à 1,54 million de dollars à la fin du 1^{er} semestre 2023 par rapport à fin décembre 2022. En 2024, l’intelligence artificielle (IA) pourrait aider les cybercriminels à produire des « deep fakes » sophistiqués et à lancer de grandes campagnes de désinformation. Par ailleurs, le rapport Gartner⁽²⁾ qualifie comme très élevé le risque de défaillance des infrastructures critiques. En effet, il fait partie du top 5 des risques émergents en Europe, hors Royaume-Uni. L’une des principales composantes de ce risque est la cyberattaque parrainée par des États. Il s’agit d’une attaque sophistiquée visant à provoquer la panique et à causer des dommages économiques en représailles à la politique étrangère d’autres pays, elle peut avoir des conséquences différentes de celles des attaques à but lucratif. L’inventivité des hackers et leur ingéniosité pour exploiter les failles font peser un risque fort à toute entreprise, y compris le groupe Nexity. 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 obsoléscent dont la solution de secours n’a pas encore été mise en place. Par ailleurs l’évolution de Nexity, la diversification de ses activités et de ses effectifs ont nécessité la construction progressive d’un système d’information complexe. À fin 2023, le Groupe compte près de 8.200 collaborateurs, soit autant d’accès et d’habilitations à gérer.		Depuis quelques années, 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. Nexity a notamment mis en œuvre un dispositif de cybersécurité solide qui lui permet de faire preuve de résilience et d’une très forte réactivité. Le dispositif de cybersécurité, en perpétuelle amélioration, 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 annuellement ; • Les solutions de lutte contre les principales menaces sont déployées : protection contre les malwares, contrôle des accès logiques, capacité de détection ; • Un SOC (Security Operational Center) a été déployé sur un périmètre en constante évolution ; et • Un parcours de sensibilisation à la cybersécurité comprenant des tests en situation réelle ainsi qu’un dispositif de lutte contre l’hameçonnage sont déployés. Nexity œuvre également à la modernisation de ses systèmes d’information : • 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 cloud (IaaS) vers des solutions cloud managées (SaaS/PaaS) ; et • Mise en place de centres de services : exploitation, développement, réseau, infogérance, support bureautique.	

1)Etude de Blue publiée le 11/01/2024 concernant les cybermenaces
2)Rapport Gartner publié le 12/12/2023 concernant les risques émergents au T4 2023

2.2.2.3 Risques ressources humaines (RH)

Seul le risque d'inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe est développé dans cette section. En effet ce risque et les actions de maîtrise sont spécifiques à l'organisation de Nexity. Le risque d'augmentation significative du turnover est présenté au chapitre 3, paragraphe 3.6 « Tableau détaillé des indicateur 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

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
En lien avec l'évolution des métiers de l'immobilier d'une part et le taux de turnover qui demeure élevé en 2023 d'autre part, Nexity pourrait se trouver en décalage entre la disponibilité et les besoins en ressources humaines dans certaines activités exigeant des compétences spécifiques pour mener à bien la stratégie d'entreprise. En l'absence de politiques de ressources humaines fortes 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.		Face à ces risques, Nexity se doit d'adapter en continu sa stratégie RH au modèle d'affaires qui se transforme. La réussite de cette stratégie repose notamment sur : • L'employabilité des collaborateurs en lien avec les nouveaux services, usages outils et produits commercialisés ; • La capacité à attirer les nouvelles compétences recherchées et à retenir les talents en leur donnant des perspectives d'évolution de carrière ; • L'investissement pérenne dans la formation des collaborateurs. En 2023, des actions concrètes ont été poursuivies ou déployées en ce sens. A titre d'illustration : • Le déploiement du nouveau positionnement de notre marque-employeur ; • Le renouvellement de notre certification Qualiopi, gage de qualité des formations dispensées par La Cité (organisme de formation interne) ; • L'inclusion : Le lancement d'un plan d'action visant à recruter et maintenir dans l'emploi des collaborateurs seniors, ainsi que des actions destinées à favoriser l'emploi des salariés en situation de handicap ; • L'équilibre vie privée / vie professionnelle : Le lancement d'actions de communication et de sensibilisation lors de la semaine de la QVCT et du mois du bien-être. Pour prendre connaissance de l'ensemble des actions mises en œuvre durant l'année 2023, se référer au chapitre 3, paragraphe 3.4 « Développer le capital humain » du présent Document d'enregistrement universel.	

2.2.2.4 Risques liés aux métiers et à la relation avec les tiers

Tous les risques liés aux métiers et à la relation avec les tiers identifiés dans la cartographie des risques majeurs du Groupe sont considérés comme des facteurs de risque spécifiques et sont détaillés dans cette section.

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / RARÉFACTION DU FONCIER ÉLIGIBLE À LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
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 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. 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, entraîner des conséquences sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe. Toutefois, en 2023, la vraisemblance du risque est limitée par la baisse conjoncturelle de la demande.		Pour maîtriser ce risque, Nexity a : • Accéléré sur le pivot de la régénération urbaine qui met en œuvre une approche transformante et exemplaire, tout en répondant aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de transition énergétique ; et • Structuré sa filière métier de développement, déployée à la fois au niveau des filiales de la promotion et au sein des aménageurs de Nexity Transformation des Territoires, pour mieux sourcer, en s'appuyant sur son expertise et son savoir-faire. Cela s'est notamment traduit en 2023 par un partenariat stratégique avec Carrefour visant la revalorisation de 76 sites avec la création du véhicule de portage foncier « Villes et Commerces » correspondant à la première opération de régénération urbaine d'envergure à l'échelle nationale et à haute performance environnementale.	

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / NON MAÎTRISE DES COÛTS DE REVIENT D'UNE OPÉRATION			
IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
La mutation du modèle se traduit par une nouvelle donne de marché (coûts de construction plus élevés et perte du pouvoir d'achat de 20 à 25% pour le client) et une évolution des normes de l'immobilier en termes de rénovation énergétique. À cela s'ajoute le fait que Nexity développe de plus en plus ses opérations immobilières avec des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels, lesquels ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements. Le modèle de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) génère un délai de 2 à 3 ans entre le montage financier, le lancement de la commercialisation et la livraison. Ce qui amène, dans le contexte actuel, des entreprises à renégocier les prix pour faire face à des déficits de trésorerie. Cela impacte négativement la rentabilité des opérations pour Nexity ; les coûts de construction représentant la moitié du prix de revient d'une opération pour le Groupe ; et/ou la qualité de la construction pouvant générer un risque de réputation		Cet enjeu est une préoccupation permanente pour Nexity qui a d'ores et déjà : • Optimisé les achats en central avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction construction, qui référence des matériaux et prestations pour les logements neufs visant à en optimiser le coût, la qualité et les délais ; • Sécurisé le référencement des fournisseurs de produits à forts enjeux bas carbone (pompes à chaleur, béton bas carbone, bois, briques, isolants) ; • Déployé des outils de mesure et de bonnes pratiques auprès des filiales afin de mieux maîtriser les coûts et délais dès la conception ; • Déployé sa plateforme d'appels d'offres ; et • Amélioré sa maîtrise des carnets de commandes. Nexity continue à calibrer toutes les opérations en retravaillant le prix de revient pour proposer des opérations abordables et bas carbone, notamment pour les clients collectivités, institutionnels privés et bailleurs sociaux. Cela se traduit essentiellement par le travail des gammes, l'amélioration des modes constructifs innovants et la signature d'un partenariat stratégique avec TopHat, le leader anglais de la construction hors site pour une industrialisation laissant une large place aux matériaux bas carbone. Nexity souhaite conserver son temps d'avance en termes de décarbonation en étant moteur sur le sujet.	

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / INDICENTS GRAVES SUR LES CHANTIERS

2

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Selon l'assurance maladie⁽¹⁾, alors que le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) ne représente que 7% des actifs occupés, il totalise plus de 20% des accidents du travail et des maladies professionnelles. Le rapport annuel de l'OPPBTP⁽²⁾ - Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics – annonçait que l'année 2022 avait été marquée par une hausse du nombre d'accidents de travail graves et mortels sur les chantiers. Pour rappel, le métier de la coordination sécurité et prévention de la santé (SPS) fait face à un défi de recrutement et de maintien de l'expertise avec une pénurie de main d'œuvre qualifiée. Les actions de prévention sont un enjeu majeur pour tous les acteurs du secteur ; en particulier pour le Groupe qui a géré en 2023 plus de 500 chantiers, toutes filiales confondues.		Nexity, leader de la promotion immobilière, s'inscrit résolument dans l'accompagnement de ses collaborateurs et des compagnons intervenant sur ses chantiers pour une meilleure protection et prévention des risques de sécurité. Grâce à ses actions, la vraisemblance du risque est limitée. La Direction Prévention Sécurité (DPS) procède tous les ans à de nombreuses visites de sécurité chantier sur l'ensemble du territoire. Toutes les filiales de la promotion résidentielle et tertiaire sont concernées. Un diagnostic global est dressé au regard de la gestion de la coactivité et des process internes des entreprises intervenantes. À l'issue, un plan d'actions est établi et suivi. La DPS accompagne les 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. Elle dispense également, tout au long de l'année, des formations auprès des équipes opérationnelles : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, études et conducteurs de travaux. La Direction des risques coordonne, avec l'appui du Réseau des référents risques et conformité et les directeurs techniques des filiales, un dispositif de contrôle permanent dédié à l'amélioration de la prévention des situations à risques sur les chantiers. En cas d'occurrence, les filiales ont à leur disposition une plateforme de signalement d'incident grave ; permettant d'organiser une cellule de crise au plus vite, avec les acteurs idoines pour gérer la situation et maîtriser les impacts.	

1)Chiffres clés de l'assurance maladie au 22/03/2023
2)Rapport annuel 2022 de l'OPPBTP

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / AUGMENTATION DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE			
IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Au regard du contexte de crise de l'immobilier, les tendances de 2022 se confirment avec les ventes aux particuliers qui connaissent un fort ralentissement comprenant notamment une baisse des réservations des logements neufs à laquelle s'ajoute un allongement des délais d'écoulements. En effet, d'après la Fédération des promoteurs immobiliers ⁽¹⁾, les mises en ventes sur le marché de l'immobilier français en 2023 ont baissé de 33% par rapport à 2022, et de 52% pour le T4. De plus l'allongement des délais d'écoulement s'est confirmé en 2023 avec 21,5 mois en moyenne au T4 2023 – contre 13 mois au T4 2022. Pour Nexity, il s'agit d'un nouvel enjeu 2023 : avec 15,4% de part de marché dans le neuf en 2023, l'exposition à ce risque est d'autant plus forte. En effet, pour certaines opérations, lorsque la commercialisation est suffisamment avancée, la filiale acquiert le terrain. Le contexte fait qu'elle doit parfois faire face à des désistements, notamment faute d'obtention du prêt. Dans ce cas la filiale se retrouverait alors avec des terrains sans garantie de repreneurs in fine. Cette situation pèserait sur la trésorerie et pourrait engendrer des coûts plus conséquents qu'anticipés, d'autant plus si ce cas se répète.		Nexity a mis en place très rapidement un plan d'actions pour contenir les effets de ce risque à différents niveaux : • Phase de commercialisation : renforcement du suivi en amont de l'acquisition pour sécuriser le lancement commercial avec un taux de pré-commercialisation fixé à 60% en interne, mais s'élevant en réalité à près de 75% à fin décembre 2023 ; • Actions commerciales et marketing : offres commerciales sur les stocks dont la livraison des lots est à moins de 6 mois ; et • Poursuite de la commercialisation en bloc pour assurer l'écoulement des stocks. Ce plan d'actions ressort comme très satisfaisant car le délai moyen d'écoulement de Nexity est plus court que celui du marché (~7 mois à fin décembre 2023).	

1)Présentation FPI lors de la conférence de presse du 15 février 2024

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

2

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Compte tenu de la diversité de ses clients et partenaires 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. Déjà en 2020, les chantiers avaient connu un ralentissement dû principalement à la crise sanitaire se répercutant sur les calendriers d'intervention, les approvisionnements et coûts des matières premières. Si les actions massives de soutien de l'Etat aux entreprises avaient permis de réduire significativement le nombre de défaillances durant la crise sanitaire, l'année 2023 est marquée par de nombreux redressements et liquidations. Par ailleurs, en 2023 les ventes en bloc représentent 67% des réservations, augmentant la part des institutionnels. Ces derniers ont un niveau d'exigence qui impacte la qualité attendue des produits et services. Nexity se doit donc d'être au rendez-vous pour limiter son exposition à ce risque.		Les efforts de 2023 réalisés par le Groupe ont permis de baisser le délai de levée des réserves et de faire progresser la satisfaction client, signifiant ainsi que les doléances sont bien suivies et traitées. En effet, la satisfaction client fait partie intégrante de la raison d'être du Groupe et représente un enjeu stratégique pour Nexity. Les actions de maîtrise pour la satisfaction client menées ont porté leurs fruits puisque Nexity a encore progressé en décrochant la 3^{ème} place du Palmarès de la relation client en 2024 (classement HCG/Les Echos), après être entré pour la première fois dans le top 5 en 2023. La dynamique lancée sur les process de livraison et SAV se poursuit avec : • Le renforcement du pilotage des prestataires pour diminuer les réserves de livraison et accélérer la levée des réserves post-livraison ; • L'ouverture aux ventes en bloc de l'outil de déclaration et suivi des réserves de livraison, après l'avoir mis à disposition des clients particuliers en 2023 ; • L'amélioration du process qualité des livraisons axée sur la satisfaction client avec un renforcement de la communication et l'accompagnement ; et • L'évolution du SAV et la mise en place d'un nouvel outil de suivi des réclamations.	

2 FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAILLANCE DE FOURNISSEUR OU PARTENAIRE CLÉ			
IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Certain	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
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. La défaillance d'un fournisseur a toujours été une préoccupation pour Nexity, dans la mesure où les PME/TPE représentent la part la plus importante des fournisseurs partenaires. À titre d'exemple, le premier en construction de l'immobilier résidentiel a représenté 45 millions d'euros de charges, soit 3% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 128 millions d'euros de charges, soit 10% du montant cumulé des dépenses. 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. Dans le cas de défaillance d'un fournisseur sur une opération, trouver une entreprise capable de répondre aux besoins, dans les mêmes coûts, délais et qualité de prestation représente un véritable défi pour Nexity afin de respecter les engagements budgétaires et de calendrier de livraison. Or, selon l'étude menée par Altares ⁽¹⁾ et publiée début 2024, bien au-delà des « ratrapages » post Covid, les défaillances liées à la conjoncture ultra tendue s'accroissent : 57.729 défaillances en 2023 dont 16.820 au 4^{ème} trimestre. Le secteur de la construction concentre 24% des faillites et compte désormais plus de 14.000 défauts dont près de 11.000 dans les seules activités du bâtiment. L'activité de promotion immobilière de Nexity est, de fait, impactée par ce contexte.		La Direction des achats travaille à renforcer son panel de fournisseurs par région afin de sécuriser la visibilité d'affaires et leur capacité de réponse sur les différentes typologies de produits. En effet, elle produit régulièrement des analyses de marché et suit des indicateurs de pilotage et de veille tels que le taux de dépendance ou l'évolution du chiffre d'affaires. Une veille sur la performance des fournisseurs est également en place sur les 150 premiers fournisseurs travaillant pour Nexity, et les filiales sont alertées le cas échéant. Elle anime également les filiales sur les pratiques en matière de politiques d'achat et de règles d'appel d'offre. Nexity poursuit également ses efforts sur 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. Un accompagnement juridique est également en place auprès des filiales sur les mesures à prendre en cas de défaillance d'entreprise sur une opération en cours. Des formations sur ce thème ont également été déployées en 2023 et se poursuivent en 2024.	

1) Étude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France – T4 et bilan 2023

2.2.2.5 Risques conformité et financiers

Dans cette catégorie, le risque de liquidité est le seul risque majeur du Groupe a être traité comme facteur de risques. Les deux autres risques restent des préoccupations importantes pour le Groupe, mais comme il s'agit de risques génériques, ils ne sont pas traités dans cette section. Le risque de « Défaut de conformité » est traité dans le paragraphe 2.1.6 « Ethique des affaires et conformité » du présent chapitre et le risque de « Fraude externe » l'est dans le paragraphe 2.1.3.3 « Dispositif de prévention de la fraude ».

RISQUES FINANCIERS / RISQUE DE LIQUIDITÉ

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Les termes des financements du Groupe comprennent de manière classique des cas de défaut pouvant provoquer le remboursement anticipé des sommes dues. Il existe aussi, dans certains cas, une 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 dû 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. Dans le cas où toutes ces clauses seraient activées, le montant de la dette à rembourser serait de l'ordre de 800 millions d'euros (sur un total de dette brute de 1,6 milliard d'euros). Si le Groupe ne disposait pas des ressources financières suffisantes, il serait exposé à un risque de liquidité 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 3,1 milliards d'euros au 31 décembre 2023.		La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la Direction des financements et de la trésorerie. Le Groupe a une structure financière lui assurant de la visibilité sur la disponibilité des liquidités, qui s'élèvent à fin décembre 2023 à environ 1,5 milliard d'euros (dont 630 millions d'euros de ligne de crédit non tirée). En cas de survenance d'une crise financière, la liquidité du Groupe pourrait théoriquement être affectée, les encaissements pourraient être réduits et certains crédits devenir exigibles. Toutefois, plus de 60% de l'endettement brut du Groupe est souscrit à taux fixe ou couvert ; ainsi le Groupe est raisonnablement exposé au risque d'augmentation des charges financières.	



Déclaration de performance extra-financière

3.1 LA RSE, AU CŒUR DU BUSINESS DU GROUPE NEXITY	78	3.3.3 IMPULSER ET DÉVELOPPER DES ACTIONS SOLIDAIRES	119	3.6 TABLEAU DÉTAILLÉ DES INDICATEURS RSE	145
3.1.1 STRATÉGIE, GOUVERNANCE RSE ET PRINCIPAUX OBJECTIFS STRATÉGIQUES RSE	79	3.3.4 PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS, POUR CONCEVOIR ENSEMBLE DURABLEMENT	120	3.7 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES	149
3.1.2 RISQUES ET PRINCIPALES OPPORTUNITÉS RSE DU GROUPE, DEVOIR DE VIGILANCE	88	3.4 DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN	121	3.8 TABLEAUX RÉGLEMENTAIRES D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT À LA TAXONOMIE	151
3.2 RELEVER LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL	94	3.4.1 MAÎTRISER LA RÉTENTION DES TALENTS ET AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE	122	3.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	154
3.2.1 LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES ENVIRONNEMENTAUX	94	3.4.2 RECRUTER, DÉVELOPPER LES TALENTS ET RENFORCER L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS	131	3.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE DÉCRET N° 2017-1265 DU 9 AOÛT 2017 RELATIF À LA PUBLICATION D'INFORMATIONS NON FINANCIÈRES	157
3.2.2 AGIR POUR LE CLIMAT : UNE STRATÉGIE AMBITIEUSE POUR UNE VILLE BAS CARBONE ET RÉSILIENTE	95	3.4.3 PROMOUVOIR L'INCLUSION ET GARANTIR L'ÉGALITÉ DES CHANCES	135		
3.2.3 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE	106	3.5 ENJEUX TRANSVERSES : GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE, SATISFACTION CLIENT, RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLES, INNOVATION	139		
3.2.4 PRÉSERVER LES RESSOURCES ET FAVORISER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	110	3.5.1 UNE GOUVERNANCE OUVERTE ET RESPONSABLE	139		
3.2.5 FINANCEMENTS DURABLES ET TAXONOMIE EUROPÉENNE DES ACTIVITÉS DURABLES	112	3.5.2 AMÉLIORER LA SATISFACTION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES CLIENTS	140		
3.3 RENDRE LA VILLE INCLUSIVE ET SOLIDAIRE	117	3.5.3 RENFORCER LA RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLES	143		
3.3.1 LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES SOCIÉTAUX	117	3.5.4 ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES USAGES PAR L'INNOVATION	144		
3.3.2 FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS	117				

3.1 LA RSE, AU CŒUR DU BUSINESS DU GROUPE NEXITY

Accès au logement, adaptation au changement climatique, préservation de la nature, nouveaux modes de consommation, sont autant de défis auxquels Nexity entend apporter des réponses concrètes. Ainsi, face à ces grands enjeux sociétaux et environnementaux, la stratégie RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) de Nexity a pour ambition d'apporter des solutions, produits et services innovants dans un but commun : mieux vivre ensemble.

Conscient de l'urgence des évolutions en jeu, avec ses différents métiers, de la promotion aux services, Nexity a entamé en 2020 une démarche collégiale pour rehausser l'ambition de sa stratégie RSE. 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 opérateur global de l'immobilier et l'évolution de l'analyse des risques du Groupe ont induit une accélération des plans d'actions concrets nécessaires pour les gérer.

En 2021, la raison d'être de Nexity « La vie ensemble » a été intégrée dans les statuts de l'entreprise.

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 proche 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.

La stratégie RSE du Groupe a vu son ambition en matière de climat et de biodiversité rehaussée début 2022. Le niveau de cette ambition a été porté au vote des actionnaires avec un « Say on Climate and Biodiversity » à l'Assemblée générale des actionnaires 2022.

3.1.1 Stratégie, gouvernance RSE et principaux objectifs stratégiques 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 actifs (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 inscrit sa stratégie dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

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 ses produits et services ;

- **Rendre la ville inclusive et solidaire**

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 Nexity et de 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.

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 ;

- **Améliorer la satisfaction clients et avoir une relation fournisseurs responsables**

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 responsables et veille à avoir une relation équilibrée avec ses fournisseurs ; et

- **Anticiper l'évolution des usages par l'innovation**

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

3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, au cœur du business du groupe Nexity

3.1.1.2 Les principaux objectifs stratégiques RSE du Groupe

AXES RSE	ENGAGEMENT	OBJECTIF	2021	2022	2023	AVANCEMENT
Relever le défi environnemental     	Réduire notre empreinte carbone	Réduire de 47% les émissions liées aux sites administratifs et véhicules (Scope 1 et 2) en 2030 par rapport à 2019 ⁽¹⁾ 	+15%	+1%	+36%	
		Réduire de 42% les émissions de CO2/m² livré (Scope 3 promotion) en 2030 par rapport à 2019 	-2%	-5%	-5%	
		Avoir fait voter les travaux de rénovation énergétique pour 10 000 logements de copropriétés entre 2022 et 2025 	3 504	1 971	2 351	
		Gérer 3 500 000 m² bas carbone	2 687 000 m²	3 284 000 m²	3 348 000 m²	
		Sensibiliser 100% des collaborateurs à la Fresque du Climat	6%	18%	45%	
	Promouvoir la biodiversité et la nature en ville	Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	92%	93%	98%	
		Avoir 100% des opérations de bureaux livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	100%	100%	100%	
Rendre la ville inclusive et solidaire   	Favoriser le logement abordable	% de réservations de logements destinés à des ménages sous conditions de ressources	43%	50%	61%	
	S'engager pour le logement et l'hébergement des plus précaires avec Nexity Non Profit	Mettre à l'abri plus de 4 000 personnes à horizon 2026 (cumul)	1 310	1 645	1.921	
	Impulser des actions solidaires avec la Fondation Nexity	Accompagner des projets en faveur de l'égalité des chances (dotations en euros)	311 000 €	385 530 €	531 700 €	
		Accompagner des projets en faveur de la lutte contre la grande précarité (dotations en euros)	370 000 €	426 000 €	148 000 €	
		Accompagner des projets en faveur de l'insertion par le sport (dotations en euros)	N/A	31 000 €	227 000 €	

● Objectif atteint ● Objectif presque atteint ● Objectif moyennement atteint ● Objectif partiellement atteint ○ Objectif non initié
✓ indicateur vérifié par Mazars, un organisme tiers indépendant (OTI) avec un niveau d'assurance modérée.
(1) Le scope 1 et 2 représentent 0,6% des émissions totales scopes 1, 2 et 3 du Groupe en 2023.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, au cœur du business du groupe Nexity

3

AXES RSE	ENGAGEMENT	OBJECTIF	2021	2022	2023	AVANCEMENT
Développer notre capital humain    	Renforcer l'attractivité de l'entreprise	Au moins 80% de collaborateurs actionnaires de manière permanente	80%	80%	63%	
		Embaucher des jeunes en alternance à hauteur de 5% de l'effectif d'ici à 2024	6%	7%	5%	
	Promouvoir l'inclusion et l'égalité des chances	Avoir au moins 40% de femmes au sein du Comité Exécutif	54%	44%	35%	
		Avoir au moins 40% de femmes au sein du Club 1797	38%	39%	41%	
	Développer les talents et l'engagement des collaborateurs	Accroître le nombre d'heures de formation par collaborateur 	15,5 heures	13,9 heures	11 heures	
Enjeux transverses    	Améliorer la satisfaction des clients	Amélioration annuelle du taux de satisfaction client (CSAT) moyen sur l'ensemble du parcours client de l'immobilier résidentiel 	+1,6 points	+9,1 points	+1 point	
	Gouvernance responsable	Améliorer le taux de formation des collaborateurs exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence d'ici 2025	85% des mandataires sociaux et du top management et 69% des collaborateurs du Groupe formés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	Refonte du support de formation prévue en 2023	Formation poursuivie en 2024	

● Objectif atteint ● Objectif presque atteint ● Objectif moyennement atteint ● Objectif partiellement atteint ○ Objectif non initié
✔ indicateur vérifié par Mazars, un organisme tiers indépendant (OTI) avec un niveau d'assurance modérée.
(1) Le scope 1 et 2 représentent 0,6% des émissions totales scopes 1, 2 et 3 du Groupe en 2023.

3.1.1.3 Matérialité des enjeux RSE

Nexity a réalisé dès 2015 sa première analyse de matérialité, mise à jour en 2019, afin de hiérarchiser les enjeux RSE en croisant l'importance pour les parties prenantes avec l'impact sur l'activité du Groupe.

En 2022, Nexity a mis à jour cette analyse de matérialité simple et a réalisé sa première analyse de double matérialité. Lors de cet exercice, 27 enjeux RSE ont été identifiés sur la base d'un diagnostic du secteur et des activités de Nexity, et répartis en 5 catégories (environnement, métiers, sociétal, social et gouvernance).

Une consultation des parties prenantes de Nexity a été réalisée : collaborateurs, clients, fournisseurs, partenaires financiers, associations professionnelles, ONG, partenaires académiques, Comité de parties prenantes de Nexity, Comité exécutif, comité de pilotage avec les représentants des principales entités du Groupe. Au total, plus de 1.000 personnes ont donné leur avis, au travers d'entretiens individuels et d'enquêtes (auprès de l'ensemble des 8.000 collaborateurs et de plus de 3.000 clients particuliers du Groupe).

Les analyses de matérialité simple et double matérialité confirment les priorités stratégiques de Nexity.

Analyse de matérialité simple

La matérialité simple croise l'importance des enjeux pour les parties prenantes avec l'impact de ces enjeux sur l'activité du Groupe. La matrice de matérialité simple a été publiée dans le document d'enregistrement universel 2022.

Analyse de double matérialité

En 2022, Nexity a souhaité compléter son analyse de matérialité simple par une analyse de double matérialité. Le principe de double matérialité instaure une distinction entre les impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, et les impacts des questions environnementales et sociétales sur l'entreprise et sa capacité à créer de la valeur. Selon les recommandations de l'EFRAG⁽¹⁾, Nexity a hiérarchisé ses 27 enjeux RSE selon les deux perspectives de la double matérialité :

- La perspective d'impact : reflète les impacts de Nexity sur les personnes, la société et l'environnement, positifs et négatifs, réels ou potentiels et liés à ses activités directes ainsi qu'à sa chaîne de valeur amont et aval; et
- La perspective financière : reflète les risques et opportunités associés à ces enjeux RSE et pouvant avoir une incidence positive ou négative sur le modèle d'affaires, le développement, la performance et la position de Nexity, à court, moyen ou long termes.

L'évaluation de la matérialité d'impact s'est basée sur les résultats de la consultation de 2022 des parties prenantes et en particulier sur l'évaluation des impacts de Nexity sur l'environnement et la société par les parties prenantes externes et experts consultés. Cette consultation a été complétée par une analyse croisée de plusieurs référentiels d'impacts sectoriels⁽²⁾, d'études académiques et de controverses médiatiques (sectorielles ou relatives à Nexity).

L'évaluation de la matérialité financière s'est également basée sur l'évaluation des risques et opportunités que représentent les enjeux RSE pour Nexity, issue des échanges avec le Comité exécutif et les représentants des différentes directions du Groupe et de l'analyse de la cartographie des risques du Groupe.

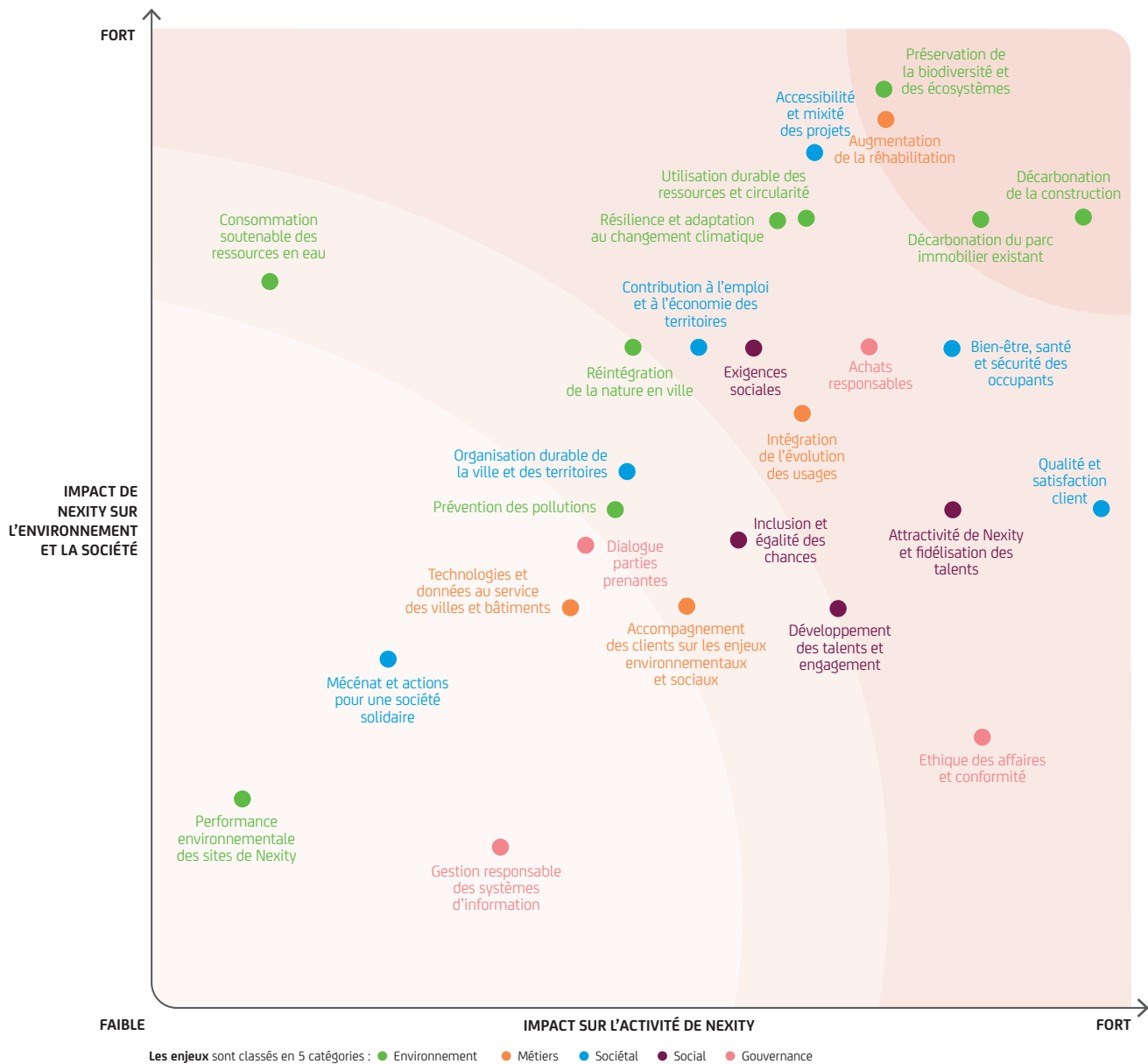
La double matérialité de Nexity présente des résultats alignés avec la matérialité simple, avec 15 enjeux prioritaires, dont 4 particulièrement priorités (préservation de la biodiversité, augmentation de la réhabilitation, accessibilité et mixité des projets et décarbonation de la construction). Plusieurs enjeux sont d'importance plus grande sous ce prisme que celui de l'analyse de matérialité simple : adaptation au changement climatique, utilisation des ressources et circularité, biodiversité, accessibilité et mixité des projets ou encore achats responsables.

1) EFRAG : European Financial Reporting Advisory Group

2) En particulier : standard GRI G4 Construction and Real Estate ; outil Real Estate Impact Analysis Tool de l'UNEP-FI, outil ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure) de l'UNEP.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, au cœur du business du groupe Nexity



Cet exercice a permis au Groupe de se préparer aux évolutions de la réglementation européenne en matière de reporting extra-financier (CSRD) en intégrant aux réflexions, dès 2022, les recommandations des différents standards RSE internationaux en matière d'analyse de matérialité.

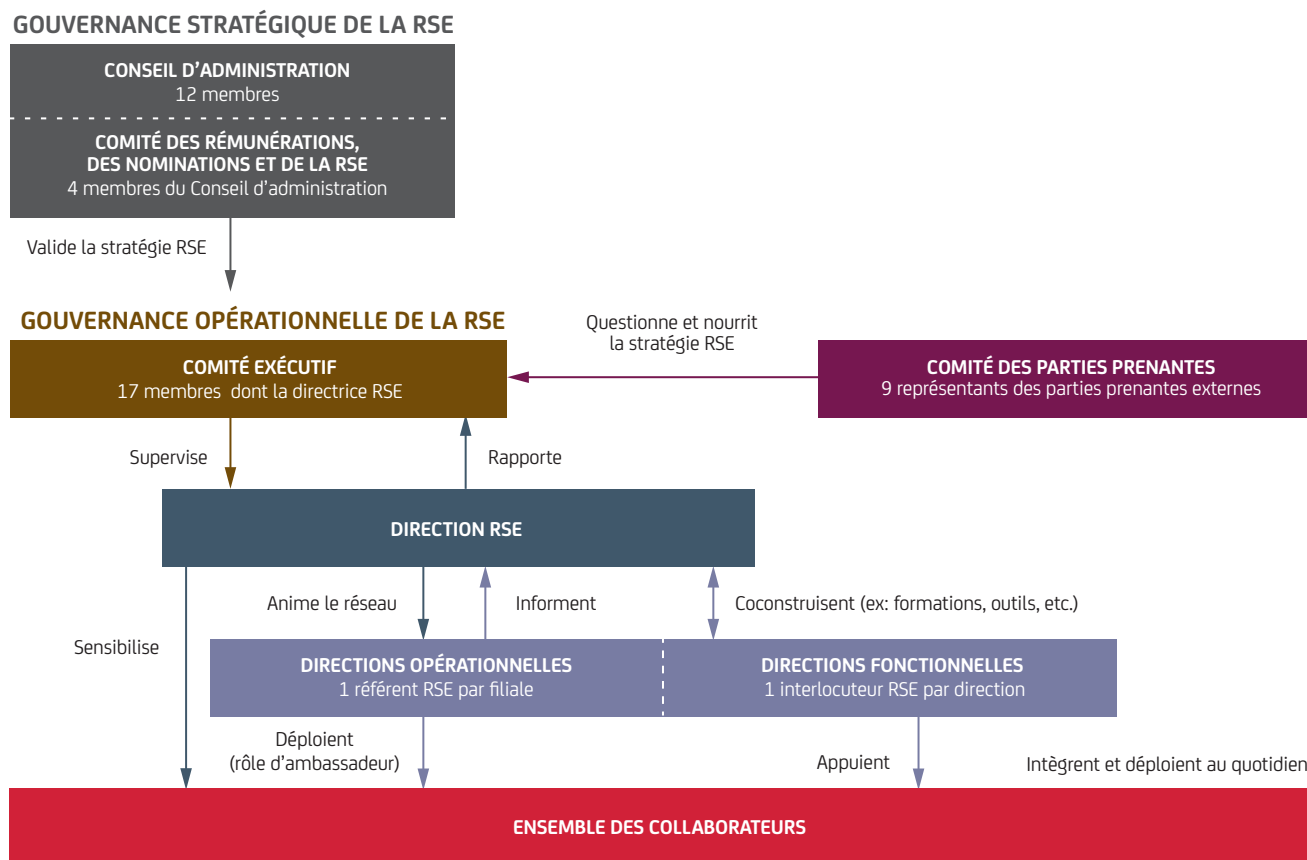
Des travaux pour relier ces éléments aux derniers textes de la CSRD ont été menés fin 2022 et début 2023, afin de préparer la mise en œuvre de la CSRD dès l'exercice 2024 pour le Groupe.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, au cœur du business du groupe Nexity

3.1.1.4 La gouvernance de la RSE

La RSE est intégrée dans les processus et les instances qui conçoivent et exécutent la stratégie du Groupe au niveau du Conseil d'administration, de la direction et des opérations.



Chiffres au 31 décembre 2023

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

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

Le Conseil d'administration a un rôle de gouvernance stratégique de la RSE et comprend un Comité des rémunérations, des nominations 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 d'administration 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 environnementale (climat et biodiversité) 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, renouvelé en 2023, a pour mission de nourrir les réflexions stratégiques du Groupe, identifier les enjeux émergents et suivre l'exécution de la raison d'être du Groupe (voir le paragraphe 3.1.1.5 « 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, 25% de la rémunération variable des mandataires sociaux et 10% de la rémunération variable des membres du Comité exécutif et du Club 1797 regroupant les principaux managers du Groupe, au titre de l'exercice 2023,

3.1.1.5 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 un premier 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.

sont basées sur l'atteinte d'objectifs RSE : performance carbone (objectif annuel de surperformance de l'activité de promotion par rapport à la RE2020) et féminisation des instances dirigeantes. (voir chapitre 4, paragraphe 4.4.1 « Rémunération des mandataires sociaux de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2023 (ex-post) » du présent Document d'enregistrement universel).

Ce comité se réunit deux fois par an pour une demi-journée d'échanges autour de sujets transverses ou ciblés selon les demandes et intérêts des membres mais aussi sur les tendances actuelles qui forment le monde dans lequel Nexity opère. L'objectif est de s'ouvrir aux savoir-faire de son écosystème pour explorer des solutions et nourrir la réflexion stratégique d'engagement sociétal du Groupe.

Les membres du Comité des parties prenantes ont été choisis pour permettre le croisement de regards et d'expertises plurielles de l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity. Il se compose de 9 membres externes et se tient en présence de la Direction générale et de membres du Comité exécutif :

COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

Le Comité exécutif de Nexity (Composé de la Direction générale, directions métiers et transverses).	Dominique Gauzin-Müller ARCHITECTES Architecte et universitaire spécialiste de l'architecture écologique et experte de la construction frugale.
Catherine Guerniou FOURNISSEURS Entrepreneure engagée, cheffe de file RSE de la Fédération Française du Bâtiment et membre de la Convention des Entreprises pour le Climat.	Sonia Lavadinho URBANISTES Anthropologue et géographe urbaine, Directrice-fondatrice Cabinet Bfluid, experte des mobilités et de la ville relationnelle.
Xavier Lépine ACTEURS DU FINANCEMENT Expert investissement responsable au sein de Rothschild & Co, spécialiste du secteur de l'immobilier.	Soumia Belaidi-Malinbaum ADMINISTRATEURS NEXITY Vice-présidente Business Development de Keyrus, membre du Conseil d'administration de Nexity, experte de l'entrepreneuriat dans le secteur des technologies et du numérique.
Philippe Moati CLIENTS PARTICULIERS Economiste et cofondateur de l'ObSoCo, expert sur le secteur du commerce ainsi que sur les comportements de consommation.	Daniela Sanna ACTEURS DE L'AMENAGEMENT Responsable Pôle Aménagement des Villes et de Territoires à l'ADEME, au sein de la Direction Adaptation, Aménagement et Trajectoires bas carbone.
Adam Poupard JEUNESSE Étudiant de l'École Polytechnique et membre du collectif Pour un Réveil Écologique, engagé en faveur d'une plus forte intégration des enjeux climat dans l'enseignement supérieur et les entreprises.	Anne Vignot ÉLUS LOCAUX Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, experte des politiques publiques de transition écologique et de justice sociale.

Ce Comité a pour objectifs de :

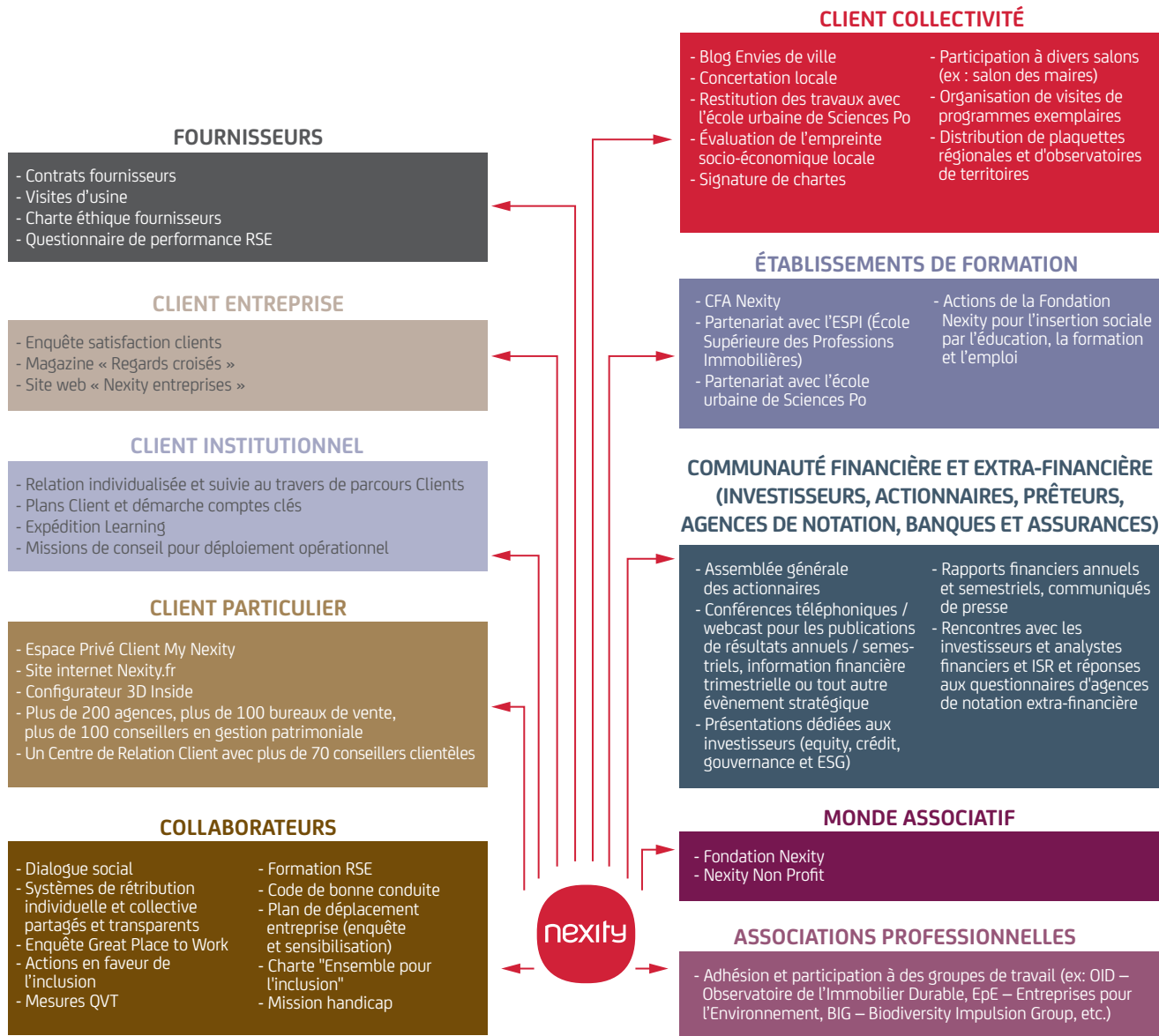
- Rendre un avis consultatif sur les sujets stratégiques, en portant une attention particulière à la cohérence du positionnement de Nexity avec ses engagements sociaux et environnementaux ;
- Identifier et analyser les enjeux émergents du secteur et les évolutions structurantes sur lesquelles Nexity devrait prendre position ; et
- Suivre, challenger et alimenter l'exécution de la raison d'être de Nexity, notamment les leviers d'action mobilisés pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux, les indicateurs de performance choisis et l'impact produit.

En 2023, les deux réunions ont porté sur deux enjeux liés à la transition environnementale : le Comité s'est penché sur les enjeux liés à la biodiversité pour Nexity, ainsi que sur les questions posées par l'adaptation au changement climatique, également un enjeu majeur pour les activités du Groupe.

Les outils de dialogue entre Nexity et ses parties prenantes

Les parties prenantes du Groupe peuvent être présentées selon les catégories suivantes. Pour chaque partie prenante, des outils de dialogue permettent de rester à l'écoute des besoins des parties prenantes et de montrer comment le Groupe y répond.

Schéma des parties prenantes et outils de dialogue



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

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

Agences	Notation 2021	Notation 2022	Notation 2023	Evolution 2022-2023	Commentaire
MSCI ⁽¹⁾	AA	AA	AA	=	Nexity fait partie des 13% des entreprises les plus performantes de son secteur. (Note allant de CCC à AAA)
Gaïa Research ⁽²⁾	67/100	73/100	69/100	↓	En 2022, l'agence a conduit une refonte historique de son référentiel de notation, ce qui a conduit à une révision des scores sur les 3 dernières années. (Note allant de 0 à 100)
Moody's ⁽³⁾	60/100	60/100	En attente de la publication de l'évaluation 2023.		Nexity conserve en 2022 son niveau «Advanced» en obtenant une 10 ^{ème} place sur 97 entreprises européennes du secteur Services financiers – Immobilier. (Note allant de 0 à 100)
ISS ESG ⁽⁴⁾	C	C-	C-	=	Cette note place le Groupe dans les 20% des entreprises les plus performantes de son secteur (Note de D- à A+)
Sustainalytics ⁽⁵⁾	16,8/100	16,5/100	En attente de la publication de l'évaluation 2023.	↑	L'exposition aux risques ESG est considérée comme faible. (Note allant de 0 à 100 : échelle d'interprétation inversée : 0 étant un niveau de risque négligeable et 100 un risque sévère)
CDP ⁽⁶⁾	Climate change : B	Climate change : B	Climate change : A-	↑	En 2023, Nexity progresse de B à A- (note allant de D- à A)
Humpact – Social ⁽⁷⁾	5/5	5/5	En attente de la publication de l'évaluation 2023.		En 2022, Nexity a maintenu la note maximale 5/5 tout comme en 2021 (Note de 0 à 5)
Bloomberg Gender-Equality Index (GEI) ⁽⁸⁾	Présent	Présent	En attente de la publication de l'évaluation 2023.		Nexity se présente dans l'indice Bloomberg Gender-Equality pour la 5 ^{ème} année consécutive. Le Groupe figurait en 2022 parmi 484 entreprises mondiales, dont 14 françaises
Palmarès Relation Clients Les Echos - HCG ⁽⁹⁾	7 ^{ème}	5 ^{ème}	3 ^{ème}	↑	Nexity est passé de la 5 ^{ème} à la 3 ^{ème} place du classement (top 200)

1) Agence américaine qui propose des outils et services d'aide à la décision pour la communauté mondiale des investisseurs
2) Agence de notation du groupe Ethifinance spécialisée dans la notation des performances ESG des sociétés européennes cotées (small & midcaps)
3) Entreprise mondiale intégrée d'évaluation des risques qui conduit notamment des évaluations et propose des outils ESG.
4) Agence de notation internationale dont les solutions permettent aux investisseurs de développer et d'intégrer des politiques et des pratiques d'investissement responsable
5) Un des leaders mondiaux de l'évaluation RSE des entreprises
6) Une organisation internationale à but non lucratif analysant l'impact environnemental des entreprises
7) Agence de notation extra financière qui évalue les sociétés cotées françaises sur leur impact des enjeux sociaux
8) Indice qui suit les performances des entreprises publiques qui se sont engagées à divulguer leurs efforts pour soutenir l'égalité des sexes par l'élaboration de politiques, la représentation et la transparence.
9) Classement annuel des entreprises les plus performantes en matière de relation client.

3.1.2 Risques et principales opportunités RSE du Groupe, devoir de vigilance

En 2022, Nexity a actualisé le niveau de criticité et d'impact de sa cartographie des risques RSE à la suite de la mise à jour de la cartographie des risques du Groupe par la Direction des risques. L'évaluation des risques est basée sur la méthodologie développée par cette dernière.

3.1.2.1 Tableau des risques RSE du Groupe

Catégories	Risque	Risque Groupe	Criticité résiduelle	Niveau de maîtrise
STRATÉGIE				
	Non atteinte des objectifs stratégiques climat et biodiversité du Groupe	OUI	Modérée	Satisfaisant
	Risques liés au changement climatique	NON	Très élevée	Satisfaisant
RESSOURCES HUMAINES				
	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	OUI	Modérée	Très satisfaisant
	Turnover	OUI	Modérée	Satisfaisant
MÉTIERS				
	Difficulté d'accès au logement	NON	Très élevée	Satisfaisant
	Incidents graves sur les chantiers	OUI	Modérée	Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS				
	Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	NON	Élevée	Perfectible
	Défaut de qualité des produits / services	OUI	Très élevée	Satisfaisant
CONFORMITÉ				
	Défaut de conformité	OUI	Modérée	Satisfaisant

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

RISQUES STRATÉGIQUES / NON ATTEINTE DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES CLIMAT ET BIODIVERSITÉ DU GROUPE (1)

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent Document d'enregistrement universel			
Opportunité : Différenciation sur la performance environnementale de l'offre			
• Meilleure maîtrise des risques environnementaux et de leurs impacts financiers • Améliore la confiance et la réputation grâce aux actions d'anticipation de ces enjeux par Nexity			

RISQUES STRATÉGIQUES / RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Certain	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Le secteur du bâtiment représente 23% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et près de la moitié de la consommation d'énergie au niveau national ⁽²⁾. 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 (RE2020, taxonomie verte européenne, TCFD, CSRD, 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'évènements climatiques extrêmes ou de long terme (impact sur le déroulement des chantiers, la disponibilité du foncier ou de la ressource bois, etc.) et résilience et confort de ses bâtiments.		Afin de faire face aux risques liés au changement climatique, Nexity s'est fixé une trajectoire carbone pour 2030 certifiée en 2021 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 a rehaussé ses ambitions et en 2023, sa trajectoire carbone a été certifiée alignée 1,5°C par la SBTi. De plus, le Groupe renforce son offre avec le développement d'une large gamme de produits et services bas carbone, par une réorganisation tournée vers la construction bas carbone à coûts maîtrisés intégrant les enjeux d'adaptation face aux risques climatiques. Ces éléments sont décrits de manière détaillée au paragraphe 3.2.2 « Agir pour le climat : une stratégie climat ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente » du présent chapitre.	
Opportunité : Différenciation sur la performance carbone de l'offre			
• Hausse de l'intérêt envers les produits et services du Groupe et gains de parts de marché. • Anticipation et adaptation au changement climatique. • Avantage compétitif dans les réponses à appels d'offres.			

1)Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs de Nexity » du présent Document d'enregistrement universel.
2)Ministère de la Transition écologique - Construction et performance environnementale du bâtiment (14 octobre 2022)

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

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.2.2.3 « Risques ressources humaines (RH) » du présent Document d'enregistrement universel.			
Opportunité : Renforcement du capital humain			
• Développement des compétences des salariés au service de la performance de l'entreprise. • Satisfaction des collaborateurs et de différenciation et d'avantage concurrentiel dans un marché sous tension. • Soutien à l'innovation et à la création de valeur des produits et services. • Meilleure maîtrise opérationnelle.			

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DU TURNOVER (2)

IMPACT Modéré	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.2.2.3 « Risques ressources humaines (RH) » du présent Document d'enregistrement universel.			
Opportunité : Attraction et rétention des talents			
• Attractivité à l'égard des nouveaux talents et fidélisation de ceux présents au sein de l'entreprise. • Amélioration du bien-être et de la satisfaction des collaborateurs.			

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / DIFFICULTÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Certain	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
La difficulté d'accès au logement se traduit au sein du Groupe par deux enjeux :		L'engagement sociétal historique du groupe Nexity sur l'accès au logement passe aujourd'hui par les activités de Nexity Non Profit et de la Fondation Nexity en faveur du logement pour les personnes en difficulté. Premier partenaire des bailleurs sociaux, 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 inclusive et solidaire » du présent chapitre).	
• 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.			
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.			

1) Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au chapitre 2, paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs » du présent Document d'enregistrement universel.
2) Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au chapitre 2, paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs » du présent Document d'enregistrement universel.

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / INCIDENTS GRAVES SUR LES CHANTIERS (1)

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.2.2.4 « Risques liés aux métiers et relation avec les tiers » du présent Document d'enregistrement universel.			
Opportunité : Améliorer la sensibilisation de la prévention des risques chantiers			
• Maintien de la relation de confiance auprès des clients et fournisseurs. • Meilleure maîtrise opérationnelle de la conduite des projets.			

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS /
NON-RESPECT DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET SOCIÉTALES PAR LES FOURNISSEURS

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Certain	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible		
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’incidents RSE sur sa chaîne d’approvisionnement, Nexity a mis en place une démarche achats responsables et déploie sa responsabilité au titre du devoir de vigilance (voir paragraphe 3.5.3 « Renforcer 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. • Avantage compétitif dans les réponses à appels d’offres. • Meilleure maîtrise opérationnelle de la chaîne d’approvisionnement.					

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS / SERVICES (2)

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.2.2.4 « Risques liés aux métiers et relation avec les tiers » du présent Document d'enregistrement universel.			
Opportunité : Préférence client			
Gains de parts de marché, notamment en permettant aux clients de devenir ambassadeurs de la marque.			

1)Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au chapitre 2, paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs » du présent Document d'enregistrement universel.

2)Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au chapitre 2, paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs » du présent Document d'enregistrement universel.

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

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Ce risque et ses actions de maîtrise au niveau du Groupe sont décrits au chapitre 2, paragraphe 2.1.6 « Éthique des affaires et conformité » 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.			

3.1.2.3 Devoir de vigilance

La gouvernance du plan de vigilance repose sur deux piliers : d'une part, la coordination des savoirs, expertises et moyens nécessaires au maintien du plan de vigilance, qui est confiée au Comité de coordination, créé en 2023 et réunissant les directions fonctionnelles directement concernées (RSE, Ressources humaines, Direction construction, Relations sociales, Direction prévention-sécurité et Conformité) ; et d'autre part, le pilotage du plan de vigilance qui est assuré par la Direction de la conformité.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a été actualisée en 2022.

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 des risques (voir chapitre 2, paragraphe 2.1.3.2 « Dispositif de gestion des risques opérationnels et contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel).

Risques liés au devoir de vigilance

Catégories	Risque	Risque Groupe	Risque RSE	Criticité résiduelle	Niveau de maîtrise
STRATÉGIE					
	Risques liés au changement climatique	NON	OUI	Très élevée	Satisfaisant
RESSOURCES HUMAINES					
	Risques liés aux conditions de travail es collaborateurs	NON	NON	Élevée	Satisfaisant
MÉTIERS					
	Incidents graves sur les chantiers	OUI	OUI	Modérée	Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS					
	Défaut de qualité des produits / services	OUI	OUI	Très élevée	Satisfaisant
	Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	NON	OUI	Élevée	Perfectible

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 dans la matrice des risques majeurs Groupe (voir chapitre 2, paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent Document d'enregistrement universel), soit dans celle des risques RSE (paragraphe 3.1.2.2 « Description des risques RSE, leur gestion et les opportunités liées » du présent chapitre). Ils ne sont donc pas détaillés ci-dessous.

1)Risque présent dans la matrice des risques majeurs du Groupe au chapitre 2, paragraphe 2.2.1 « Synthèse des risques majeurs » du présent Document d'enregistrement universel.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES /
RISQUES LIÉS AUX CONDITIONS DE TRAVAIL DES COLLABORATEURS

3

IMPACT Elevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Elevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
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.		Le Groupe est uniquement présent dans des pays ayant ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT. La représentation des salariés est assurée par 155 titulaires et suppléants répartis au sein de 8 instances. Plusieurs accords signés en 2023 témoignent de la vitalité du dialogue social dans le Groupe. Pour en savoir plus sur le dialogue social et les accords conclus en 2023 « 3.4.3.5 Informations complémentaires / Dialogue social » du présent chapitre. Les risques de discrimination tels que celle liée 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.	

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 établit un reporting annuel permettant de suivre la performance environnementale du Groupe. Pour cela, la Direction RSE s'appuie sur les entités concernées, les outils déployés et le réseau des référents RSE, créé en 2021, pour collecter et consolider les données des filiales. Le suivi de l'atteinte des objectifs portant sur les enjeux environnementaux (empreinte carbone, rénovation énergétique, biodiversité) se fait via des indicateurs chiffrés. Ils permettent ainsi d'évaluer l'efficacité des plans d'actions mis en place et les performances des filiales. Ces indicateurs sont également nécessaires pour définir des actions correctrices ou de soutien si nécessaire.

Santé-sécurité

Les risques en matière de santé-sécurité au sein du Groupe sont régulièrement évalués au travers du document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP). Ce document est mis à jour au moins une fois par an par chaque filiale concernée.

En outre, un certain nombre d'indicateurs sociaux communiqués notamment dans le paragraphe 3.4 « Développer le capital humain » du présent chapitre, traduisent 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 générés par l'activité du Groupe et susceptibles de porter atteinte à la santé et la sécurité des collaborateurs.

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 : part de femmes au sein du top management, visites chantier, etc.).

Évaluation et suivi des fournisseurs et des sous-traitants

Le Groupe dispose d'une politique d'achats responsables qui s'appuie sur le sourcing de produits écoresponsables et sur l'évaluation des fournisseurs et des sous-traitants.

Cette dernière a pour objectif d'identifier et de maîtriser les risques avant la contractualisation puis d'opérer leur suivi durant la relation commerciale. Elle repose sur une procédure et des outils spécifiques, tels que le questionnaire d'évaluation auquel répondent les fournisseurs pour permettre d'évaluer leurs politiques et leurs actions en matière de protection de l'environnement, de santé sécurité des personnes et de droits humains et libertés fondamentales.

Mécanisme d'alerte

Le Groupe a un dispositif d'alerte interne qui permet de recevoir et de traiter les alertes portant sur des atteintes potentielles ou avérées à l'environnement, à la santé-sécurité des personnes et aux droits humains et libertés fondamentales. Ce dispositif est accessible à tous les collaborateurs permanents et temporaires, ainsi qu'aux parties prenantes externes.

Le dispositif est encadré par une procédure qui rappelle la garantie de confidentialité du traitement des données et donne la possibilité au lanceur d’alerte de rester anonyme. Elle précise les représailles contre lesquelles le lanceur d’alerte est protégé. Sa dernière mise à jour, qui intègre les récentes évolutions de la loi Wasserman, a eu lieu en 2023 (voir chapitre 2, paragraphe 2.1.6 « Ethique des affaires et conformité » du présent Document d’enregistrement universel). La procédure d’alerte figure également dans la Charte éthique Fournisseurs, qui a fait l’objet d’un audit en 2023 et qui a permis, à partir d’une sélection de contrats, de déterminer le taux de signature (58%). Un plan d’amélioration sera mis en place en 2024 pour améliorer ce taux qui sera suivi annuellement.

Dispositif de suivi des mesures mises en œuvre

Les risques sont réévalués annuellement et peuvent être modifiés. Les actions de maîtrise et de contrôle mises en œuvre sont recensées auprès de la Direction de la RSE, de la Direction prévention-sécurité, de la Direction des ressources humaines, de la Direction de la construction et des filiales afin de permettre la mise à jour du plan de vigilance une fois par an ou lors de la survenance d’événements pouvant avoir des effets significatifs sur le niveau de criticité d’un ou plusieurs risques.

3.2 RELEVER LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL

Selon l’ADEME ⁽¹⁾, 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 uniquement les émissions liées à la consommation d’énergie ⁽²⁾. À cela s’ajoute l’érosion de la biodiversité avec 75% de milieux terrestres fortement dégradés, et un million d’espèces menacées d’extinction dans le monde.

De multiples pressions s’exercent comme le changement d’usage des sols ou encore les changements climatiques. À cela s’ajoutent, les pressions réglementaires, tout comme les attentes des clients et celles de la société civile.

Face à ces risques, 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. Le pilotage de la stratégie environnementale ainsi constituée se fait par des objectifs pour les activités de promotion et de services immobiliers de Nexity. De plus, cette stratégie comporte un socle de mobilisation, sensibilisation et formations des collaborateurs.

3.2.1 Les objectifs stratégiques environnementaux

Objectifs	Échéance	2021	2022	2023
Réduire de 47% les émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) par rapport à 2019*	2030	+15%	+1%	+36% ⁽¹⁾
Réduire de 42% les émissions de CO ₂ par m ² livré (Scope 3 promotion) par rapport à 2019*	2030	-2% ⁽²⁾	-5%	-5% ⁽³⁾
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d’espaces végétalisés	2023	92%	93%	98%
Avoir 100% des opérations de bureaux livrées bénéficiant d’espaces végétalisés	2023	100%	100%	100%
Avoir fait voter les travaux de rénovation énergétique pour 10.000 logements de copropriétés entre 2022 et 2025 ^{(4)*}	2025	3.504	1.971	2.351
Gérer 3.500.000 m ² bas carbone ⁽⁵⁾	2025	2.687.000	3.284.000	3.348.000

(1) Le scope 1 & 2 représentent 0,6% des émissions totales scopes 1, 2 et 3 du Groupe en 2023

(2) Résultat recalculé selon la méthodologie de la réglementation environnementale RE2020

(3) La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire.

(4) Qui correspond à 150 copropriétés.

(5) Les surfaces sous gestion bas carbone correspondant aux missions suivantes des activités de Property Management : 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.

* Indicateur vérifié par Mazars (organisme tiers indépendant) avec un niveau d’assurance modérée.

1) Agence De l’Environnement et de la Maîtrise de l’Énergie

2) Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) (bilan officiel 1990-2020; Citepa (Centre technique de référence en matière de pollution atmosphérique et de changement climatique); 30 juin 2021) et près de la moitié de la consommation d’énergie au niveau national (43% d’après le ministère de la Transition écologique - Construction et performance environnementale du bâtiment)

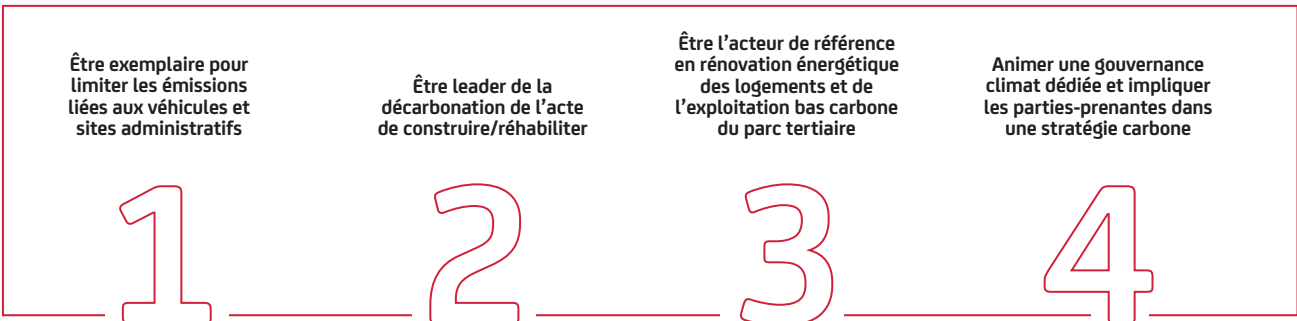
3.2.2 Agir pour le climat : une stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente

En tant qu'opérateur global d'immobilier, Nexity a un rôle clé à jouer dans l'impulsion de la transition écologique, tout particulièrement en milieu urbain. 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. L'évidence du réchauffement climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des territoires et des modes de vie, pour évoluer vers des modèles urbains plus sobres et durables. Que ce soient les vagues de températures

extrêmes, les îlots de chaleur urbains, de plus fortes contraintes environnementales ou encore une augmentation de la démographie, Nexity a adapté sa stratégie environnementale pour prendre en compte ces facteurs et engager des modifications profondes de ses métiers.

Nexity a pour ambition de devenir le leader de la décarbonation et d'être une référence dans la sobriété énergétique dans l'immobilier.

AGIR POUR LE CLIMAT AUTOUR DE 4 ENGAGEMENTS



Une trajectoire carbone et des objectifs ambitieux

Dès 2020, Nexity s'est fixé une trajectoire carbone pour 2030, certifiée en 2021 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).

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.

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. Les émissions carbone du Groupe sont notamment liées aux véhicules et bâtiments administratifs (scopes 1 et 2) et les émissions carbone de sa sphère d'influence sont principalement liées aux bâtiments livrés dans le cadre de l'activité de promotion, sur l'ensemble de leur cycle de vie (scope 3).

La majeure partie des émissions carbone de Nexity sont liées à son activité de promotion. Dans le calcul des

En 2022, le Groupe a rehaussé ses ambitions et en 2023, sa trajectoire carbone a été certifiée alignée 1,5°C par la SBTi avec pour objectif de :

- 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 ;
- 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 ;
- Avoir fait voter les travaux de rénovation énergétique pour 10.000 logements de copropriétés entre 2022 et 2025 ; et
- Gérer 3.500.000 m² bas carbone d'ici à 2026.

Ces objectifs sont pilotés par une gouvernance alignée sur la gouvernance RSE décrite au paragraphe 3.1.1.4 « 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.

émissions de GES, il s'agit du « scope 3 » qui relève de la responsabilité élargie du Groupe. En 2019 (année de référence), le scope 3 représentait 97% des émissions totales soit environ 1 million de tonnes de CO₂. Ces émissions ont été calculées en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, sur une durée conventionnelle de 50 ans, considérant l'extraction des matériaux, la construction et l'exploitation jusqu'à la déconstruction de l'ouvrage.

Bilan carbone 2023

(en tCO ₂ e)	2019*	2021	2022	2023 (iso périmètre ⁽⁴⁾)	% 2023 (iso périmètre) / Total	2023 (périmètre élargi ⁽⁵⁾)
Scope 1 (sites administratifs et véhicules)**	5.071	5.816	4.991	7.160	0,6%	7.494
Scope 2 (sites administratifs)**	605	733	751	551	0,04%	558
Total scope 1 & 2	5.676	6.549	5.742	7.711	0,6%	8.052
Scope 3 : promotion résidentielle**	917.842 ⁽¹⁾	957.523	1.089.167	1.156.197 ⁽³⁾	90,1%	-
dont matériaux	N/D	589.724	693.335	724.868	-	-
dont énergie	N/D	367.799	395.832	431.329	-	-
Scope 3 : promotion tertiaire**	140.198 ⁽¹⁾	84.668	33.260	103.756	8,1%	-
dont matériaux	N/D	71.634	28.035	90.848	-	-
dont énergie	N/D	13.034	5.225	12.908	-	-
Scope 3 : sites administratifs et véhicules	26.039	20.866	18.139	14.988 ⁽²⁾	1,2%	19.783
Total scope 3	1.084.079	1.063.057	1.140.566	1.274.941	99,4%	1.279.736
TOTAL (scope 1 & 2 & 3)	1.089.755	1.069.606	1.146.308	1.282.652	100%	1.287.788

* Année de référence
** Indicateurs vérifiés par Mazars (organisme tiers indépendant) avec un niveau d'assurance modérée.
(1) Recalcul des données selon la méthodologie de la réglementation environnementale RE2020.
(2) Le calcul du Bilan Carbone® administratif 2023 est basé sur 90% des émissions qui proviennent de données réelles vs 10% de données extrapolées.
(3) Le calcul a été réalisé sur la base de 78% de données réelles et 22% de données extrapolées.
(4) L'isopérimètre ne concerne que les sites administratifs et véhicules
(5) le périmètre élargi ne concerne que les sites administratifs et véhicules et comporte l'intégration de postes d'émissions supplémentaires.

L'approche de Nexity pour réduire son empreinte carbone

Nexity souhaite en premier lieu réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à son périmètre de responsabilité directe à savoir **les scopes 1 et 2 qui sont liés aux sites administratifs**. Il s'agit d'une petite partie des émissions carbone du Groupe mais elles représentent celles sur lesquelles nous avons un contrôle direct.

Les émissions carbone liées à son métier de promoteur (**Scope 3 Promotion**) 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.

En 2023, le poids carbone des livraisons de la promotion résidentielle est de 1.156.197 ⁽¹⁾ teq. CO₂ dont 63% pour les matériaux mis en œuvre et 37% pour l'énergie sur

50 ans d'exploitation. Celui des livraisons de la promotion tertiaire est de 103.756 ⁽²⁾ teq. CO₂ dont 88% pour les matériaux mis en œuvre et 12% pour l'énergie sur 50 ans d'exploitation.

Nexity a également l'ambition d'accompagner ses clients dans la décarbonation (**Scope 3 Services**). Ainsi, le Groupe s'engage à les accompagner en ce sens dans leurs démarches et a mis en place des offres d'accompagnement dédiées.

Le changement sociétal reste essentiel pour atteindre les objectifs mais aussi ceux de l'Accord de Paris. Influencer la société au sens large fait donc partie intégrante du plan de transition de Nexity.

Les politiques, actions et résultats concernant ces périmètres sont détaillés dans les sections suivantes.

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

Après avoir obtenu la certification « well below 2°C » de sa trajectoire carbone par la SBTi en mars 2021, Nexity a rehaussé ses ambitions carbone en 2022 et sa trajectoire carbone a été certifiée alignée 1,5°C par la SBTi en 2023 avec une ambition très forte sur les scopes 1 et 2.

Il est important pour le Groupe d'agir sur son périmètre de responsabilité directe, à savoir sur :

- Le scope 1 : principalement émissions liées aux véhicules de service et de fonction ;

- Le scope 2 : principalement émissions liées à la consommation d'électricité ; et
 - Le scope 3 : principalement émissions liées aux déplacements des collaborateurs et aux immobilisations de biens.
- Assurer une gestion responsable de ses sites administratifs et de sa flotte automobile fait partie des engagements de Nexity pour réduire sa consommation d'énergie et les émissions carbone associées.

1) Exprimé en intensité, ce poids carbone est de 1.310 kgCO₂ par m²
2) Exprimé en intensité, ce poids carbone est de 1.101 kgCO₂ par m²

Détail des émissions de CO₂ 2023 des sites administratifs et véhicules

POSTE D'EMISSION	Émissions de CO ₂ (tonnes eq. CO ₂)			
	2021	2022	2023 isopérimètre	2023 périmètre élargi
Scope 1 – Émissions directes de CO ₂	5.816	4.991	7.160	7.494
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	22	108	0,2	0,2
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	5.532	4.717	7.156	7.490
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes – Climatisation)	262	166	3,8	3,8
Scope 2 – Émissions indirectes de CO ₂	733	751	551	558
Consommation d'électricité	457	521	351	358
Consommation de vapeur	275	230	200	200
Scope 3 – Autres émissions indirectes, dont :	20.866	18.139	14.988	19.783
Papier et consommables bureautiques	925	705	703	3.952
Déchets	96	68	115	115
Déplacements professionnels	1.301	1.946	806	806
Déplacements domicile – travail	4.804	4.591	3.133	3.133
TOTAL (scope 1 & 2 & 3)	27.415	23.881	22.699	27.835

Résultats Groupe

En 2023, les émissions de GES des sites administratifs et véhicules du Groupe sont réparties comme suit :

- Scope 1 : 32%
- Scope 2 : 2%
- Scope 3 : 66%

La hausse des émissions de GES constatée entre 2022 et 2023 s'explique principalement par une évolution du périmètre pris en compte. En effet, comme précisé dans la « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » (voir paragraphe 3.7 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent chapitre), le bilan d'émissions de GES 2023 intègre de nouveaux postes du scope 3, à savoir : le mobilier de bureau (rentrant dans le poste « immobilisations »), les repas servis au restaurant d'entreprise (rentrant dans le poste « Intrants » et « Déchets »), et les achats de services (rentrant dans le poste « Intrants »). En outre, Angelotti a été intégré au périmètre du Groupe en 2023. A isopérimètre du Bilan Carbone 2022, le Bilan Carbone 2023 a diminué de 4,95% (22.699 tCO₂e). Celui des scopes 1 et 2 seuls ont augmenté de 36%.

Une trajectoire de réduction des émissions des flottes de véhicules

Tous scopes confondus, 50,5% des émissions de GES du Groupe sont liées à la flotte de véhicules en 2023 (à hauteur de 93% pour les scopes 1 et 2 ; et 28,7% pour le scope 3). Pour réduire cet impact, le Groupe a mis en place depuis 2021, une démarche de verdissement de sa flotte de véhicules permettant d'aboutir à une plus forte présence de véhicules électriques ou hybrides. Nexity a réhaussé son ambition en 2022 avec une trajectoire d'émissions carbone de sa flotte de véhicules de services et un plan de déploiement de véhicules hybrides et électriques.

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

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

Mise en place d'un plan de sobriété

Parce que Nexity croit en la nécessité d'une ville bas carbone, inclusive et résiliente, le Groupe est convaincu que la sobriété énergétique doit être pensée de façon durable et abordable. Il ne peut ni s'agir d'une simple démarche conjoncturelle, ni ne concerner que ceux qui en ont les moyens.

Nexity entend donc être à la fois exemplaire dans ses propres implantations en s'appuyant sur ses collaborateurs, mais aussi promoteur de la sobriété pour et au service de ses clients, notamment avec la mise en œuvre d'un bouclier énergétique et le déploiement d'un immobilier « Essentiel » avec pour objectif de réduire de 10% la consommation d'énergie de la France en deux ans.

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. En 2023, cette enquête a enregistré une participation importante, avec 55% des effectifs. 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 mis en place depuis 2017, une indemnité kilométrique vélo permettant de rembourser les dépenses liées aux déplacements domicile-travail à vélo (achat, réparation, etc.). La politique voyage a également été révisée en 2021 pour notamment limiter les trajets en avion.

Depuis 2022, des actions sont également menées par la Direction des Services d'Information de Nexity (DSIN) pour réduire l'empreinte carbone des « immobilisations » associées au parc informatique (allongement de la vie des

ordinateurs portables, extinction des postes de travail à partir de 22h, élargissement du temps de mise en veille des écrans des salles de réunion et des imprimantes)

Actions pour devenir un acteur engagé dans le numérique responsable

Le Groupe Nexity met en œuvre une politique informatique éco-responsable en s'appuyant sur les recommandations de l'Institut du Numérique Responsable.

Afin d'accélérer la convergence entre transition écologique et numérique, la priorité est désormais de diffuser des gestes clés au plus vite et au plus grand nombre, c'est pourquoi plusieurs axes de travail ont été identifiés dans cette optique.

Gouvernance et pilotage

L'objectif du Groupe est de sensibiliser et de faire monter en compétences l'ensemble des collaborateurs IT pour intégrer une approche de frugalité numérique dans les projets ainsi que sa diffusion auprès des métiers, pour mettre le numérique responsable et durable au cœur des projets.

Afin de définir et piloter les différents chantiers, la DSIN (Direction des Solutions et des Innovations Numériques) a nommé depuis mai 2020 un responsable RSE. Accompagné par le Codir de la DSIN, son rôle est de produire et piloter la feuille de route Numérique Responsable.

Sensibilisation au numérique responsable

Les utilisateurs sont le maillon critique dans la mise en œuvre des bonnes pratiques Numérique Responsable au sein d'une organisation et il est donc important de les embarquer au maximum dans la démarche.

Pour faire prendre conscience de l'impact environnemental du numérique au sein de la DSIN, deux grands événements ont été organisés en 2023 : un atelier « Fresque du Numérique » auquel ont participé les 50 managers de la DSIN et un escape game de sensibilisation au Numérique Responsable pour les 140 collaborateurs de la DSIN.

Au niveau du Groupe, une campagne de sensibilisation aux écogestes numériques, intégrée à la stratégie de sobriété énergétique impulsée par l'État a été déployée en 2023. Par ailleurs, Nexity a participé à la Digital Clean Up Week qui a permis de récolter plus d'1 tonne de matériel non professionnel en invitant les collaborateurs à venir déposer leurs équipements usagés sur plusieurs sites du Groupe.

La formation est également un outil clé pour l'acquisition de ces bonnes pratiques afin d'assurer la transition vers un numérique responsable. Par exemple, le Groupe a réalisé un webinar « Accessibilité Numérique » autour des différents produits de la suite Microsoft 365 dans le but de faciliter leurs usages par les collaborateurs.

Politique d'impression éco-responsable

Depuis début 2022, le déploiement du programme « impression 360° » a permis de renouveler le parc d'imprimantes du Groupe à +90% avec des nouvelles imprimantes plus performantes au niveau environnemental et énergétique qui ont permis d'enregistrer une baisse de la consommation de papier (3.705.970 feuilles économisées équivalent à 463 arbres) et à une réduction de l'empreinte carbone (63,5 tonnes éq. CO₂).

Cycle de vie du matériel et traitement en fin de vie

Le prolongement de la durée de vie des équipements (ordinateurs et téléphones) a permis de réduire les renouvellements de matériel en passant d'une durée de dotation de 3,5 ans à 7 ans. Cela se traduit par une amélioration des phases d'entretien et de maintenance. L'objectif est de permettre une plus longue utilisation en maintenant les équipements fonctionnels (200 remplacements de batterie sur site chaque année), en anticipant les remplacements de batterie des postes de travail sous garantie, et en offrant une seconde vie au matériel informatique via notre partenaire ATF Gaia (plus de 1.400 équipements en 2023 ont bénéficié d'un reconditionnement).

Les ordinateurs et téléphones en fin de vie sont confiés depuis 2018 à la société ATF Gaia pour le démantèlement des produits. Depuis 2019, plus de 12.000 équipements ont été traités dans le cadre de ce dispositif.

3.2.2.2 Être leader de la décarbonation de l'acte de construire/réhabiliter (Scope 3 Promotion)

Pour répondre à son engagement d'être leader de la décarbonation de l'acte de construire/réhabiliter, Nexity a pour objectif de diminuer les émissions de CO₂/m² livré de 42% en 2030 par rapport à 2019 pour son activité de promotion. Ces émissions de CO₂ représentent les émissions du cycle de vie de chaque opération immobilière livrée dans l'année. Le cycle de vie comporte le carbone lié aux matériaux mis en œuvre mais aussi le carbone lié aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (durée prise de 50 ans).

Pour y parvenir, Nexity a défini des leviers d'actions qui vont modifier progressivement son métier :

- Une gouvernance et un dispositif de déploiement opérationnel ;
- Actions pour limiter le carbone lié à l'énergie dans les opérations (performance énergétique et vecteurs énergétiques décarbonés) ; et
- Développer l'utilisation de matériaux et modes constructifs bas carbone dont ceux issus du réemploi, et développer la réhabilitation.

Détails des émissions de CO₂ des livraisons du scope 3 promotion en intensité

Ces données se retrouvent en tCO₂e au paragraphe 3.2 « Relever le défi environnemental » dans le tableau « Bilan carbone 2023 »

(en kgCO ₂ par m ²)	2019	2021	2022	2023
Promotion résidentielle	1.370	1.344	1.305	1.310
Promotion tertiaire	1.169	1.147	1.109	1.101
Promotion résidentielle et tertiaire*	1.350	1.324	1.285	1.289

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire.

Déploiement opérationnel de la stratégie bas carbone

En 2020, la France passe pour les bâtiments neufs d’une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante et qui fixe des seuils d’émissions de CO₂ maximaux avec des seuils dégressifs dans le temps par paliers triennaux en 2022, 2025, 2028 et 2031. En effet, elle comporte des seuils pour le carbone lié à l’énergie (IC énergie ⁽¹⁾) et des seuils pour le carbone lié aux matériaux (IC construction ⁽²⁾).

La RE2020 s’articule autour de trois principaux objectifs :

- Poursuivre l’amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs ;
- Diminuer l’impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l’ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie ; et
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l’objectif de confort en été.

Réduire l’empreinte carbone des activités de promotion nécessite des changements profonds. Une démarche de transformation de l’entreprise centrée sur la conception de bâtiments bas carbone est en place depuis 2021.

Dès la mise en application de la RE2020 en 2022, le Groupe a fixé des objectifs annuels en termes de performance carbone sur toutes les opérations de promotion dès le stade du dépôt de permis de construire, en déclinaison de sa trajectoire carbone qui est de niveau 10% plus ambitieuse que la RE2020. En 2022, le Groupe avait ainsi atteint son objectif de surperformer la RE2020 d’environ 10%.

Un niveau de surperformance de 25% par rapport à la RE2020 a été atteint en 2023. Le Groupe est de nouveau parvenu à atteindre son objectif, avec dans chaque filiale la production d’une certaine proportion d’opérations d’ores et déjà conformes aux seuils 2025 et 2028 de la réglementation, tant sur les matériaux que l’énergie.

Evolution de la surperformance du Groupe par rapport à la RE2020

Année	2022	2023
Ecart par rapport à la RE2020 de la moyenne des dépôts de permis de construire	10%	25%

Après avoir activement participé à l’expérimentation nationale du label E+C- (Energie positive, Réduction carbone), les outils à disposition des directions opérationnelles ont été revus. Une calculatrice carbone interne, Carbone 20, intégrant les seuils de la RE2020, permet de réaliser le bilan carbone d’une opération dès l’étude de faisabilité afin d’effectuer très en amont les choix constructifs et énergétiques pertinents.

Un suivi trimestriel de la performance carbone de dépôts de PC est réalisé par la Direction de la Construction sous forme de clôture carbone. Le but de ce processus est triple :

- Suivre, mesurer et anticiper l’atteinte à l’objectif carbone de façon analytique, le plus en amont possible dans le processus de développement des opérations de promotion ;

- Affiner et orienter régulièrement la stratégie bas carbone et le choix des leviers à activer pour infléchir au mieux la trajectoire ; et
- Communiquer et sensibiliser les 50 filiales de l’activité de promotion à l’enjeu bas carbone.

Les leviers d’actions de Nexity pour réduire l’empreinte carbone de son activité de promotion, dans une démarche d’éco-conception, portent sur le poids carbone lié aux consommations d’énergie et sur le poids carbone lié aux matériaux.

1)Le coefficient IC (Intensité carbone) énergie permet de définir l’impact sur le changement climatique des consommations d’énergie sur la vie du bâtiment.
2)Le coefficient IC (Intensité carbone) construction permet de définir l’impact sur le changement climatique des composants du bâtiment (matériaux et équipements).

Améliorer le poids carbone liés aux consommations d'énergie

Pour concevoir des bâtiments à faible empreinte carbone en phase exploitation (IC énergie de la RE 2020), 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 2022, Nexity a lancé une démarche de déploiement de pompes à chaleur et de solutions thermodynamiques pour le chauffage, le rafraîchissement et la production d'eau chaude sanitaire. En utilisant en grande partie la chaleur renouvelable de l'air ou du sol, ces solutions permettent d'importantes économies d'énergie et réduisent d'environ 80% les émissions de CO₂ associées à l'« exploitation » d'une opération immobilière par rapport à une installation gaz.

Grâce à cette démarche, 45% des opérations dont le permis de construire a été déposé en 2022 étaient équipées d'un système de pompe à chaleur sur l'eau chaude sanitaire. En 2023, c'est 62% des opérations en dépôt de permis de construire qui étaient équipées. Le Groupe entend poursuivre cette démarche en déployant la pompe à chaleur sur toutes ses opérations dès que les conditions technico-économiques le permettent. Pour cela, Nexity a noué des partenariats industriels avec trois fournisseurs reconnus de ce type d'équipement et forme actuellement l'intégralité de ses collaborateurs à leur mise en œuvre. Cette démarche a permis de faire baisser notablement les émissions carbone liées à l'énergie (IC énergie) moyen des opérations du Groupe.

Nexity étudie le recours aux énergies renouvelables telles que les panneaux photovoltaïques, la géothermie, l'éolien et les raccordements à des réseaux de chaleur urbains (RCU) ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60%), pour la production de chaleur, d'eau chaude sanitaire, d'électricité, etc.

Les principales références en Immobilier résidentiel et tertiaire en matière d'intégration d'énergies renouvelables :

- L'Eco-Campus 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 ; et
- Le quartier des Tanneries à Lingolsheim (67) 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), par exemple, pour le renouvellement d'un quartier de friches et d'aires de circulations, va être testé un système d'approvisionnement thermique circulaire par pyrogazéification, permettant de prévoir les consommations énergétiques par intégration des usages.

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. En 2023, Nexity a livré la Facette, l'Ark et EB4A, issues d'une opération mixte composée de logements, bureaux, services, commerces et équipements culturels sur la rive droite bordelaise. Après travaux, ce nouveau quartier vise les labels et certifications suivants : HQE® Construction neuve niv Excellent, BREEAM® niveau Very Good, BEPOS Effnergie 2013 et BBKA.

De même, pour les activités d'Immobilier résidentiel, ce sont 2.477 logements qui ont obtenu la certification NF Habitat ou NF Habitat HQE™ auprès de Cerqual en 2023.

Agir sur les matériaux

Dès 2010, Nexity a cru au choix du bois et a développé une expertise sur le marché tertiaire. En 2021, cette expertise a été étendue au marché résidentiel.

Nexity Immobilier d'Entreprise a ainsi développé une gamme de produits adaptés aux besoins de ses clients, avec un socle commun de standards bas carbone et environnementaux particulièrement exigeants : immeuble de bureau en matériaux bio-sourcés, immeuble de bureau réhabilité, immeuble de bureau réversible, et l'immeuble de bureau ne nécessitant ni chauffage ni climatisation 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.

De plus, Nexity développe un bâtiment tertiaire bas carbone abordable, Nex'step, en utilisant le bois et le béton de chanvre sur une surface de 1.000 m². Cet immeuble respectera le seuil 2028 de la RE2020. Un prototype a été lancé en 2023 dans la métropole de Lyon.

Concernant l'Immobilier résidentiel, Nexity a livré 450 logements Ywood, mixte bois/béton en 2023. Ce produit, développé par Nexity est basé sur un système constructif industrialisé mixte bois/béton. Il est 50% moins émissif qu'un bâtiment standard et se caractérise par différentes performances comme une isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RE2020 ; des systèmes énergétiques électriques sobres et décarbonés 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.

Pour marquer son engagement dans la construction bois, tant en résidentiel qu'en bureaux, Nexity adhère en 2023 à l'association Fibois et à ses pactes régionaux à Lyon, Orléans, Lille, Paris, Strasbourg.

Nexity innove dans ses modes constructifs, pour répondre aux enjeux environnementaux, de performance thermique, d'acceptabilité des constructions, de coût. Ainsi, le Groupe a déjà livré 2100 logements Ywood en construction bois, hors site en deux dimensions (murs complets avec isolants, menuiseries extérieures, parement de façade, ...) faisant de Nexity le leader du logement en bois. En complément, le Groupe développe des bâtiments en hors site deux dimensions mixte bois béton, avec une structure béton préfabriquée et des façades bois, à l'instar des programmes de Merville et Anvin :

- Merville : résidence de 76 logements collectifs, située dans le département du Nord (59), comprenant un bâtiment Ywood en R+2, de 26 logements ; et
- Anvin : bâtiment Ywood de 34 logements collectifs, situé dans le département du Pas-de-Calais (62).

Fort de cette expérience, le Groupe développe la construction hors site industrialisée en trois dimensions, c'est-à-dire des modules entièrement fabriqués et finis en usine, intégrant toutes les finitions intérieures (sols, menuiseries, cuisines, salles de bains) et extérieures. Les promesses de ce mode constructif sont nombreuses : grande qualité de finition, délai de travaux fortement réduit, faibles nuisances de chantier, coûts maîtrisés, performances environnementales à -50% de carbone vs seuils actuels, excellentes performances thermiques, conditions de travail améliorées. Afin de développer la filière industrielle pour le marché français, un partenariat avec le leader britannique TopHat a été signé à l'été 2023, les études techniques d'adaptation au marché français sont en cours, et les premières livraisons sont envisagées dès 2024-2025. Trois avantages majeurs pour ce mode constructif : des programmes de haute qualité finis et contrôlés en usine, la qualité environnementale allant au-delà des seuils de la RE2020, un chantier plus court avec moins de nuisances.

Le partenariat avec le Groupe Carrefour signé en 2023, pour développer 12.000 logements sur 76 sites, intègre une forte composante environnementale et de construction hors site, et devrait permettre de déployer largement ces modes constructifs innovants et éprouvés par Nexity.

En 2023, l'effort général du Groupe sur la construction bas carbone a été une nouvelle fois récompensé par l'association BBKA dans le cadre de son palmarès des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français. Pour la 5^{ème} année consécutive, Nexity excelle et se classe à la 1^{ère} place dans quatre catégories – celles en nombre d'opérations engagées depuis la création du label BBKA en 2016 et sur la période août 2022/juillet 2023 – et celles en nombre de m² depuis 2016 et sur les 12 derniers mois. En production totale depuis 2016, 232 opérations ont été labellisées BBKA soit plus de 1 million de m². En 2023, ce sont 98 opérations qui ont obtenu ce label, ce qui représente 530.770 m².

Par ailleurs, Nexity est mécène auprès du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires depuis 2021 de la proposition de méthodologie Label bas carbone pour valoriser la séquestration de carbone réalisée par l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction.

Le Groupe développe également 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 m² de surface de plancher où sont mis en œuvre du béton bas carbone en superstructure et des attiques en bois.

Enfin, les filiales de Nexity peuvent s'appuyer sur les entités de la Direction de la construction : la Direction des Achats et Prestations, dont le mandat a été élargi afin de sécuriser via des partenariats industriels l'approvisionnement en matériaux, équipements et solutions bas carbone tant sur la fourniture que sur la pose (bois, béton, laitier, second œuvre, etc.), la Direction Modes Constructifs qui développe et déploie les modes constructifs de demain, industrialisés, hors site, bas carbone, rapides, performants, la Direction Bas Carbone qui déploie les leviers de décarbonation, les innovations, et mesure l'atteinte de nos ambitions et Nexity Ingénierie, bureau d'étude interne, qui propose à toutes les entités du Groupe des prestations de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans tous les domaines techniques et environnementaux (thermique, fluide, économie, analyse de cycle de vie (ACV), labellisation, etc.).

Privilégier la sobriété foncière et réinventer les villes à partir du « déjà-là »

Engagée depuis plus de 20 ans aux côtés des collectivités, au service d'une ville inclusive, durable et abordable, Nexity a accéléré sa démarche de décarbonation de l'immobilier en développant en 2023 sa marque de promotion spécialiste de la régénération urbaine, Nexity Héritage. Respecter ce qui est « déjà là », transformer du foncier déjà artificialisé pour lui donner une seconde vie, réhabiliter des bâtiments obsolètes, leur redonner de la valeur d'usage, surélever des immeubles existants, préserver la richesse du vivant et de la biodiversité, mettre en valeur le patrimoine remarquable, c'est le savoir-faire de Nexity Héritage.

Cela témoigne de la volonté de Nexity de faire de la régénération urbaine une priorité dans son activité de promotion. Le développement de Nexity Héritage au sein du Groupe renforce l'engagement pour un impact positif sur le climat et la biodiversité. Le Groupe va ainsi contribuer à revitaliser les villes, et apporter des solutions concrètes aux défis tels que l'étalement urbain, la densification, l'artificialisation des sols, la préservation de la biodiversité et la réduction de l'empreinte carbone.

Dans ce cadre, un partenariat majeur a été signé sur ces enjeux avec Carrefour en juillet 2023. Avec la revalorisation à terme de 76 sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine sur l'ensemble du territoire français, ce partenariat permettra la première opération de régénération urbaine d'envergure à l'échelle nationale.

Approche sur-mesure de Nexity Héritage grâce à ses savoir-faire

Transformation urbaine de friches, renouvellement urbain et usages mixtes

A l'échelle du quartier, Nexity repense et accompagne la mise en place d'usages mixtes qui permettent aux habitants de se réapproprier des lieux délaissés et en voie de déliquescence. Le Groupe procède alors à la transformation physique des bâtiments pour les adapter en sous-jacent de la nouvelle histoire portée par le quartier.

Dans ce cadre, l'opération de réhabilitation Patio du Temple à Paris, lauréat de l'exposition « Conserver, Adapter, Transmettre », a pour but la transformation d'un garage en 39 logements et 1 commerce pour une livraison prévisionnelle fin 2024. La transformation d'un parc de stationnement en logements sociaux, avec pour objectif premier de revaloriser l'existant, permet de mettre en avant les compétences techniques des filiales de Nexity Héritage.

Repositionnement d'usages d'actifs obsolètes et notamment la transformation de bureaux en logements et/ou mix-used

A l'échelle de l'immeuble, il s'agit de réanimer des bâtis frappés d'obsolescence en fragmentant le socle, l'élévation, le corps et les sous-sols pour y redéployer des nouveaux usages en phase avec les besoins actuels. En conservant les caractéristiques du bâtiment, Nexity crée des conditions d'utilisation différentes : accession libre, logements sociaux, résidences gérées, coliving, commerces, activités, bureaux, coworking, etc.

Réhabilitation patrimoniale, et notamment des bâtiments classés monuments historiques, sur les sites patrimoniaux remarquables, les bâtiments de caractère ou les cœurs de ville

Nexity donne vie aux bâtiments par des usages renouvelés tout en restaurant les attraits et le charme de ces immeubles qui symbolisent l'ancrage de nos sociétés aux traces d'un passé prestigieux dans nos territoires. En 2023, un projet de construction de 22 logements a été initié (Hôtel PONSARDIN à Reims), tout en conservant les éléments mobiliers et architecturaux protégés mais aussi en sauvegardant l'implantation et l'organisation caractéristique du bâtiment. En outre, ce projet ambitionne la conservation de pièces historiques, souhaitant la restauration d'un patrimoine remarquable en respectant le « déjà là ».

Restructuration et surélévation des immeubles existants

La surélévation des bâtiments existants 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. Par exemple, le projet Newton, Champs de Marne proposera un travail d'extension et de surélévation permettant la création de nouveaux supports de végétalisation, dont le bâtiment existant est dépourvu, tout en ayant un rapport plus respectueux de son environnement immédiat.

3.2.2.3 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 à les accompagner en ce sens dans leurs démarches et 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. Le Groupe a pour objectif à horizon 2025 d'atteindre 10.000 logements de copropriétés éco-rénovés.

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. Le Groupe a pour objectif à horizon 2025 d'atteindre 3.500.000 m² gérés bas carbone ⁽¹⁾.

En cohérence avec sa stratégie carbone, le Groupe entend poursuivre le développement de ses offres de services bas carbone selon trois leviers d'actions :

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

1) 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.

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 ⁽¹⁾. (10 millions sur les 30 millions au total, dont près de 15,7% sont considérés comme des logements dits « passoires énergétiques », en classe F et G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)). Dans un contexte général marqué par le poids croissant du logement dans le budget des ménages, le sujet de la rénovation énergétique est au cœur du quotidien des Français qui connaissent le sujet et se sentent majoritairement concernés. Pour autant de nombreux obstacles se dressent à l'éco-rénovation des logements. Pour mieux les comprendre, Nexity a mandaté Ipsos pour mener l'enquête ⁽²⁾.

À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers, Nexity s'engage activement depuis 2015 dans la rénovation énergétique des copropriétés synonyme, pour le client, de gain de pouvoir d'achat, d'amélioration du confort de vie et de valorisation de son patrimoine. Sa stratégie s'est déclinée ainsi au fil des années :

- Le renforcement de son organisation en 2019 par la mise en place d'une équipe nationale de « Coachs Rénovation ». Ces Coachs Rénovation sont des collaborateurs qui ont suivi un parcours de formation de 5 mois, 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 ;
- La reconduction en 2022 du Green Deal avec le Plan Bâtiment Durable et les ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour atteindre d'ici 2025 des objectifs encore plus ambitieux ;
- Dans la continuité du Passeport RSE, formation d'acculturation à la RSE mise en place par le Groupe, en 2021, Nexity a lancé le « visa Eco-Rénovation ». Cette formation a été déployée en 2021 et 2022. Ce visa digital et ludique, destiné aux collaborateurs du pôle Services aux particuliers, permet de leur donner toutes les clés relatives à la rénovation d'un immeuble ;
- Nexity travaille à la mise en place de solutions techniques et financières innovantes pour financer les projets de rénovation énergétiques : contrat de performance énergétique, tiers-financement, industrialisation des travaux surélévation/densification... ; et
- Enfin le Groupe favorise les opérations de travaux globales permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 35% à 60%, en systématisant la présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage permettant un accompagnement complet des projets (technique, social et financier).

La rénovation énergétique des logements

La loi Climat et Résilience inscrit de nouvelles mesures en faveur de la rénovation énergétique des logements, en particulier pour 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, par son expertise acquise sur les projets en copropriétés, a anticipé les réglementations et a commencé à accompagner ses clients propriétaires bailleurs à l'amélioration du confort et de la performance thermique de leurs biens.

À la suite d'un projet pilote réalisé en 2021, Nexity a déployé 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, en garantissant l'étiquette énergétique après travaux du scénario de travaux choisi par le client. A fin 2023, ce sont environ 920 audits énergétiques qui sont commandés ou réalisés, première étape de l'offre d'accompagnement.

Baisse des charges énergétiques

L'explosion depuis deux ans des coûts de l'énergie a conduit les pouvoirs publics à mettre en place des boucliers tarifaires dédiés aux ensembles immobiliers à production collective de chauffage voire d'eau chaude sanitaire.

Au-delà des nécessaires actions de sobriété largement relayées auprès de ses clients afin de limiter les consommations, Nexity a :

- Mobilisé ses équipes, dès avril 2022, pour faire bénéficier à ses clients des boucliers tarifaires mis en place ; et
- Sollicité, dans le cadre d'un partenariat, l'accompagnement d'un acteur spécialisé, courtier en énergie, pour la renégociation de contrats de fourniture d'énergie arrivant à échéance.

Réduction des consommations énergétiques

Certains actifs gérés dans le cadre des métiers d'administrateur de biens de Nexity sont concernés par le décret tertiaire ⁽³⁾.

Pour répondre à l'ensemble des obligations du décret, le Groupe propose à ses clients une solution d'accompagnement globale qui prévoit la mise en œuvre du dispositif « Décret tertiaire », son suivi annuel ainsi que la mise en place du plan d'action d'amélioration de la performance énergétique, à travers la mise en place de partenariats.

1) Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, rapport de l'Observatoire National de la Rénovation Énergétique (ONRE) en novembre 2023

2) Ipsos : Rénovation énergétique : plus de la moitié des propriétaires envisagent des démarches mais les obstacles restent nombreux. Étude réalisée auprès de 2.000 personnes, échantillon représentatif de la population française âgée de 18 à 64 ans. Les interviews ont été réalisées en ligne via le panel propriétaire d'IPSOS du 30 janvier au 13 février 2023

3) Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

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 depuis 2021 une démarche d'équipement des copropriétés de bornes de recharge électrique, en se rapprochant de partenaires spécialisés. À ce jour ce sont plus de 2.148 devis réalisés et 1.302 équipements en cours.

Les offres de property management

Nexity Property Management (NPM) a développé des services destinés à améliorer les performances environnementales des actifs de ses clients tout en maîtrisant l'impact économique induit.

Garantie de charges et de performance énergétique

Cette prestation permet de sécuriser sur toute la durée du bail, les charges en lien avec 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. Cette offre a été déployée sur 14.200 m² de bureaux en exploitation en 2023.

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 de la conception à l'exploitation avec pour objectif d'aligner les intérêts entre le promoteur, l'investisseur et le preneur en sécurisant l'attractivité et la maintenabilité du site jusqu'à 2 années post-livraison. À fin 2023, 256.004 m² de bâtiments tertiaires gérés par NPM sont couverts par des missions d'AMO commissioning.

Décret tertiaire : réduction des consommations énergétiques

Le décret dit « décret tertiaire » précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) qui impose une réduction progressive de la consommation énergétique du parc tertiaire français : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à une année de référence postérieure à 2010.

NPM propose une offre qui permet aux clients de Nexity de respecter l'obligation de suivi et d'optimisation de la performance énergétique mentionnée dans ce texte réglementaire. À fin 2023, 2.206.196 m² de bâtiments tertiaires gérés par NPM sont couverts par des missions d'AMO décret tertiaire.

Audit Énergétique

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 immobilier en cohérence avec ses objectifs et le respect des obligations du décret tertiaire. À fin 2023, 138.595 m² de bâtiments tertiaires gérés par NPM sont couverts par des missions d'audit énergétique.

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 ;
- Gestion des contrats d'exploitation et de maintenance avec une mise en place d'un engagement de résultat ; et
- Mesure et vérification en continue de la performance durable du bâtiment et de ces installations.

Certification environnementale en exploitation

NPM accompagne également certains de ses clients dans la certification de la performance environnementale de leur actif.

À fin 2023, 30.785 m² de bâtiments tertiaires ont reçu une certification environnementale via une mission d'AMO opérée par NPM.

Suivi de la performance environnementale

Nexity propose une offre permettant le suivi de l'ensemble des données environnementales imposé par la loi du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement qui oblige locataires et bailleurs à insérer dans leurs baux commerciaux ou professionnels une annexe avec les informations qu'ils se doivent mutuellement sur les caractéristiques et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation d'eau et d'énergie et la quantité de déchets produits. À fin 2023, 394.417 m² de bâtiments tertiaires sont couverts par des missions de comités verts.

Définition et déploiement d'une stratégie d'ISR Immobilier

Le label ISR, créé en janvier 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances, a pour objectif de reconnaître la transparence et la qualité de la gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) des Fonds labellisés. Une version du référentiel du label ISR adaptée à la gestion d'actifs immobiliers a été publiée le 23 juillet 2020 et est entrée en vigueur le 23 octobre 2020.

NPM a développé une méthodologie spécifique pour accompagner ses clients investisseurs et asset managers à définir et déployer de manière très opérationnelle une stratégie d'ISR immobilier sur leur patrimoine. Elle permet également de mettre en œuvre l'ensemble des outils et un suivi annuel permettant d'obtenir une labélisation ISR d'un fonds si cet objectif est visé. À fin 2023, NPM a 308.162 m² de bâtiments couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR.

3

3.2.2.4 Animer une gouvernance climat dédiée et impliquer les parties-prenantes dans une stratégie carbone

Les risques et enjeux liés aux émissions carbone impactent le modèle d'affaires de Nexity et son système de création de valeur. Ainsi, le sujet climatique fait l'objet d'une attention particulière 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 de Nexity, et le Comité exécutif du Groupe.

Des membres du Comité exécutif ont participé en 2022 à un atelier de travail animé par Carbone 4 pour définir la contribution à la neutralité planétaire et réfléchir aux différentes actions climat déjà mises en place ou à élaborer pour les classer et les mesurer en fonction des trois leviers de la neutralité : la réduction, les émissions évitées, la séquestration / compensation.

En février 2023, les membres du Conseil d'administration ont participé à la Fresque du climat afin de les sensibiliser davantage sur les sujets liés au réchauffement climatique et aux enjeux sociétaux actuels.

Nexity a pour objectif à horizon 2025 de sensibiliser 100% des collaborateurs avec la Fresque du climat.

Des leviers d'action ont été identifiés pour engager l'ensemble de ses parties-prenantes et contribuer collectivement à l'atteinte des objectifs fixés :

- 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 ;
- Renforcer la gouvernance climat en lien avec les recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)
 - Identifier les risques liés au climat qui pourraient avoir un impact matériel sur les activités du Groupe grâce à une analyse par scénario prévue pour 2024, et
 - Alignement prévu avec l'ensemble des recommandations de la TCFD à horizon 2024 ; et
- Anticipation de la réglementation européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

3.2.3 Préserver la biodiversité et promouvoir la nature en ville

En tant qu’opérateur global d’immobilier, Nexity considère avoir un rôle clé à jouer dans l’impulsion de la transition écologique, tout particulièrement en milieu urbain. L’ambition du Groupe est notamment d’être parmi les entreprises les plus engagées dans l’impact positif en faveur de la biodiversité. Ainsi, les collaborateurs de Nexity conçoivent et construisent leurs programmes, avec la volonté d’associer vivant et construction pour promouvoir une véritable biodiversité urbaine.

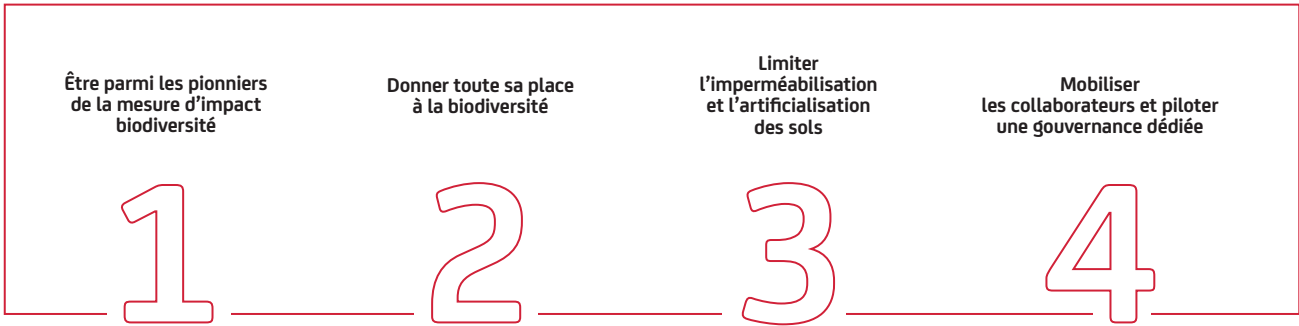
Nexity a élaboré avec plus de 60 collaborateurs et des experts externes (CEREMA - Centre d’études et d’expertise sur les risques, l’environnement, la mobilité et l’aménagement, paysagiste, écologue, entreprise d’espaces verts...) la démarche « Naturellement ! ». Lancée en 2020 pour le pôle résidentiel et en 2021 pour le pôle tertiaire, cette démarche vise à intégrer la végétalisation dans les opérations du Groupe en respectant des exigences en matière de biodiversité. Ces critères sont recensés dans un cahier des charges comprenant 6 principes tels que la limitation de l’imperméabilisation des sols, le recours à des espèces locales, l’intégration de continuités végétales, ou encore la mise en œuvre d’une signalétique sur site de sensibilisation des usagers. La démarche « Naturellement ! » intègre également des outils tels qu’un guide technique, une calculatrice avec des critères

supplémentaires, ou encore un brief architecte (pour en savoir plus sur le déploiement de ce guide et les acteurs touchés, voir l’axe n°4, partie : Co-construire et promouvoir la biodiversité avec les parties prenantes). C’est en partie sur la base de ces travaux que Nexity a conçu sa stratégie biodiversité et son plan d’action Act4nature 2021-2023, puis 2023-2025.

La stratégie biodiversité 2025 du Groupe, annoncée début 2022, se décline en 4 axes, assortis d’un objectif chiffré :

- Être parmi les pionniers de la mesure d’impact biodiversité : mesurer notre empreinte biodiversité dans une optique de réduction ;
- Donner toute sa place à la biodiversité dans les opérations d’aménagement et de promotion : végétaliser avec des exigences biodiversité 100% des opérations résidentielles et tertiaires livrées à compter de 2023 ;
- Limiter l’imperméabilisation et l’artificialisation des sols : 100% de nos opérations livrées en 2024 ayant étudié le sujet et si possible intégré au moins une solution pour limiter l’imperméabilisation ; et
- Mobiliser les collaborateurs et piloter une gouvernance dédiée : 100% des collaborateurs ciblés formés à la biodiversité.

AGIR EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE AUTOUR DE 4 ENGAGEMENTS



3.2.3.1 Être parmi les pionniers de la mesure d’impact biodiversité

« On ne peut améliorer que ce que l’on mesure ». Or, la biodiversité est plus difficilement mesurable que les émissions de CO2. Il existe à ce jour un foisonnement d’indicateurs et de méthodologies. Pour cette raison, Nexity a souhaité expérimenter une démarche exploratoire de mesure quantitative de ses impacts sur la biodiversité. Nexity a réalisé une mesure de son empreinte biodiversité sur l’ensemble de ses activités, les leviers d’action définis pour atteindre l’ambition d’être parmi les pionniers de la mesure d’impact biodiversité sont de :

- 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.

Une mesure d’empreinte biodiversité du Groupe, a été réalisée en 2022 par un bureau d’étude spécialisé. Elle a consisté à quantifier pour chaque segment d’activité de Nexity (aménagement, promotion, services, sièges administratifs), les pressions exercées sur la biodiversité (changement d’usage des sols, changement climatique...) et les impacts associés. Elle permet de capturer les impacts sur toute la chaîne de valeur, y compris les impacts liés aux matériaux ou encore à la vie des bâtiments (consommation d’énergie, etc).

À l’instar d’un bilan carbone, la mesure d’empreinte biodiversité se base sur un indicateur unique développé grâce à la méthodologie mise en place par le comité Corporate Biodiversity Footprint (CBF). Ce principe permet de hiérarchiser les activités ayant le plus d’impact et les leviers d’action les plus efficaces.

Les principaux enseignements de la mesure d'empreinte réalisée sont les suivants :

- La promotion résidentielle collective porte la majorité des impacts (65%), suivie de l'activité de promotion tertiaire (20%) et des activités de Nexity Foncier Conseil (10%) ;
- La principale pression exercée par le Groupe est le changement d'usage des sols (67% des impacts totaux) : à la fois l'occupation des sols par les bâtiments pendant leur usage mais aussi la transformation des sols par les projets et par la production des matériaux ; et
- L'usage des bâtiments génère le plus d'impact parmi toutes les phases de la chaîne de valeur (53%).

Afin d'identifier des leviers d'actions opérationnels, la mesure d'empreinte de trois projets de promotion (résidentiel collectif, résidentiel individuel et tertiaire) a également été réalisée en parallèle de la mesure d'empreinte Groupe.

De ces mesures à deux échelles (Groupe et opérations), deux principaux leviers d'action ont été identifiés pour réduire l'impact de Nexity sur la biodiversité :

- Réduire l'impact des matériaux : en favorisant la réhabilitation et en étant plus attentif sur la provenance des matériaux biosourcés (le bois notamment) utilisés dans nos constructions ; et
- Réduire l'imperméabilisation : en identifiant des fonciers déjà imperméabilisés et en développant la végétalisation en particulier en pleine terre.

L'ensemble de ces enseignements permet au Groupe d'identifier les actions prioritaires à mener pour diminuer cette empreinte. Des travaux relatifs aux dépendances à la biodiversité seront également menés en 2024.

En parallèle, depuis 2021, Nexity est un membre actif du Biodiversity Impulsion Group (BIG), une initiative pilotée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ce programme vise à développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour mieux appréhender la biodiversité dans les projets immobiliers, éclairer les choix des maîtres d'ouvrage et des investisseurs et accompagner la montée en compétences des équipes internes.

3.2.3.2 Donner toute sa place à la biodiversité dans les opérations d'aménagement et de promotion

En tant qu'aménageur et promoteur, Nexity a un rôle majeur à jouer pour favoriser la biodiversité en ville. Pour cela, l'entreprise agit sur la qualité des espaces créés afin de les rendre les plus favorables possibles à la flore et à la faune locales de façon systématique.

Ainsi, Nexity s'engage à ce que toutes les opérations livrées (résidentiel et tertiaire) bénéficient d'un espace végétalisé. Les leviers d'actions définis pour atteindre l'ambition de donner toute sa place à la biodiversité sont de :

- Rendre accessible la nature à l'ensemble des occupants des opérations du Groupe ;
- Systématiser des exigences biodiversité dans la conception des espaces végétalisés des opérations de promotion ; et
- Améliorer continuellement la qualité environnementale des projets d'aménagement.

Donner accès à la nature

Selon une étude⁽¹⁾ commanditée réalisée par Nexity en partenariat avec l'ObSoCo en 2023, 92% des Français estiment important de disposer d'un espace extérieur (jardin, balcons, terrasse...) et 62% jugent important que leur habitat contienne un parc arboré et traité avec soin.

L'ambition de Nexity est de concevoir les espaces végétalisés pour le bien-être des habitants notamment en systématisant la plantation d'arbres qui apportent ombrage et fraîcheur en été, en aménageant des toitures végétalisées accessibles pour permettre le développement de la vie ensemble ou encore en intégrant des jardins potagers partagés ou en réalisant des opérations intégrant de l'agriculture urbaine.

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. Cependant, au-delà de ces prescriptions, Nexity cherche 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.

L'approche globale et systématique de conception des espaces végétalisés de Nexity 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 ParcCoeur à Tours (37), dont la livraison a eu lieu 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 : les environs constituent un vrai relai de biodiversité (Parc de la Chamberrie, bois, parcelles agricoles, jardins privés et espaces verts urbains) ;
- Le choix d'une palette végétale variée et adaptée à chaque milieu : prairies, fossés, noues, bassins et pelouses (milieu humide), espèces fruitières (placette du verger et cour des merisiers), venelles et haies champêtres basses, plantes grimpantes et cépées, milieu boisé ;
- Un paysage pensé pour accueillir la faune, faciliter sa circulation : grâce aux clôtures perméables, aux abris pour la faune et aux arbres préservés dans le cordon boisé ; et

1) L'Observatoire de l'Habitat, ObSoCo, Nexity, 2023

- La communication autour du projet passe notamment par la mise en place d'une signalétique sur le thème de la biodiversité.

Un travail avec un écologue a permis de 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. L'opération a été certifiée BiodiverCity®.

Engagement environnemental des activités d'aménagement et amélioration continue

La filiale Foncier Conseil, dont l'activité consiste à viabiliser et à diviser un terrain et ensuite à vendre les lots obtenus, est certifiée ISO 14001 depuis 2004 et compte la biodiversité parmi les six thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale, inscrits dans son système de management environnemental. Pour un premier état des lieux, à l'aide d'un outil interne, la sensibilité de la biodiversité existante et celle du paysage sont évaluées sur chaque site pressenti pour une future opération. Si l'analyse démontre que le site est dit « sensible », alors des procédures complémentaires sont à suivre. À noter qu'au-delà de 150 logements le site est d'office qualifié de « sensible » et est soumis à des procédures plus exigeantes.

3.2.3.3 Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols est reconnue comme l'une des causes majeures de la perte de biodiversité. Elle se fait majoritairement au profit de l'habitat. Aussi, limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols est un axe majeur pour réduire l'impact du Groupe.

Nexity se fixe pour ambition 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 dès 2024.

Les leviers d'actions définis pour limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols sont :

- La régénération urbaine pour limiter l'étalement urbain ;
- 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...) ; et
- Le développement de solutions pour participer à l'effort de lutte contre l'artificialisation aux côtés des collectivités locales.

La limitation de l'imperméabilisation

Pour accompagner ses équipes, Nexity a créé un guide de conception dédié à la nature en ville qui promeut différentes solutions, visant notamment à limiter l'imperméabilisation, et leurs mises en place. On y retrouve 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.

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.

Travail d'un écologue dans les opérations de promotion

Dans la continuité de sa démarche interne de biodiversité, Nexity souhaite aller plus loin en définissant des missions d'écologues type pour ses opérations. Ce projet, lancé en 2023, passe en 2024 par un travail avec l'aide d'un bureau d'études en écologie sur des opérations pilotes pour tester ces missions d'écologues. L'objectif est de faciliter et développer le recours aux écologues dans les projets résidentiels et tertiaires, au-delà des obligations réglementaires, avec la mise en œuvre notamment de diagnostics écologiques. Cela permettra d'explorer les meilleures pratiques mais également d'aider à intégrer activement la biodiversité en prenant en compte les besoins spécifiques de chaque opération avec une réflexion de la conception jusqu'à la livraison.

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.

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.

La qualité des sols

Nexity porte une attention particulière à la qualité du sol et procède généralement à une étude environnementale de la qualité des sols, des sous-sols, et du passé foncier du site par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés.

Quand un sondage du sol indique la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également de réaliser une étude environnementale et, le cas échéant, de mettre en œuvre une mesure de dépollution.

La filiale Villes & Projets accompagne l'optimisation des principes de réhabilitation des sites industriels notamment en matière de dépollution. 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.).

Nexity a également mis en œuvre une procédure détaillée de traitement des terres excavées depuis 2021. La direction juridique propose des formations à destination des juristes et des collaborateurs des activités de Promotion sur l'acquisition de sites pollués ou partiellement, la gestion des terres excavées, la cessation d'activité des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) dans le cadre de réhabilitation de friches industrielles.

En 2022, Nexity Transformation des Territoires a signé un partenariat avec Valgo Groupe – Sites et sols pollués. A l'heure de la raréfaction du foncier, la requalification des friches industrielles prend chaque année un caractère plus stratégique : elle permet la reconquête d'espaces dégradés mais aussi une meilleure gestion des pollutions comme des risques sanitaires. En fonction des sites, elle permet, outre de nouveaux usages par les habitants, de réactiver des fonctionnalités liées à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité ou au paysage.

Fin 2023, le Groupe a créé Nexity solaire, qui a pour ambition d'accompagner l'adaptation au changement climatique et l'accélération du déploiement des énergies vertes. Cette nouvelle entité offre à tous les acteurs concernés la possibilité de participer à une transition énergétique vertueuse tout en valorisant de façon durable leurs fonciers non-constructibles, leurs surfaces de toiture et leurs parcs de stationnement.

3.2.3.4 Mobiliser les collaborateurs et piloter une gouvernance dédiée

Le Groupe porte une attention particulière à la montée en compétence de ses collaborateurs et intègre une gouvernance interne dédiée pour piloter la performance et l'amélioration continue sur ces enjeux.

Nexity a atteint son objectif de former 100% des collaborateurs concernés à fin 2022.

Les leviers d'action de Nexity consistent à :

- 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 ;
- Co-construire les actions avec les parties prenantes et sensibiliser les usagers des opérations à la biodiversité.

Former les collaborateurs

En 2023, deux formations ont été déployées :

- Un « Visa Biodiversité » : lancé par une conférence avec Gilles Bœuf, ancien directeur du Muséum d'Histoire naturelle, un e-learning Tout Public de 30 minutes destiné à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Cette formation en ligne permet à chacun d'appréhender la notion de services écosystémiques, les pressions qui pèsent sur la biodiversité, l'importance et les moyens de la préserver ; et
- Un « Visa Naturellement » : un e-learning Métier de 20 minutes destiné principalement aux collaborateurs des filières métiers développement, programme et technique. Cette formation permet à chacun d'intégrer toutes les spécificités du cahier des charges biodiversité applicable à l'ensemble des opérations résidentielles et tertiaires développé en interne. Le e-learning présente également comment mieux intégrer la biodiversité à toutes les étapes d'un projet immobilier et les outils mis à disposition des équipes.

Les engagements de Nexity dans le cadre de l'initiative Act4nature

En 2023, Nexity a renouvelé ses engagements pour la biodiversité dans le cadre d'Act4nature. Ce nouveau plan d'action, challengé par un comité d'experts, vise à accompagner la stratégie d'accélération de la ville durable du groupe à travers 4 axes :

- Augmenter la part de réhabilitation dans les opérations de promotion : Nexity a la volonté de porter à 10% la part des réservations de promotion résidentielle en réhabilitation afin de limiter l'impact du Groupe sur les sols ;
- Travailler l'impact amont des matériaux sur la biodiversité : le Groupe s'est engagé à améliorer la traçabilité bois sur ses opérations, suite aux enseignements issus des résultats de la mesure d'empreinte et en vue d'élaborer de nouveaux critères d'achats ;
- Développer l'intégration de la biodiversité sur les bâtiments existants : des ateliers ont été organisés en 2023 en lien avec différentes entités du groupe pour mener une réflexion sur la volonté de proposer un service aux collectivités pour les accompagner dans l'atteinte de leurs objectifs de biodiversité et de végétalisation, en ciblant les sites en gestion pertinents et en mettant à contribution ces sites ; et
- Accompagner davantage les collectivités et acteurs de la ville en amont : des diagnostics et études sont menés par Natura City pour encourager les acteurs de la ville dans la transformation des sites, via le ciblage de fonciers imperméabilisés au fort potentiel de désimperméabilisation et/ou requalification et/ou renaturation.

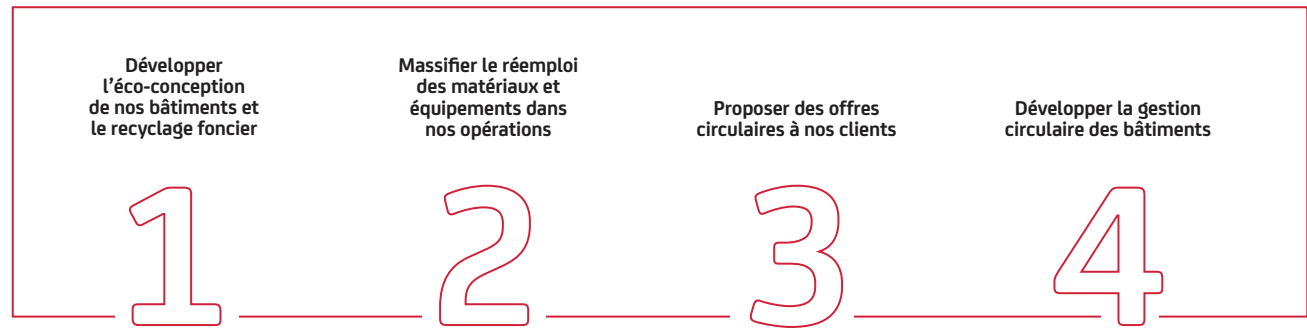
3.2.4 Préserver les ressources et favoriser l'économie circulaire

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux⁽¹⁾ (gypse, calcaire, sable, minéral de fer, bois...), l'un des principaux consommateurs d'énergie pour l'exploitation⁽²⁾ (électricité, chaleur, énergies fossiles...) et le premier producteur de déchets (70% des déchets en France⁽³⁾). À l'échelle européenne, la construction et l'utilisation des bâtiments sont d'ailleurs responsables de 50% des extractions totales de matières premières⁽⁴⁾. Les enjeux d'économie circulaire sont donc majeurs pour ce secteur, car fondés principalement sur une économie linéaire (extraction, construction / démolition, enfouissement) et des ressources non renouvelables.

Les crises sanitaires et énergétiques récentes ont fortement impacté l'approvisionnement en matières premières. L'économie circulaire propose un modèle de préservation des ressources, en optimisant leur usage, en prolongeant leur durée de vie, en visant le zéro déchet ou en développant des modèles coopératifs autour de synergies locales.

Afin de devenir, le leader d'un immobilier durable, bas carbone et cohérent avec la préservation des ressources de la planète, Nexity a élaboré et déployé en 2022 une feuille de route économie circulaire, à la fois sur la promotion et les services, pour mieux mutualiser, réutiliser ou recycler les ressources. Dans la poursuite de premières expérimentations et de partenariats auprès d'acteurs clés, cette feuille de route vise à structurer la politique du Groupe en développant l'éco-conception des bâtiments, massifier le réemploi, proposer une gestion circulaire des bâtiments tertiaires et des offres circulaires pour les clients (gestion des déchets, équipements...). Elle s'articule avec les stratégies climat et biodiversité du Groupe avec la volonté d'utiliser davantage des matériaux bio et géosourcés, d'améliorer la performance énergétique, de réduire les impacts sur les milieux naturels ou de favoriser la réhabilitation de friches et de bâti existant permettant de lutter contre l'artificialisation des sols, autre ressource sous tension.

AGIR EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE AUTOUR DE 4 ENGAGEMENTS



3.2.4.1 L'économie circulaire à toutes les étapes : d'une meilleure gestion des déchets de chantiers à l'intégration de matériaux issus du réemploi

Depuis 2014, Nexity s'est doté d'une charte Chantier éco-responsable commune à toutes les opérations de construction de logements neufs afin de protéger l'environnement (sols, déchets, propreté), réduire les nuisances, maîtriser les coûts de gestion de chantier et améliorer les conditions de travail. Celle-ci est en cours de révision pour s'inspirer des meilleures pratiques internes et externes et pour intégrer les exigences des certifications environnementales notamment celles de la taxonomie européenne.

Dans les cas d'opérations avec démolition préalable, Nexity fait systématiquement réaliser un diagnostic déchets (maintenant nommé PEMD - produits équipements matériaux 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.

1) Consommation de matières et empreinte matières - Synthèse des connaissances en 2021 - Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires.
2) Bilan énergétique de la France en 2021 - Synthèse - Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires.
3) Agence de la Transition Ecologique - ADEME Expertises - <https://expertises.ademe.fr/economie-circulaire/dechets/chiffres-cles-observation/chiffres-cles>.
4) Communication from the commission to the European Parliament, the council, the European economic and social Committee and the Committee of the regions. A new Circular Economy Action Plan For a cleaner and more competitive Europe - 2020.

Afin de s'ancrer dans une politique d'économie circulaire sur l'ensemble des projets, Nexity envisage systématiquement la réhabilitation ou le recyclage lorsqu'il y a un « déjà là » afin de préserver au maximum l'existant. En effet, le développement de la réhabilitation du bâti existant s'inscrit dans un urbanisme circulaire, permettant de prolonger la durée de vie des structures bâties, de valoriser un patrimoine, d'intensifier les usages et de préserver les sols (voir paragraphe 3.2.3.3 « Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols » du présent chapitre). Nexity Héritage et la filiale Nexity Patrimoine et Valorisation en a fait son cœur de métier et d'expertise, proposée à l'ensemble des filiales du Groupe. Par exemple, le projet « L'Arsenal » à Paris (75) avec Perl est un chantier inédit de réhabilitation et de surélévation d'un ancien parking pour en faire 82 logements sociaux.

3.2.4.2 Engagements en faveur de l'économie circulaire

Dans la logique d'anticipation, d'expérimentation et de massification qui guide Nexity dans sa contribution à la lutte contre le changement climatique, le Groupe noue des partenariats avec des industriels clés agissant pour la transition bas carbone du secteur de la construction. Ces partenariats permettent également de sécuriser l'approvisionnement en matières devenu tendu avec l'enchaînement des crises sanitaires, économiques et énergétiques. Les solutions développées sont généralement une intégration plus forte de matières premières recyclées ou encore la décarbonation des processus de fabrication, générant ainsi des économies substantielles de matières premières et d'énergies fossiles. En 2022, plusieurs partenariats et contrats-cadres ont été signés pour le bois (avec Piveteau Bois), le béton bas carbone (avec Cemex et Ecocem), le verre bas carbone (avec Saint Gobain) ou les peintures biosourcées (avec Algo, Bouyer Leroux ou Circouleur). En 2023, Nexity a renforcé son engagement en signant une convention nationale avec Fibois France, partenaire de longue date, qui fédère et coordonne les 12 interprofessions régionales de la filière forêt-bois, dans laquelle Nexity s'engage à intégrer davantage de solutions bois-biosourcées dans ses constructions.

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 piloté par A4MT (Action pour la Transformation du Marché)

Morning, filiale de Nexity et leader du coworking, a lancé en 2022 un accélérateur de projets. L'ambition est d'identifier et soutenir des solutions pouvant être testées et déployées sur des chantiers Morning et Nexity. Celles-ci doivent répondre à au moins une des cinq thématiques : nouveaux matériaux, réemploi et reconditionnement, végétalisation et biodiversité, performance et rénovation énergétique, nouveaux procédés constructifs. Dans le prolongement du succès de la première saison, Morning et Nexity ont lancé en 2023, un nouvel appel à projets sur le thème suivant : rénovation énergétique et optimisation des ressources dans l'exploitation des bâtiments.

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.

Dans la continuité de son engagement sur le bâtiment bas carbone, Nexity est également mécène du label BBCEA Exploitation, nouveau référentiel pour une exploitation bas carbone exemplaire. Celui-ci, publié le 30 novembre 2022, complète les référentiels existants (neuf, rénovation, territoire) et constitue la première méthode de mesure et de valorisation des bonnes pratiques bas carbone exemplaires pour les investisseurs et gestionnaires de patrimoine. L'économie circulaire y est considérée via plusieurs leviers : intensification des usages, réduire au maximum la dépose prématurée des matériaux et équipements, la limitation de production de déchets et le recours aux matériaux bas carbone et issus du réemploi.

En 2023, Nexity a décidé d'être un des 6 premiers partenaires de la démarche prospective « Consommation de ressources matérielles des secteurs du bâtiment et de l'immobilier à 2040 » du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Composé d'un comité de prospective, d'un comité des partenaires et d'une équipe de modélisation, l'objectif de cette démarche est de réaliser une étude prospective sur l'évolution des consommations de ressources du secteur du bâtiment et de l'immobilier à 2040.

3.2.4.3 La préservation de la ressource en eau

Ressource vulnérable à protéger, l'eau est considérée tout au long d'un projet dans toutes les opérations de promotion de Nexity. Cela passe par des actions à la fois sur l'aménagement, les modes constructifs, et les solutions de végétalisation.

Gestion de l'eau en phase conception

En phase esquisse, la prise en compte des éléments présents sur la parcelle (exemple : écosystèmes remarquables comme les cours d'eau) peuvent amener le projet à faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau ». Ce dossier prévoit les mesures nécessaires pour que les aménagements du projet de construction n'affectent pas de façon significative les ressources en eau ou les milieux aquatiques d'un site. Sur ses programmes immobiliers de logements neufs visant la certification NF Habitat, Nexity réalise des analyses de sites qui portent notamment sur l'imperméabilisation des sols. Leurs conclusions permettent d'identifier des solutions à mettre en œuvre pour favoriser l'infiltration de l'eau et ainsi maîtriser le ruissellement des eaux pluviales. Dans plusieurs projets d'aménagement, une gestion de l'eau à la parcelle est atteinte avec des niveaux de rejet extrêmement faibles et les noues sont privilégiées.

Réduction de la consommation d'eau potable

La gestion de l'eau à l'usage est traitée selon la maîtrise des consommations d'eau potable, notamment par la mise en place d'équipements hydro économes (mitigeurs de douche, lavabo, thermostatiques) par des marchés cadres du groupe.

Optimisation de l'eau virtuelle

Le recours au bois préfabriqué, comme le propose Ywood pour le tertiaire et résidentiel (voir paragraphe 3.2.2.2 « Être le leader de la décarbonation de l'acte de construire/réhabiliter » du présent chapitre), permet également de réduire les consommations d'eau en phase

Nexity Villes & Projets a développé une réelle expertise sur la gestion des eaux pluviales en visant zéro rejet dans le réseau avec plusieurs opérations pilotes : Montreuil ZAC Boissière Acacia (93), Asnières ZAC PSA (92) ou Saint-Jean de la Ruelle (45). Cette gestion des eaux pluviales s'articule avec un important aménagement paysager des sites respectant la biodiversité, à l'instar du projet de Presqu'île Hérouvillaise (14) qui intègre également un aménagement des berges du Canal de Caen à la Mer, une darse et une plage pour faire de l'eau un vecteur de rafraîchissement contre l'effet d'îlot de chaleur urbain en perspective des effets du changement climatique.

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.

chantier par rapport au béton traditionnel (de l'ordre de 25 litres d'eau pour 100 kg de ciment). Cette réduction via le choix des matériaux réduit ainsi substantiellement l'« empreinte eau » de la construction (volume total d'eau direct et indirecte nécessaire pour la production).

3.2.5 Financements durables et taxonomie européenne des activités durables

3.2.5.1 Green Bond

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* 2023 sera disponible sur la page « finance responsable » du Groupe. Cette émission a été réalisée selon les meilleures pratiques du marché et en conformité avec les Principes applicables aux obligations vertes (*Green Bond Principles*) publiés par l'International Capital Markets Association (ICMA). Voir note 21.1 « Dettes obligataires » figurant au chapitre 5, paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 » du présent Document d'enregistrement universel.

Crédit à impact

En février 2023, Nexity a renouvelé sa ligne de crédit corporate en signant un contrat bancaire d'une maturité de 5 ans (échéance février 2028) comprenant une ligne de crédit en trésorerie de 800 millions d'euros, assortie de critères environnementaux.

Nexity a fait le choix d'inclure dans ce contrat de crédit des critères à impact environnemental qui reposent sur l'atteinte d'objectifs liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe (émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 pour le Groupe, scope 3 pour les activités de promotion immobilière, et volume de travaux de rénovation énergétique de logements pour les activités de syndic de copropriété). Ces engagements découlent de la stratégie accélérée Climat et Biodiversité approuvée l'année dernière par l'Assemblée générale des actionnaires. La ligne de crédit comporte une obligation de résultat vertueuse en prévoyant un mécanisme de bonus/malus sur la marge applicable en fonction de l'atteinte de ces objectifs qui seront testés annuellement.

3.2.5.2 Reporting 2023 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 entreprises soumises à ce texte doivent publier la part de leur chiffre d'affaires (CA), de leurs dépenses d'investissement (CapEx) et d'exploitation (OpEx) associées à des activités durables, détaillées ci-dessous.

Pour qu'une activité soit considérée comme durable au sens de la taxonomie, une activité « éligible » doit être « alignée ». Pour cela, il convient de démontrer que ladite activité satisfait aux exigences prévues à l'article 3 du règlement Taxonomie :

- Qu'elle contribue de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux : 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, c'est-à-dire satisfait aux critères techniques spécifiés dans les règlements délégués ;
- Qu'elle n'entrave pas les cinq autres objectifs (principe du « Do No Significant Harm » selon des critères techniques précisés par la réglementation) ; et
- Qu'elle respecte des garanties minimales (droits humains, lutte anti-corruption, bonnes pratiques en matière de fiscalité et de droit de la concurrence).

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 », précise le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises. Les règlements délégués concernant les quatre autres objectifs environnementaux ont été publiés en 2023. L'application du règlement est graduelle. Seuls les objectifs sur le climat étaient en vigueur au titre des exercices 2021 et 2022. La publication en 2023 de l'acte délégué sur les quatre autres objectifs environnementaux et des amendements sur l'acte délégué lié au Climat requièrent désormais un reporting taxonomie au titre de chacun des objectifs auxquels est éligible l'entreprise.

Activités concernées, synthèse de la méthodologie et des résultats pour Nexity

Le groupe Nexity a défini des hypothèses et des méthodes d'analyse qui font l'objet d'une description dans ce chapitre. L'analyse effectuée par le Groupe pour établir les indicateurs d'éligibilité et d'alignement est basée sur le règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021 complétant le règlement sur la Taxonomie. Il précise le champ d'application, la méthodologie et les exigences de publication pour les entreprises financières et non financières concernant la proportion d'activités économiques écologiquement durables dans leurs activités, leurs investissements ou leurs activités de prêt.

Le chiffre d'affaires, les dépenses d'investissement 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 2023.

L'évaluation des activités éligibles de Nexity a été menée sur la base d'une analyse détaillée de ses différentes activités et au regard des activités décrites dans le règlement taxonomie. Cette analyse a été conduite conjointement par les équipes Nexity en charge du reporting au sein de la direction RSE et des équipes en charge de la consolidation et du contrôle de gestion de la direction financière à partir du détail des comptes consolidés. Les différentes activités éligibles étant logées dans des pôles d'activité différents, il n'y a pas de risque de double-comptage de celles-ci.

Au titre de l'objectif Atténuation, les activités de la taxonomie dans lesquelles rentrent certaines activités de Nexity sont les suivantes :

- 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers (pour les achats et locations de véhicules - CapEx).
- 7.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ;
- 7.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ;
- 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments (pour les activités d'exploitation de bâtiments résidentiels ⁽¹⁾ et tertiaires ⁽²⁾ - CA, CapEx et OpEx).

Au titre de l'objectif Economie circulaire, les activités de la taxonomie pour lesquelles certaines activités de Nexity sont éligibles sont les suivantes :

- 3.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ;
- 3.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA).

1)Exploitation de résidences étudiantes (Studéa)

2)Exploitation de bâtiments tertiaires pour du Coworking (Morning)

L'analyse de l'éligibilité au titre de l'Adaptation au changement climatique est limitée aux activités éligibles à l'atténuation du changement climatique qui ont formalisé un plan d'adaptation, comme requis par la réglementation. Seul le ratio des CapEx est à considérer pour cet objectif environnemental. S'agissant uniquement de Capex, les activités de Nexity ne sont pas concernées par l'éligibilité et donc l'alignement. En effet l'activité de promotion si elle constitue un chiffre d'affaires ne comporte pas de mobilisation de Capex.

Les activités qui ont été identifiées comme non éligibles sont : 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 »).

Pour l'exercice 2023 pour Nexity, seul l'objectif Atténuation est concerné par l'évaluation de l'alignement. L'alignement au titre de l'objectif Economie circulaire est concerné pour l'exercice 2024.

Pour l'année 2023, le périmètre d'analyse d'opérations a été élargi par rapport à 2022 et l'analyse a été affinée sur plusieurs critères DNSH. Cette évaluation de l'alignement pour les activités de Construction de bâtiments neufs et de Rénovation de bâtiments existants a été menée avec une méthodologie de sélection d'opérations avec des critères de chiffre d'affaires et de potentiel d'alignement (73,4% du CA éligible de l'activité de promotion a été sélectionné pour

2023, par rapport à 17,4% en 2022), une approche rigoureuse des critères DNSH et une hypothèse de non-alignement des opérations non sélectionnées. Cette approche prudente explique en partie la valeur du CA aligné (22% du CA éligible pour l'activité de promotion soit +11 points par rapport à l'exercice 2022). Le périmètre d'analyse a fortement augmenté par rapport à l'exercice 2022 et sera amené à augmenter encore dans les prochaines années. Par ailleurs, les opérations sélectionnées contributrices au chiffre d'affaires ont été lancées et conçues il y a deux ou trois ans. La majeure partie des opérations du Groupe (plus de 96% du CA 2023) est localisée en France.

L'alignement du CA pour la seule activité de promotion tertiaire est de 99,6%, ce qui montre que ce secteur est en avance sur le marché.

Pour l'ensemble de l'activité de promotion, une démarche Groupe est engagée pour intégrer les exigences de la taxonomie dès la conception des nouvelles opérations. L'alignement sera amené à augmenter notablement dans les années à venir.

La synthèse des résultats, de l'éligibilité pour l'objectif Economie circulaire et d'alignement pour l'objectif Atténuation du changement climatique, pour le chiffre d'affaires et pour les CapEx est présentée dans les deux tableaux ci-dessous. Les OpEx taxonomiques ⁽²⁾ ne représentant que 0,3% des OpEx totaux, Nexity a jugé qu'ils étaient non matériels, conformément au principe d'exemption permis par la réglementation.

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et d'alignement du chiffre d'affaires 2023 pour l'objectif Atténuation du changement climatique

(L'éligibilité pour l'objectif Economie circulaire est identique pour les activités 3.1 et 3.2 à celles des activités 7.1 et 7.2 de l'Atténuation)

Activité (en millions d'euros)	CA éligible	% CA éligible/Total	CA aligné	% CA aligné/éligible	Evolution par rapport à 2022
CCM ⁽³⁾ 7.1 Construction de bâtiments neufs	3.017	76%	646	21%	+11 points
CCM 7.2 Rénovations de bâtiments existants	63	1%	22	35%	-3 points
CCM 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	263	7%	0	0%	-
ACTIVITÉS ÉLIGIBLES TOTALES	3.343	84%	668	20%	+10 POINTS
ACTIVITÉS ÉLIGIBLES 7.1 ET 7.2	3.080	77%	668	22%	+11 POINTS
Activités non éligibles	621	16%			
Total CA consolidé Nexity	3.964	100%			

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et d'alignement des CapEx 2023

Activité (en millions d'euros)	CapEx éligibles	% CapEx éligibles/Total	CapEx alignés	% CapEx alignés/éligibles
CCM 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	9	3%	0	0%
CCM 7.7 Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	226	79%	0	0%
ACTIVITÉS ÉLIGIBLES TOTALES	235	82%	0	0%
Activités non éligibles	51	18%		
Total CapEx consolidés Nexity	286	100%		

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) 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.
3) CCM : Climate Change Mitigation / Atténuation du changement climatique

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et d'alignement par objectif environnemental

Objectifs environnementaux	Proportion du CapEx/ Total CapEx		Proportion du chiffre d'affaires/ Total chiffre d'affaires		Proportion de l'OpEx/ Total OpEx	
	Alignement sur la taxonomie par objectif	Éligibilité à la taxonomie par objectif	Alignement sur la taxonomie par objectif	Éligibilité à la taxonomie par objectif	Alignement sur la taxonomie par objectif	Éligibilité à la taxonomie par objectif
CCM : Atténuation du changement climatique	0%	82%	17%	84%	0%	0%
CCA : Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	0%	0%	0%
WTR : Eau et ressources marines	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CE : Economie circulaire	0%	0%	0%	77%	0%	0%
PPC : Pollution	0%	0%	0%	0%	0%	0%
BIO : Biodiversité et écosystèmes	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Méthodologie détaillée pour l'analyse de l'éligibilité

Nexity est soumis à la publication de l'éligibilité pour les objectifs Atténuation et Economie circulaire.

Chiffre d'affaires (CA)

Le chiffre d'affaires éligible pour l'objectif Atténuation du groupe Nexity pour l'année 2023 s'élève à 3.343 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires de 3.964 millions d'euros, soit 84% de ce total (Voir Compte de résultat consolidé présenté au chapitre 5.1.1 « Etats de synthèse » du présent Document d'enregistrement universel).

Nexity a pu identifier la partie du CA 2023 liée à la rénovation, qui représente 1,9% du CA éligible. Les activités non éligibles représentent 621 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires éligible pour l'objectif Economie circulaire du groupe Nexity pour l'année 2023 s'élève à 3.080 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires de 3.964 millions d'euros, soit 77% de ce total.

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 Taxinomie 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 des annexes de l'article 8 de la taxonomie §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 des annexes de l'article 8 de la taxonomie §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 étudiantes (Studéa) et pour les activités de coworking (Morning) (7.7) ; Les CapEx relatifs aux sièges sociaux et aux activités de holding (7.7).

Ainsi, les dépenses d'investissement éligibles du groupe Nexity pour l'année 2023 s'élèvent à 235 millions d'euros sur un total de 286 millions d'euros, soit 82% (Voir Notes annexes aux comptes consolidés présentées au chapitre 5, paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 » du présent Document d'enregistrement universel). À noter que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est par nature pas très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants. La part des CapEx non éligibles représente 51 millions d'euros.

Dépenses d'exploitation (OpEx)

En l'absence de définition de la notion d'OpEX dans le référentiel des normes comptables internationales IFRS adoptées par l'Union Européenne au 31/12/2023, le total des OpEX consolidé communiqué et les OpEX éligibles identifiées par le groupe Nexity sont déterminés selon la méthode décrite ci-après. 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. De même que pour les CapEx, les OpEx éligibles identifiés pour le groupe Nexity peuvent l'être à deux titres :

- Lorsqu'ils sont liés à des actifs ou processus associés à des activités économiques (éligibles) (en vertu des annexes de l'article 8 de la taxonomie du §1.1.3.2 (a)) ; et
- Lorsqu'ils sont liés à l'achat de la production d'activités économiques (éligibles) sur la Taxonomie et à des mesures individuelles (en vertu des annexes de l'article 8 de la taxonomie 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 limitent au siège social. 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, on peut limiter la définition des OpEx aux seules charges de location non éligibles à la norme IFRS 16 enregistrées au compte de résultat. Celles-ci sont liées 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 2023 s'élève à 13 millions d'euros sur un total de 3.786 millions d'euros. Le total des OpEx 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 des OpEx éligibles du groupe Nexity pour l'année 2023 est donc nulle.

Méthodologie détaillée pour l'alignement aux critères techniques de l'objectif Atténuation du changement climatique

Activité 6.5- Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers

Les Capex relatifs à l'activité 6.5 représentent 3% de la totalité des CapEx de cette année et sont non significatifs pour le Groupe. Ainsi, il a été considéré que ces actifs sont non alignés pour 2023.

Activité 7.1 - Construction de bâtiments neufs

Comme indiqué dans le chapitre précédent, l'évaluation de l'alignement pour l'activité principale de Construction de bâtiments neufs a été menée avec une méthodologie de sélection d'opérations, une approche rigoureuse des DNSH et une hypothèse très prudente de non-alignement des opérations non analysées (en attendant leur analyse ultérieure) - ce qui explique le ratio de 21% d'alignement du CA éligible pour l'activité 7.1. Il est à noter que pour 2023, plus de 35% de nos livraisons dépassent le seuil RT 2012 -10% et que nos dépôts de permis de construire ont été en moyenne 25% meilleurs que la RE2020.

Critères de contribution substantielle

Pour le critère de performance énergétique, ont été considérés comme alignés les projets répondant à la réglementation thermique -10% (RT2012 -10%) ou à la RE2020 pour le critère « Performance énergétique des bâtiments neufs » conformément à l'approche validée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) lors d'une communication ministérielle du 17 octobre 2022.

Pour cette seconde année de reporting complet, les différentes lois applicables en France dans le secteur du bâtiment (RT2012 et RE2020) ainsi que les cahiers des charges des divers labels (NF HQE, BBKA, E+C-) ont été considérés comme permettant de valider les critères « Etanchéité à l'air », « Intégrité thermique » et « Potentiel de Réchauffement Planétaire » (réalisation d'une analyse de cycle de vie) pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 5.000 m².

Critères « Do No Significant Harm » (DNSH)

L'analyse des critères DNSH a été menée en s'appuyant sur les vues publiques de la CNCC ainsi que sur les différentes initiatives de place sectorielles. Elle repose sur une approche rigoureuse des critères DNSH pour cette première année d'application du règlement taxonomie.

• Adaptation au changement climatique

Une analyse de l'adaptation au changement climatique conformément au règlement taxonomie a été réalisée sur les opérations de la sélection conformes aux autres critères techniques d'alignement sur les activités 7.1 et 7.2. L'analyse a été réalisée sur 30 ans grâce à l'outil BatAdapt avec le scénario 8.5 du GIEC (Business as Usual). Les mesures d'adaptation déjà en place permettant de réduire les risques importants ont été recensées, notre analyse a porté sur les risques climatiques suivants : sécheresses et retrait et gonflement des argiles, vagues de chaleur, inondations et submersion.

• Autres critères DNSH

L'examen des autres critères DNSH a été réalisé en considérant la réglementation française ainsi que les politiques existantes au sein du Groupe. Dans le cadre d'un régime transitoire et en s'appuyant sur les pratiques de place, les éléments ci-dessous ont été considérés :

- Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines, dans le cadre du DNSH « Equipements sanitaires des bâtiments », le référencement d'équipements hydroéconomes permet de répondre aux seuils définis par ce critère quand les opérations ont eu recours à ce référencement.
- Transition vers une économie circulaire, pour le DNSH « Conception favorisant la circularité et permettant la réutilisation et le recyclage », la prise en compte d'un des piliers de l'économie circulaire lors de la conception : économie de ressources, adaptabilité, flexibilité ou démontabilité a été jugée suffisante. De plus l'intégration pour chacune des opérations concernées d'un objectif de taux de recyclage des déchets sur le chantier a été considérée comme permettant de valider le critère « valorisation matière ».
- Prévention et contrôle de la pollution, pour le DNSH « réduction du bruit, poussières et émissions de polluants » le déploiement d'une charte de chantier écoresponsable permet de couvrir ce critère.

Activité 7.2 - Rénovation de bâtiments existants

Conformément à la publication du règlement Taxonomie, seuls les projets de rénovation entraînant une réduction de la demande d'énergie primaire d'au moins 30% peuvent être considérés alignés. Par ailleurs, une approche identique à celle menée pour l'activité 7.1 a été menée pour l'évaluation de l'alignement.

Activité 7.7 - Acquisition et propriété de bâtiments

Dans une approche conservatrice, les 226 millions d'euros de CapEx de l'activité 7.7 (79% des CapEx totaux consolidés) ont été considérés non alignés. En effet, soit les DPE existants ne sont pas suffisamment performants, soit il n'existe pas de DPE pour certains bâtiments.

Analyse des garanties minimales

L'analyse du respect de garanties minimales a été menée à l'échelle du groupe Nexity et se base sur les 4 piliers : droits humains, corruption, fiscalité, concurrence loyale.

Droits humains

Nexity a déployé des procédures internes pour se conformer au Devoir de vigilance (voir paragraphe 3.1.2.3 « Devoir de vigilance » du présent chapitre) pour identifier et prévenir les atteintes aux libertés des employés ainsi qu’aux droits de l’homme. En effet, le Groupe exerce principalement en France mais aussi en Italie, en Pologne, au Portugal et en Allemagne (les activités en Pologne et au Portugal ont été cédées courant 2023). Nexity s’assure bien que ces pays ont ratifié les 8 conventions fondamentales de l’Organisation Internationale du Travail (OIT). Ces actions couvrent un champ d’application large, incluant des procédures d’alerte, des formations ainsi que la mise en place d’un Code de bonne conduite (voir chapitre 2, paragraphe 2.1.6 « Ethique des affaires et conformité » du présent Document d’enregistrement universel) et d’une charte Ethique fournisseur mise à jour en 2022.

Fiscalité, Corruption, Concurrence loyale

Afin d’anticiper et de réduire les risques de corruption et de trafic d’influence, le Groupe met en œuvre des mesures en application de la loi Sapin II et pour prévenir des situations

de concurrence déloyale. Celles-ci sont appuyées par la correcte application du Code de bonne conduite, par des campagnes de sensibilisation et par un plan de formations pour les collaborateurs (voir chapitre 2, paragraphe 2.1.6 « Ethique des affaires et conformité » du présent Document d’enregistrement universel). Les procédures que le Groupe met en place pour respecter ces engagements comprennent par ailleurs la cartographie et la publication des facteurs de risques sur les politiques fiscales (voir chapitre 2, paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent Document d’enregistrement universel), la mise en place d’un mécanisme d’alerte en interne pour lutter contre la corruption (voir paragraphe 3.1.2.3 « Devoir de vigilance » du présent chapitre) ainsi qu’un suivi régulier des procédures judiciaires et d’arbitrage (voir chapitre 2, paragraphe 2.1.5.4 « Procédures judiciaires et d’arbitrage » du présent Document d’enregistrement universel).

A la date du 31 décembre 2023, aucune condamnation n’a été relevée à l’échelle du Groupe sur les thématiques de droits humains, de corruption, de fiscalité ou de droit de la concurrence.

3.3 RENDRE LA VILLE INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

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 grâce aux offres du Groupe mais aussi par les actions de la Fondation Nexity. Plusieurs des objectifs stratégiques sociétaux sont arrivés à échéance en 2022, ceux-ci ont été revus pour une cible à 2026.

Plusieurs objectifs fixés permettent au Groupe de suivre ses engagements sociétaux.

Les objectifs stratégiques sociétaux

Objectifs	Échéance	2021	2022	2023
Part de réservations de logements pour des ménages sous conditions de ressources ⁽¹⁾	-	43%	50%	61%
Mettre à l’abri + de 4.000 personnes (cumul)	2026	1310	1.645	1.921
Accompagner des projets en faveur de l’égalité des chances (dotations en €)	-	311.000	385.530	531.700
Accompagner des projets en faveur de la lutte contre la grande précarité (dotations en €)	-	370.000	426.000	148.000
Accompagner des projets en faveur de l’insertion par le sport (dotations en €)	-	NA	31.000	227.000

(1) Logement social, intermédiaire et accessions à la propriété avec TVA réduite

3.3.2 Favoriser l’accès au logement pour tous

Pour Nexity, « la fabrique de la ville » est un engagement envers ses habitants. Penser une ville inclusive, c’est la rendre accessible à tous ses usagers. La conception d’un habitat adapté à la diversité des besoins et des moyens en est l’un des enjeux. La contribution de Nexity est d’intégrer

la diversité des publics et leurs besoins d’habiter dans le développement de ses offres. En tant qu’opérateur global d’immobilier, le Groupe s’engage auprès des territoires en mobilisant l’ensemble de ses solutions, pour l’accès à un logement pour tous.

Ainsi, en 2023, 61% des réservations ⁽¹⁾ de Nexity sont des logements aidés destinés à des ménages sous conditions de ressources. Ils sont répartis en :

- Logement locatif social et logement locatif intermédiaire (y compris logement thématique : résidence intergénérationnelle, sénior et étudiant) ;

- Accession à la propriété avec TVA réduite ; et
- Pension de famille et baux solidaires.

3.3.2.1 Développer une offre sociale et thématique : pour des réponses multiples aux besoins des bailleurs sociaux et des publics spécifiques

Être le premier partenaire des bailleurs sociaux

L'objectif du Groupe est d'apporter son expertise au plus près des besoins de chaque bailleur social, tant en termes de zone géographique que de prix ou en qualité d'usage et environnementale. Ainsi, Nexity souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans leurs démarches d'expérimentation et d'innovation mettant à profit ses expertises au service de projets démonstrateurs.

Ainsi, les partenariats développés par Nexity, sont à l'image de cette volonté d'œuvrer ensemble pour un objectif commun ; participer à développer l'offre de logement pour tous, avec un logement abordable et durable.

Nexity accompagne également les acteurs du logement intermédiaire pour répondre aux besoins des classes moyennes, qui sont au-delà des plafonds dédiés aux logements sociaux, ne trouvent pas toujours les réponses adaptées dans le secteur du logement privé.

Développer le logement thématique

La ville inclusive est une ville pensée pour la multiplicité des pratiques d'habiter, c'est permettre l'accès au logement pour tous en développant des solutions adaptées à chacun.

C'est autant de formes d'habitats que de besoins : habitat inclusif (perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) intergénérationnel, séniors, étudiants, jeunes actifs, etc.

Résidence multigénérationnelle

Pour répondre au besoin des séniors, allant au-delà de la cohabitation intergénérationnelle, Nexity a créé le concept

« Complicity » en 2020. 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.

Habitat Inclusif

Il s'agit d'offrir aux personnes en perte d'autonomie, liée à l'âge ou au handicap, une alternative au logement isolé ou à l'accueil en établissement ; avoir un logement adapté, mais avec un projet de vie sociale et partagée.

Par l'implantation de ses filiales de promotion sur tout le territoire national et leur connaissance des besoins locaux, sa production de logement social et sa connaissance de l'écosystème de l'habitat Inclusif, Nexity se positionne en facilitateur et créateur de synergies pour développer des logements inclusifs.

Nexity souhaite intégrer des projets inclusifs au sein de ses opérations immobilières aussi bien en VEFA ⁽²⁾ sociale qu'en libre, avec des associations et/ou des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Nexity a déjà réalisé plusieurs opérations pour personnes en situation de handicap. Le Groupe travaille également à créer des synergies en intégrant au sein des résidences multigénérationnelles Complicity des projets inclusifs.

3.3.2.2 Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes

Développer les formes d'accession à la propriété : accession à prix maîtrisés, Bail Réel Solidaire, TVA réduite

Aux côtés des collectivités qui mènent une politique volontariste en faveur d'une accession à la propriété aidée, Nexity apporte sa contribution en développant des opérations de logement abordable. Ces logements aux prix plafonnés en-dessous du marché local sont dédiés aux primo-accédants aux ressources contraintes. Cela concrétise l'engagement de Nexity auprès des collectivités, pour accompagner les ménages aux ressources limitées dans leur accession à la propriété.

Nexity s'engage également à développer davantage d'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.

1) Logement social, intermédiaire et Accession à la propriété avec TVA réduite

2) Vente en l'état futur d'achèvement

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.

Dans un contexte de crise énergétique, inflationniste et de durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires aux particuliers, 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 par 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 132 réservations ont été réalisées et environ 254 cagnottes ont été créées.

3.3.3 Impulser et développer des actions solidaires

Nexity Non Profit

Avec la création de Nexity Non Profit sous un modèle économique financièrement neutre, l'offre du Groupe est enrichie. Nexity développe des résidences sociales, notamment des pensions de famille ainsi que des centres d'hébergement d'urgence et des lieux adaptés, combinant logements privatifs et espaces partagés.

Le Groupe participe ainsi à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » porté par l'Etat, traduisant concrètement l'engagement de Nexity comme acteur privé ayant une utilité publique, avec la conviction qu'une entreprise se doit de prendre sa part et de produire aussi au service de l'intérêt général et du bien commun. Pour cela, Nexity met ses compétences et ses savoir-faire au service des collectivités et des associations gestionnaires dans la prise en charge des publics précaires et leur logement.

Par ailleurs, Nexity Non Profit mobilise le parc privé et promeut auprès des propriétaires bailleurs une mise en location à des associations notamment via le dispositif « Loc'Avantages ». Ce dispositif d'incitation fiscale permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt en s'engageant à louer leur bien 6 ans minimum, dans le cadre d'une convention Anah, à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire, et répond aux besoins des publics aux ressources contraintes.

Aujourd'hui, Nexity Non Profit a ouvert 8 résidences, 26 résidences sont en cours de réalisation et 579 baux solidaires ont été signés.

Nexity Non Profit, face à la multiplicité des formes de précarités et des publics impactés, s'engage vers de nouveaux développements : l'hébergement des femmes victimes de violences, des travailleurs saisonniers ou encore des personnes en situation de handicap, etc.

Être un acteur privé majeur du renouvellement urbain : avec une TVA réduite profitant aux accédants aux ressources plafonnées

L'engagement historique du Groupe pour favoriser l'accès au logement pour tous se concrétise également 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).

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 plus de 42.000 logements dans ces zones. En 2023, Nexity réalise 9,6% des ventes en accession en TVA réduite du marché.

C'est l'opportunité pour Nexity Non Profit, aux côtés des filiales du Groupe, d'apporter des réponses aux collectivités sur leurs besoins en logement pour les plus précaires, leurs objectifs SRU, la régénération de centres anciens dégradés (notamment avec la location solidaire ainsi qu'un potentiel de logements à rénover), etc.

Fondation Nexity

Créée en 2017 avec la vocation de renforcer l'engagement citoyen et sociétal déjà fortement ancré dans l'ADN de Nexity, la Fondation d'entreprise Nexity œuvre pour que chaque personne en situation de fragilité (re)trouve sa place, des perspectives, la capacité d'agir et le moyen de s'accomplir. Guidée par des valeurs d'action, de coopération, de partage, d'engagement et de vivre-ensemble, la Fondation travaille au quotidien avec les associations, les territoires et les acteurs économiques et sociaux locaux.

Afin d'agir concrètement en faveur d'une ville plus inclusive, et pour porter et expérimenter de nouvelles formes de solidarité, la Fondation agit autour de 3 thématiques :

- l'égalité des chances pour les jeunes de 14 à 26 ans issus des QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville), de milieux modestes et en orientation subie ou décrocheurs
- l'insertion par le sport pour ces mêmes jeunes et pour les personnes en situation de handicap (en particulier les jeunes)
- la lutte contre la grande précarité en particulier des femmes et des jeunes

En 2023, la Fondation Nexity a continué de se mobiliser auprès des acteurs associatifs et des territoires pour porter des projets en lien avec ses thématiques d'intervention. Cette année, l'accent a été mis sur les projets et programmes d'innovations sociales et d'expérimentations.

Cet axe de développement s'est essentiellement traduit à travers les thématiques en lien avec l'insertion par le sport et l'égalité des chances avec 30 projets soutenus.

La Fondation Nexity s'appuie également sur les collaborateurs du Groupe et dispose d'un réseau de près de 40 ambassadrices et ambassadeurs sur le territoire national pour l'essaimage de ses actions.

Lors de la journée solidaire 2023 sur le thème de l'environnement, plus de 400 collaborateurs se sont mobilisés le temps d'une journée pour travailler auprès d'une association et l'accompagner dans sa mission d'intérêt général. Plusieurs collectes ont également été organisées notamment une collecte de lunettes au profit de Lunettes Sans Frontière.

La Fondation Nexity publie chaque année son rapport annuel et dispose d'un site internet : <http://www.fondationnexity.org>.

3.3.4 Partenaire des collectivités, pour concevoir ensemble durablement

Les collectivités font face à de nombreux défis et contraintes. Elles doivent apporter des réponses aux enjeux socio-démographiques, environnementaux, économiques mais aussi répondre aux nouveaux usages et aux aspirations des habitants.

En tant qu'opérateur global d'immobilier, partenaire des collectivités, Nexity propose des solutions adaptées et concertées, pour développer des projets vertueux et porteurs des ambitions de chaque territoire. À l'échelle d'un quartier, Nexity s'applique à ce que les projets soient toujours pensés avec les collectivités, ses enjeux et ses habitants dans leurs dimensions urbaines et programmatiques, avant d'entrer en phase de conception immobilière et architecturale.

En 2022, Nexity a renforcé son positionnement auprès des collectivités au travers de la création de Nexity Transformation des Territoires, un pôle dédié aux collectivités territoriales. Fort de son enracinement local et de sa présence au quotidien aux côtés des collectivités, Nexity propose un projet sur-mesure, en adéquation avec les attentes des territoires.

Nexity est présent sur tout le territoire et participe au développement économique de chaque région en faisant travailler en priorité les entreprises locales. Le Groupe soutient plus de 100.000 emplois directs et indirects sur le territoire national ⁽¹⁾. Les retombées économiques liées aux activités de Nexity se diffusent à un niveau local, au plus près des régions dans lesquelles l'entreprise est implantée.

Nexity accompagne ses clients dans la conception de leurs stratégies territoriales ainsi que dans leur mise en œuvre, au travers de 3 axes :

- Partenaire pour un territoire bas carbone et renaturé ;
- Partenaire pour une ville inclusive, abordable et accessible à tous ; et
- Partenaire pour un territoire attractif et valorisé.

1) Source : Mesure de l'Empreinte économique 2021 (Goodwill)

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 termes fixés par la Direction générale du Groupe. Afin de

garantir le capital humain indispensable à la mise en œuvre de la stratégie de Nexity, l'un des enjeux forts est de fidéliser les talents et de développer l'employabilité des collaborateurs.

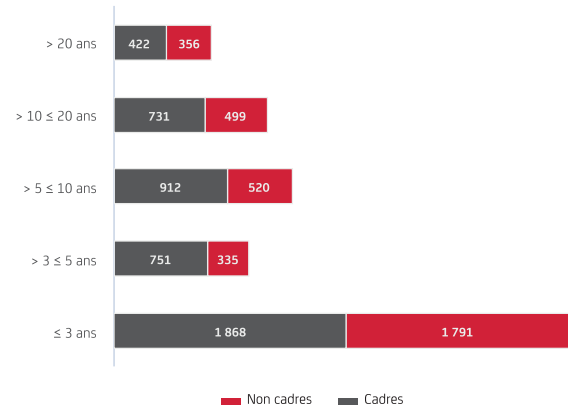
Objectifs	Échéance	2021	2022	2023
Développer l'actionariat salarié avec au moins 80% de collaborateurs actionnaires	Permanent	80%	80%	63%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Comité exécutif	2023	54%	44%	37,5%
Avoir au moins 40% de femmes au sein du Club 1797	2023	38%	39%	41%
Embaucher des jeunes en alternance à hauteur de 5% de l'effectif	2024	6%	7%	5%

Au 31 décembre 2023, le groupe Nexity compte 8.185 salariés (dont 91% en contrat à durée indéterminée), contre 8.508 à fin 2022 et 8.296 à fin 2021.

(en nombre de salariés)	2021	2022	2023
Promotion	2.783	2.824	2.643
Immobilier résidentiel	2.655	2.702	2.530
Immobilier d'entreprise	128	122	113
Services	4.925	5.090	4.973
Gestion	4.562	4.078	3.947
Exploitation	462	576	630
Distribution	401	436	396
Autres activités	588	599	569
TOTAL	8.296	8.508	8.185

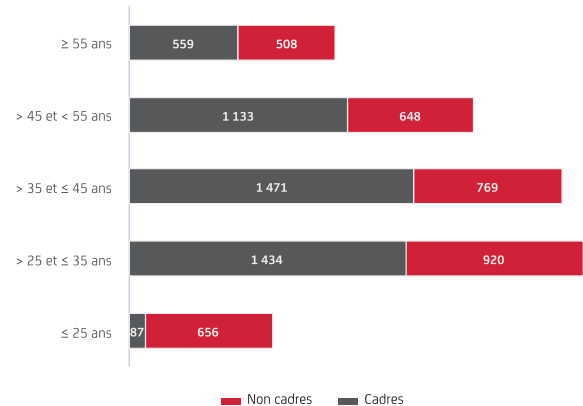
Le Groupe est composé de 62% de femmes et 38% d'hommes.

Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2023



L'ancienneté moyenne est de 7,2 ans (7,3 ans chez les cadres et 7 ans chez les non-cadres). La moyenne d'âge des collaborateurs s'élève à 40,2 ans (41,4 ans pour les cadres et 38,7 ans pour les non-cadres).

Pyramide des âges au 31 décembre 2023



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 17,1%. Par ailleurs, le taux de turnover subi ⁽²⁾ s'élève à 10,9%. La hausse par rapport à 2022 s'explique par le contexte spécifique business qui a impacté l'activité et a nécessité une gestion prudente des recrutements et un non-remplacement des départs. Le taux de turnover subi quant à lui est en baisse en lien avec la crise impactant le secteur immobilier et les actions déployées en faveur de l'engagement de nos collaborateurs.

1) Nombre de licenciements, de démissions et de ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen CDI.
2) Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen CDI.

Parmi les départs, 40% concernent les hommes et 60% concernent les femmes (représentatif de la répartition des effectifs hommes-femmes).

En dépit des éléments conjoncturels évoqués ci-dessus, le Groupe a été attentif à poursuivre ses engagements RH structurels et actions afin d'être reconnu comme un « Employeur de préférence », auprès de ses collaborateurs, autour des engagements suivants :

- 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 ;
- 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 ;

- Garantir une rétribution équitable de la performance individuelle et collective tout en préservant la solidarité ;
- Développer les talents par une offre de formation diversifiée et un accompagnement pour une meilleure employabilité ;
- Favoriser la qualité de vie au travail en proposant à l'ensemble des collaborateurs des actions concrètes et une gamme complète de dispositifs ; et
- 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 Maîtriser la rétention des talents et améliorer 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 2023, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 51.797 euros et reste stable, voire en légère progression par rapport à l'exercice 2022.

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 des NAO (Négociations Annuelles obligatoires) Groupe au titre de l'année 2023, un effort important a été réalisé avec la mise en œuvre de mesures collectives exceptionnelles compte-tenu du contexte d'inflation inédit ces dernières années. Ainsi, plus de 60% des collaborateurs ont bénéficié d'une augmentation grâce, entre autres, au dispositif collectif et ce pour un montant global de plus de 11,3 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.

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 2022 a permis de mettre en exergue qu'à compétences et profils équivalents, l'équité salariale était respectée entre les hommes et les femmes. Une revue sera réalisée courant 2024 au titre de l'exercice 2023.

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 professionnelle au titre de l'exercice 2023. Ainsi, 95% des effectifs se situent dans des structures couvertes par cet index (seuil légal). Par ailleurs, la note moyenne des principales entités qui composent le Groupe s'élève à 91,5/100.

(/100)	Index égalité 2023
UES PC	88
UES NPS	98
UES Lamy	84
UES Invest	93
Accessite	92
Lespace	94
MOYENNE	91,5

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.

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

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 2023, le Groupe a versé en totalité 8,6 millions d'euros de participation et 11,9 millions d'euros d'intéressement (au niveau des structures et au niveau du Groupe) à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2022 (données brutes avant CSG/CRDS). L'ensemble des collaborateurs a bénéficié d'une prime d'intéressement et/ou de participation.

En complément et afin de renforcer les synergies entre les différentes activités et de récompenser les collaborateurs de façon équitable sur leur participation aux résultats, un accord d'intéressement Groupe, qui s'ajoute aux accords d'intéressement et/ou de participation des entités, a été mis en place en juin 2021 par le biais d'un accord signé à l'unanimité entre la Direction et les partenaires sociaux.

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 de 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 issues de plans démocratiques. 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 : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi, dont un Fonds dit « Bas Carbone » intégrant des critères environnementaux ajouté en 2022, et un FCPE dédié, Nexity Actions, investi 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 : cinq 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 57% d'entre eux ont épargné en 2023 et bénéficié ainsi de l'abondement pour une enveloppe globale d'un montant de plus de 110.000 euros bruts, montant en diminution par rapport à 2022.

Au 31 décembre 2023, le FCPE Nexity Actions détenait 1.439.722 actions de la Société, représentant 2,56% 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 2023, 63% 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 3,8% du capital au 31 décembre 2023.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Développer le capital humain

3

Plans en vigueur au 31 décembre 2023 Date d'attribution par le Conseil d'administration	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	19/05/2021
Nombre total d'actions attribuées initialement	139.000	8.700	373.400
Nombre d'actions acquises	-	-	-
Nombre d'actions annulées	4.000	400	91.200
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	135.000	8.300	282.200
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	139.000	8.700	186.700
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	10	12	302
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	10	12	66
Date d'expiration de la période d'acquisition	1 ^{er} juillet 2024	1 ^{er} juillet 2024	1 ^{er} juillet 2024
Durée de la période d'acquisition	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
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	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%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	43,16 €	46,04 €	45,16 €

Plans en vigueur au 31 décembre 2023				
Date d'attribution par le Conseil d'administration	26/10/2021 Comex	26/10/2021 Managers	27/04/2022 Comex/Managers	18/05/2022 Mandataires sociaux
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	19/05/2021	19/05/2021	19/05/2021	18/05/2022
Nombre total d'actions attribuées initialement	18.000	4.000	165.800	100.000
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	8.000	-	22.500	-
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	10.000	4.000	143.300	100.000
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	100.000
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	18.000	4.000	161.400	100.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	1	33	2
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	1	30	2
Date d'expiration de la période d'acquisition	25 octobre 2024	25 octobre 2024	30 juin 2025	30 juin 2025
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans et 1,5 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 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 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 40%* Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024	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 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	49%	0%	0%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%	100%	100%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	39,00 €	39,00 €	28,96 €	30,34 €

* Conformément à la décision du Conseil d'administration du 8 janvier 2024 qui a ramené le taux de 80% à 40%

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Développer le capital humain

3

Plans en vigueur au 31 décembre 2023 Date d'attribution par le Conseil d'administration	18/05/2022 Comex/Managers	18/05/2022 Managers	18/05/2022 Démocratique
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	18/05/2022	18/05/2022	18/05/2022
Nombre total d'actions attribuées initialement	48.200	41.000	218.040
Nombre d'actions acquises	-	-	380
Nombre d'actions annulées	7.400	1.400	56.040
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	40.800	39.600	161.620
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	48.200	41.000	218.040
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	29	78	7.268
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	29	78	7.268
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 juin 2025	30 juin 2025	30 juin 2025
Durée de la période d'acquisition	3 ans et 1,5 mois	3 ans et 1,5 mois	3 ans et 1,5 mois
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	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 40%* Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/ EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024	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 40%* Critères : 21% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 6% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 6% : niveau de ratio dette/ EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 6% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 6% : critère d'égalité hommes femmes 6% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024)	-
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	49%	100%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%	0%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	30,34 €	30,34 €	30,34 €

* Conformément à la décision du Conseil d'administration du 8 janvier 2024 qui a ramené le taux de 80% à 40%

3

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Développer le capital humain

Plans en vigueur au 31 décembre 2023	28/02/2024	28/02/2024	28/02/2024
Date d'attribution par le Conseil d'administration	Mandataires sociaux	Comex	Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	28/02/2024	28/02/2024	28/02/2024
Nombre total d'actions attribuées initialement	32.000	98.750	285.400
Nombre d'actions acquises	-	-	-
Nombre d'actions annulées	-	-	-
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	32.000	98.750	285.400
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	32.000	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	32.000	98.750	120.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	13	236
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	13	144
Date d'expiration de la période d'acquisition	27 février 2027	27 février 2027	27 février 2027
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	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 80% Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 10%: niveau de backlog au 31 décembre 2025 15%: niveau de ratio dette/ EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025	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 2023-2024-2025 10%: niveau de backlog au 31 décembre 2025 15%: niveau de ratio dette/ EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025	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 : 21% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 5%: niveau de backlog au 31 décembre 2025 10%: niveau de ratio dette/ EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 5% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	100%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	13,29 €	13,29 €	13,29 €

Plans échus au cours de l'exercice 2023					
Date d'attribution par le Conseil d'administration	06/04/2020	18/05/2020	19/05/2020	19/05/2020 Démocratique	28/07/2020 Managers
Nombre total d'actions attribuées initialement	48.000	48.000	60.000	222.670	122.400
Nombre d'actions acquises	34.020	19.200	-	143.310	80.570
Nombre d'actions annulées	13.980	28.800	60.000	79.310	41.830
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	60.000	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre		48.000	60.000	222.670	120.400
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	12	2	1	6.362	114
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	12	2	1	6.362	109
Date d'expiration de la période d'acquisition	05 avril 2023	18 mai 2023	18 mai 2023	18 mai 2023	27 juillet 2023
Durée de la période d'inaccessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence	Présence	Performance et 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	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	
% des attributions soumises à seule condition de présence	30%	0%	0%	100%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	70%	100%	100%	0%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	26,26 €	28,12 €	27,84 €	27,84 €	27,62 €

3

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Développer le capital humain

3.4.1.2 Nexity entreprise de préférence

La qualité de vie au travail participe à l'enjeu d'attractivité et de rétention des collaborateurs, puisque les salariés souhaitent travailler au sein d'une entreprise soucieuse de leur santé et de leur bien-être.

Nexity propose toute une gamme de dispositifs favorisant le bien-être des salariés, améliorant leurs conditions de travail et facilitant l'équilibre entre leur vie personnelle et leur vie professionnelle. Ces différentes mesures sont destinées à bénéficier au plus grand nombre de collaborateurs quelle que soit leur société d'appartenance (prévention santé, service de télé médecine pour tous, gestion de la parentalité, télétravail...).

Cette démarche participe à la performance économique de l'entreprise, d'une part, en offrant aux salariés des conditions de travail favorisant la concentration et le bien-être, et, d'autre part, en tendant à réduire l'absentéisme. Le taux d'absentéisme ⁽¹⁾ sur le périmètre France est de 4% en 2023. Il reste nettement inférieur au taux moyen d'absentéisme national de 6,79% (selon le 15^{ème} Baromètre de l'absentéisme 2022 réalisé par Ayming). Aucune maladie professionnelle n'a été déclarée en 2023 (comme en 2022).

Périmètre France	Groupe Nexity	
	2022	2023
Accidents de travail	42	37
Accidents de trajet	26	33
Taux de fréquence ⁽¹⁾	2,8	2,5
Taux de gravité ⁽²⁾	0,1	0,2

(1) Nombre d'accidents du travail avec arrêt sur l'exercice x 1.000.000/nb d'heures travaillées théoriques de l'exercice.
(2) Nombre de jours calendaires perdus consécutifs à un accident du travail avec arrêt sur l'exercice x 1.000/nombre d'heures travaillées de l'exercice.

En 2023, 70 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 68 en 2022), dont 37 accidents de travail et 33 accidents de trajet.

Inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail

Nexity est en 2023, et pour la deuxième fois, classée au 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. Il distingue les meilleures organisations ayant obtenu le label Great Place To Work® au cours de l'année. Nexity a reçu cette certification en septembre 2022, avec plus de 70% réponses positives à l'enquête Trust Index®.

L'engagement collaborateurs, c'est le socle de Nexity. C'est pour cela que Nexity, en déployant avec les managers un accompagnement au quotidien, s'engage pour une meilleure qualité de vie au travail afin de renforcer leur bien-être.

Télétravail : une optimisation de l'organisation du travail

Nexity a développé dès 2017 le travail nomade, permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, un jour par semaine. Depuis octobre 2021, Nexity a renforcé le télétravail pouvant aller jusqu'à deux jours par semaine si le poste occupé le permet. Par ailleurs, l'accompagnement au travail hybride a été renforcé en 2023 à travers une campagne dédiée

Au 31 décembre 2023, 3.400 collaborateurs du Groupe ont choisi de bénéficier de ce dispositif.

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.

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.

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.

À ce titre, 85 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche en 2023, 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.

Enfin, une plateforme d'accompagnement à la parentalité est mise à la disposition des collaborateurs et une conférence sur la conciliation entre travail et parentalité a été proposée en 2023.

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.

Grâce à une mise en avant du dispositif via une communication sur l'intranet du Groupe en début d'année et un webinaire dédié lors de la semaine de la QVCT en juin 2023, au cours de l'année 2023, 34 collaborateurs ont bénéficié d'un accompagnement. Ce chiffre a plus que doublé par rapport à 2022 grâce notamment à une meilleure connaissance du dispositif et les moyens pour y accéder.

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.

En raison d'un déficit des comptes de Frais de Santé et de Prévoyance au titre de l'exercice 2022 et afin de pérenniser

le dispositif, les partenaires sociaux et la Direction ont acté unanimement d'une augmentation maîtrisée des cotisations applicables à compter du 1^{er} janvier 2023 et entièrement prise en charge par l'employeur de manière exceptionnelle pour 2023 dans l'objectif de préserver le pouvoir d'achat des collaborateurs.

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.

Sensibilisation aux risques psychosociaux

Nexity attache une attention particulière à la prévention des risques psychosociaux. A ce titre, plusieurs dispositifs sont déployés :

- Des formations pour la gestion du stress ;
- Des sensibilisations à destination des managers pour qu'ils puissent identifier et accompagner au mieux leurs collaborateurs en difficulté, le cas échéant ;
- Un soutien psychologique via une ligne téléphonique anonyme et gratuite, accessible 24h/24, 7j/7 ; et
- Une plateforme regroupant plusieurs services pour accompagner le collaborateur en difficulté (à titre d'exemple, du coaching consacré au bien-être,...).

Parmi les sensibilisations à destination des managers évoquées ci-dessous, 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 2023, 16 collaborateurs ont participé à ces formations.

Prévention et sécurité

En 2023, la Direction prévention et sécurité, rattachée à la Direction des risques, a continué de mener ses missions régulières. Celles-ci sont détaillées au chapitre 2, paragraphe 2.1.4 « Prévention-Sécurité ».

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 nouvelle campagne de marque employeur a été lancée en septembre 2022 dont le déploiement s'est poursuivi en 2023 ;

3.4.2.2 Recrutement

En 2023, Nexity a recruté 1.253 collaborateurs en CDI, dont 56% de cadres. Parmi ces recrutements, 40% sont des hommes et 60% sont des femmes. Pour répondre aux enjeux de recrutement et pallier les difficultés de recrutement sur notamment les métiers pénuriques, Nexity

- Un écosystème digital via le site carrière, les médias sociaux et jobboards ; et
- Une stratégie relative aux relations avec les écoles.

a pu s'appuyer sur CapRecrutement, son cabinet de recrutement interne. Il permet d'optimiser l'efficacité et les délais de recrutement et de contribuer à améliorer l'expérience des candidats.

Soucieux de l'expérience vécue par les candidats, le Groupe a déployé l'enquête HappyCandidates (avis certifiés ESG), en collaboration avec ChooseMyCompany®, qui a pour objectifs de mieux connaître les attentes des candidats,

d'améliorer le processus de recrutement en détectant ses forces et ses axes d'amélioration et de faire progresser la notoriété et la visibilité de Nexity afin d'attirer de nouveaux talents grâce aux témoignages reçus.

3.4.2.3 Développement des talents et des compétences

Processus d'intégration

Le parcours d'intégration « Bienvenue dans la Ville ! » est un dispositif d'accompagnement destiné aux nouveaux collaborateurs intégrant le groupe Nexity.

Il leur permet 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'évènements spécifiques : Master Class dirigeants ; classes virtuelles pour renforcer leur culture immobilière ; séminaires dédiés ; escape games ; afterworks, etc.

L'offre de formation du Groupe

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.

Depuis son lancement en janvier 2020, La Cité répond à l'ambition de faire de Nexity « l'entreprise des possibles, 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.

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...).

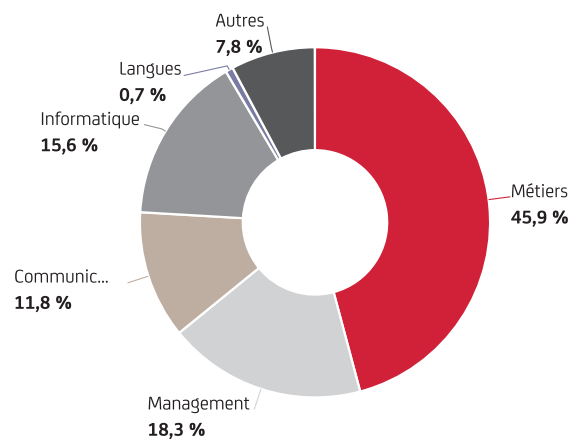
La Cité a renouvelé sa certification Qualiopi en octobre 2023 sans aucune non-conformité. Cette certification, obtenue pour ses actions de formation et formations en alternance, permet d'attester, sur la base du référentiel national unique, de la qualité des formations dispensées par La Cité pour développer l'employabilité des collaborateurs et accompagner la transformation de Nexity.

Elle permet aussi 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 2023, La Cité a lancé sa première formation Grand Public, conçue en collaboration avec la Direction du Digital : « Tout savoir sur l'Investissement immobilier ».

En 2023, Nexity a investi 5,9 millions d'euros dans le domaine de la formation soit 66.223 heures dont 29.681 en distanciel.

Répartition des heures de formation par domaine 2023



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.

L'offre de formations techniques, hors métiers, nécessaires à l'efficacité professionnelle (bureautique, gestion de projet, gestion du temps, management transversal...) a été renouvelée, pour intégrer de nouveaux contenus sur les outils numériques.

De même, l'offre dédiée au développement personnel a été enrichie de parcours de formations en ligne donnant accès à de nouvelles ressources pédagogiques :

- Boostez votre réussite professionnelle : les clés de l'adaptabilité ;
- Elevez vos compétences professionnelles grâce au pouvoir du feedback ;
- L'écoute active, la clé d'une communication réussie ;
- Libérez votre créativité en entreprise ;
- Maîtrisez la pensée stratégique et développez votre esprit critique ; et
- Optimisez votre efficacité au travail : maîtrisez l'art de l'organisation en entreprise.

En 2023, de nombreux modules e-learning sont également venus compléter l'offre de formations réglementaires, parmi lesquels :

- Le BADGE Déontologie ;
- Le BADGE LCB-FT ;
- Le BADGE Non-discrimination à l'accès au logement ; et
- Le BADGE Lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

De plus, pour garder un temps d'avance, La Cité intègre une dimension prospective afin de préparer l'avenir et anticiper l'évolution des compétences

L'intelligence artificielle connaît une accélération importante ces derniers mois, et impose une acculturation rapide des collaborateurs.

Ainsi, dans le cadre de l'Académie Digitale, une conférence inspirante sur le thème de l'intelligence artificielle générative a été organisée, de même qu'un parcours de webinaires à destination des formateurs internes. La prochaine étape est le lancement du passeport « Intelligence Artificielle Générative » en janvier 2024 pour l'ensemble des collaborateurs.

Sur le volet de la Responsabilité Sociétale et Environnementale, une Académie RSE a été lancée, afin de regrouper sur un même espace l'ensemble des formations Groupe, métiers et ressources pédagogiques mises à disposition des collaborateurs.

L'Académie s'est enrichie en 2023 du VISA « Biodiversité », et d'un parcours de formation en ligne « Agir pour réduire son empreinte carbone et celle de l'entreprise ».

Le VISA Inclusion et diversité a par ailleurs été renforcé par une action managériale spécifique, intégrée au Centre d'Entraînement Managériale, sur le thème du management inclusif.

La Fresque du climat a également poursuivi son déploiement. Pour ce faire, des fresques sont organisées régulièrement, partout en France. 26 collaborateurs volontaires ont été formés à l'animation de la Fresque, de façon à constituer une communauté interne permettant d'accélérer le déploiement des Fresques au sein du Groupe.

Depuis le lancement des fresques en 2021, 3.420 collaborateurs ont ainsi été formés, dont 1.952 en 2023, soit 42% de la cible (collaborateurs en CDI hors Accessite, Morning, Service Personnel).

Le Centre d'Entraînement Managériale, dédié aux managers du Groupe, a lui aussi évolué en 2023 avec le lancement du module « Incarnez notre nouveau modèle managériale », et le déploiement de la formation au nouveau modèle managériale « Les 24h du management, manager avec un temps d'avance ».

Depuis son lancement en juin 2023, 29 sessions de formations ont permis de former 212 managers.

Pour la première fois en 2023, des formations sur le thème du « management et handicap : déjouons les stéréotypes » ont été mises en place. Utilisant la réalité virtuelle pour une expérience immersive, l'objectif de ces formations est de mieux sensibiliser les managers en challengeant les stéréotypes et biais inconscients autour du handicap, et en dispensant des conseils pratiques sur le rôle du manager et ressources disponibles au sein du Groupe.

Le CFA « Les Apprentis de l'Immobilier » a également poursuivi ses actions en 2023.

Depuis son lancement en 2021, 37 apprentis ont terminé leurs cursus de formation de « Développeur foncier », « Conseiller immobilier » et « Gestionnaire de copropriété ».

Les résultats aux examens ont été probants pour les promotions sortantes : le parcours « Développeur foncier » et « Conseiller immobilier » enregistrent respectivement 100% et 87% de réussite. En 2023, 88% des apprentis du parcours « Gestionnaire de copropriété » ont réussi leur examen.

En matière de rétention des talents, 61,5% des apprentis « Développement foncier » sont restés chez Nexity et 40% des apprentis « Conseiller immobilier » ont été embauchés par la suite. La qualité de ces parcours de formation est plébiscitée, avec un taux de recommandation par les apprentis (valeur ajoutée du CFA) de 82%.

En 2023, le CFA compte également 8 apprentis sur le nouveau parcours de « Développeur foncier ». Ce parcours se terminera en juillet 2024.

Un dispositif de VAE collective est proposé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe depuis plusieurs années. Ce dispositif collectif, permet un accompagnement RH renforcé et favorise l'obtention d'un diplôme. Il a pour objectifs de développer l'employabilité des collaborateurs, de reconnaître leurs compétences, leur expertise et leur expérience au travers d'un diplôme.

En 2023, 15 collaborateurs et collaboratrices ont été accompagnés dans le cadre de leurs parcours : 9 candidats répartis sur les 3 BTS proposés avec le GRETA (BTS Support à l'action managériale, BTS Professions immobilières, et BTS Négociation et digitalisation de la relation client), et 6 candidats sur le bachelor en partenariat avec l'ESPI (M1 Gestion des affaires immobilières).

Entretien de Développement et Performance (EDP)

L'Entretien de Développement et 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 2023 s'élève à 94%.

Entretien de développement et performance – Point de mi-année

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.

Mobilité interne

La mobilité interne est fortement encouragée au sein du Groupe. Pour faciliter l'accès des collaborateurs à la mobilité interne, un « espace mobilité » est 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 et la liste de contacts RH. 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. En 2023, la communication des opportunités offertes au sein des différentes structures de Nexity a été renforcée : vidéos à la une des offres à pourvoir, newsletters, accompagnement RH, etc.

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 2023, 379 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne (373 en 2022). La part des mobilités internes sur les recrutements CDI représente 30%.

Carrière – L'entretien professionnel RH

L'entretien professionnel RH a été mis en place en 2021 afin d'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 2023, 598 entretiens ont été menés par les équipes RH.

La Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) et les référentiels de compétences transverses et managériales

Dans le cadre de l'accord sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) signé à l'unanimité, avec les partenaires sociaux fin 2021, Nexity a renforcé les dispositifs et les pratiques mis en œuvre pour accompagner les parcours professionnels, en tenant compte de l'évolution des métiers.

Un observatoire des Métiers réunissant les partenaires sociaux, les RH ainsi que des collaborateurs du terrain a été mis en place afin de faire vivre cette démarche et en faire un lieu d'échange, de réflexion et d'analyse prospective des emplois.

Dans un contexte d'importantes évolutions internes et externes et en lien avec la démarche de GEPP, Nexity réalise une étude pour identifier les impacts de ces évolutions sur les métiers et les modes de travail, qui a notamment révélé que de nouvelles compétences doivent être développées pour s'adapter collectivement à ces évolutions. Sur la base de ces éléments, Nexity a construit un nouveau référentiel composé de 7 compétences transverses et 3 compétences managériales.

Nexity a également réalisé un travail de refonte des fiches de postes sur ses principaux métiers tenant compte de ces évolutions. Les collaborateurs peuvent retrouver dans un espace dédié, intitulé « La plateforme des métiers », les informations permettant de tout savoir sur les métiers (fiche poste, vidéo métier, podcast) et les dispositifs d'accompagnement de carrière.

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 2023 ont permis d'identifier 677 collaborateurs à potentiels.

Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des talents : Next

Sponsorisé par la Direction générale, le programme Next 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 2022-2023, le programme a compté 29 collaborateurs (dont 52% de femmes). Depuis sa création, ce sont plus de 200 collaborateurs et collaboratrices à fort potentiel qui ont participé au programme au sein de 7 promotions représentant tous les pôles et métiers de Nexity. A l'issue du programme, la majorité des collaborateurs évolue pour prendre des postes clés dans l'organisation.

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'engagements, autour de quatre principaux axes :

- L'égalité femmes/hommes ;
- L'emploi de personnes en situation de handicap ;
- La diversité sociale et culturelle ; et
- L'emploi des seniors.

Afin d'assurer une veille permettant de cibler les bonnes pratiques et de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue, Nexity est adhérente à l'AFMD (Association Française des Managers de la Diversité), à l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier, à l'initiative #StOpE au sexisme ainsi qu'au Club Landoy (qui agit en faveur de l'emploi des seniors) 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.

Une formation, intitulée VISA Inclusion, destinée à l'ensemble des collaborateurs, a été déployée en septembre 2022 dans la continuité de la formation RSE, l'objectif étant de leur permettre de connaître les bonnes pratiques pour lutter contre les stéréotypes et adopter une posture inclusive au travail. Un objectif de 100% des collaborateurs formés a été fixé. Au 31 décembre 2023, 2.791 visas ont été obtenus dont 1.627 sur l'année 2023.

Les actions menées par le Groupe en termes de diversité et d'inclusion continuent de porter leurs fruits en 2023. Nexity maintient sa place au sein du palmarès des Champions de la diversité publié par Capital et se classe à la 3^{ème} position dans le secteur de l'immobilier.

Par ailleurs, depuis fin 2020, Nexity est signataire de la charte de l'Autre Cercle, association française qui œuvre pour l'inclusion des personnes LGBTQIA+ dans le monde professionnel.

Enfin, le plan d'action diversité initialement mis en place sous l'impulsion du Conseil d'Administration, a été renouvelé pour la période 2024 – 2026. En plus de l'égalité femmes / hommes, il traite désormais également de l'emploi des seniors et des personnes en situation de handicap.

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% de femmes (dont 48% de cadres et 52% de non-cadres) et de 38% d'hommes (dont 73% de cadres et 27% de non-cadres). Parmi les cadres, 48% sont des hommes et 52% sont des femmes et parmi les cadres intermédiaires, 49% sont des hommes et 51% sont des femmes. En 2023, 79% des promotions (passage au statut cadre) ont bénéficié aux femmes et 21% aux hommes ⁽¹⁾.

Le plan d'action mis en place en 2017 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et à la diversité, a obtenu de véritables résultats :

- Le Club 1797 comprend désormais 41% de femmes, en ligne avec l'objectif fixé ;
- Nexity participe à l'indice Bloomberg dédié à l'égalité des genres pour la 5^{ème} année consécutive ;
- Nexity maintient un bon classement dans le Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 en obtenant la 7^{ème} place en 2023.

1) Hors Groupe Angelotti, Bureau A Partager, Lespace, Bahouse, BYM Studio, Rayon.

Afin de pérenniser ces résultats, un nouveau plan d'action à échéance 2026 a été établi et vise à :

- Poursuivre la progression concernant la parité au sein des instances dirigeantes et au sein des métiers plus traditionnellement occupés par des hommes :
 - 40% de femmes au sein des instances dirigeantes
 - 50% de femmes parmi les potentiels.
- Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents ;
- Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes / hommes ; et
- Veiller à la conciliation entre vie privée et vie professionnelle.

Assurer l'égalité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

Une analyse réalisée en 2023 (au titre de l'année 2022) confirme que Nexity respecte l'égalité salariale entre les femmes et les hommes.

De plus, à l'occasion des révisions salariales 2023, le principe de non-discrimination salariale a été rappelé aux managers concernés, 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 professionnelle femmes-hommes, présenté au paragraphe 3.4.1.1. « La rémunération » du présent chapitre.

Pour rappel, en 2022, un critère d'attribution lié à l'égalité a été intégré dans les plans individuels d'actions gratuites des dirigeants (atteinte du taux de 40% de femmes au sein du Club 1797 et absence d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes excédant 10%, à profil, poste et situation équivalents).

Maintenir la parité au sein des 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, 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 50% de femmes.

Le contenu du programme de mentorat a été revu en 2023 afin de l'enrichir. Le lancement de sa nouvelle version aura lieu début 2024 au bénéfice de treize 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.

De plus, conformément à la Loi visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle du 24 décembre 2021, la société Nexity Lamy, qui compte plus de 1.000 salariés, a publié, au cours du 1^{er} trimestre 2024, le taux de féminisation de ses instances dirigeantes : son Comité de Direction générale comporte 50% de femmes et 30% de ses cadres dirigeants sont des femmes.

Enfin, dans l'objectif d'aller plus loin dans sa démarche, Nexity a adhéré le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise. Un groupe de travail, composé notamment des référents harcèlement des différentes entités, a été constitué en 2023 afin de mener des réflexions sur la mise en place d'outils de sensibilisation pour prévenir et lutter contre les agissements sexistes et le harcèlement sexuel en entreprise.

Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes-hommes

Afin de rendre accessibles et attractifs certains métiers du Groupe plus traditionnellement occupés par des hommes, des vidéos sont diffusées, présentant le témoignage de collaboratrices du Groupe occupant des postes « terrain » ou à haute responsabilité. De même, des actions de sensibilisation auprès d'étudiants sont régulièrement organisées via des interventions ou des forums afin de déconstruire l'approche des métiers par le genre. Au sein du Groupe, les femmes représentent 30% des effectifs du service IT et occupent 31% des métiers dits techniques.

Par ailleurs, plusieurs communications ont été diffusées en 2023 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 2023. 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 (voir paragraphe 3.4.1.2 « Nexity entreprise de préférence » du présent chapitre), Nexity encourage ses collaborateurs à bénéficier du congé paternité (durée légale de 28 jours) en proposant un maintien de salaire à 100% et en les incitant à travers une campagne de communication. Le Groupe porte également une attention particulière au retour à l'emploi après un congé maternité (durée légale de 16 semaines). En 2023, le taux de rétention des collaboratrices après un congé maternité est de 90%.

3.4.3.2 Favoriser l'emploi de personnes en situation de handicap

Le Groupe emploie au 31 décembre 2023, en France, 222 collaborateurs en situation de handicap. On note une progression de 8,4% à iso périmètre 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.

Grâce à sa mobilisation, Nexity continue d'enregistrer une évolution de son taux d'emploi de personnes en situation de handicap (+ 0,5 point au titre de l'année 2022).

Aussi, afin d'aller plus loin dans sa démarche en faveur de l'inclusion, Nexity a souhaité renforcer son engagement en signant son premier accord, en 2022, visant à augmenter le recrutement de personnes en situation de handicap et favoriser le maintien dans l'emploi des collaborateurs concernés.

Cette volonté s'est traduite par l'activation de trois principaux piliers : le recrutement, l'accompagnement et la sensibilisation.

Le recrutement

- Signature de partenariats avec des cabinets de recrutement spécialisés tels qu'Aktisea ;
- Participation à des forums et à des job dating ;
- Publication des offres d'emplois sur différents jobboards dédiés ;
- Intégration au sein des structures d'Oralia d'alternants en situation de handicap, formés au métier d'assistant comptable (9 personnes en contrat de professionnalisation expérimental) ; et
- Nomination de deux référents dédiés au sein du cabinet de recrutement interne CapRecrutement.

L'accompagnement et le maintien dans l'emploi des collaborateurs

Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs sur tous les sujets liés au handicap, la mission handicap prend en charge les missions suivantes :

- S'occuper de l'intégration et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap ;
- Les maintenir dans leur emploi en sollicitant les acteurs spécialisés et en leur proposant des solutions de compensation ;
- Les orienter et assurer un rôle de facilitateur dans leurs démarches ; et
- Les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

Par ailleurs, le Comité Inclusion participe au déploiement de la politique handicap, en diffusant en local l'ensemble des communications, en organisant des événements sur site, en répondant aux interrogations des collaborateurs et en les orientant.

La sensibilisation des collaborateurs

En 2023, le Groupe a organisé différentes actions de sensibilisation autour de la thématique du sport lors de la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées pour l'ensemble des collaborateurs (conférences, activité sportive...).

Dans le cadre du mois du bien-être au travail, qui s'est déroulé en juin 2023, des conférences animées par des patients experts ont été proposées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux problématiques liées à certaines maladies chroniques et invalidantes (cancer, endométriose, sclérose en plaque, maladie de Crohn...). Les collaborateurs pouvaient ensuite bénéficier d'un entretien privé avec le patient partenaire.

Par ailleurs, Nexity a participé en octobre 2023 à l'opération "Un jour, un métier en action" afin de faire découvrir les métiers de l'immobilier à une vingtaine de personnes en situation de handicap à la recherche d'un emploi.

Enfin, différentes formations ont été mises en place, en tenant compte des spécificités métier de chacun. Ainsi, les membres du Comité Inclusion, les chargés de recrutement et les équipes paye ont été formés afin de renforcer leurs connaissances sur le handicap. Pour rappel, une formation dédiée aux managers a également été lancée sur le dernier trimestre et se poursuivra courant 2024.

Par ailleurs, Nexity propose différents dispositifs d'accompagnement aux collaborateurs en situation de handicap :

- 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 CESUS 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.

À la suite de la signature de l'accord, des mesures spécifiques dédiées aux collaborateurs aidants sont venues compléter ces dispositifs :

- Octroi de 3 jours d'absence autorisée et rémunérée permettant d'accompagner son enfant en situation de handicap aux rendez-vous médicaux ; et
- Possibilité de bénéficier d'une journée de télétravail supplémentaire.

Enfin, des témoignages de collaborateurs en situation de handicap sont régulièrement diffusés sur le réseau social interne Nexity Live afin de partager leur expérience avec l'ensemble des salariés du Groupe.

En outre, Nexity continue à s'investir en faveur de l'insertion des personnes handicapées par le biais de prestations et de contrats de sous-traitance. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Le cabinet Aktiséa : recrutement de personnes en situation de handicap ;
- Le cabinet PiDieM pour l'accompagnement des collaborateurs ;
- Les réseaux Elise et Cèdre : collecte et recyclage des déchets ;
- L'entreprise adaptée ISEA : achats de fournitures ;

- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique ; et
- L'entreprise adaptée ANRH : numérisation de documents.

En 2023, 98 reconnaissances de qualité de travailleur handicapé ont été remises et 61 collaborateurs ont bénéficié d'un aménagement de poste ou d'un accompagnement spécifique pris intégralement en charge

3.4.3.3 Développer la diversité sociale et culturelle

Le Groupe a pris l'engagement dès 2018 d'ouvrir ses portes aux stagiaires de troisième, en particulier issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre de la campagne qui s'est déroulée durant l'année scolaire 2022-2023, ce sont 289 stagiaires de différents collèges et lycées qui ont été accueillis chez Nexity, notamment à travers un partenariat avec la ville de Saint-Ouen.

Créée depuis 2017, la Fondation Nexity intervient sur les 3 thématiques suivantes :

- La lutte contre la grande précarité, en particulier pour un public de femmes et de jeunes ;
- L'égalité des chances en faveur des jeunes de 14 à 26 ans, issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville, de milieux modestes, en orientation subie, en décrochage ; et

3.4.3.4 Favoriser l'emploi des seniors en entreprise

Le Groupe Nexity a adhéré en juin 2023 à un premier acte d'engagement inter-entreprises en faveur de l'emploi des 50 ans et plus.

3.4.3.5 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.

par la mission handicap. Par ailleurs, pour certains d'entre eux, le matériel a pu être dupliqué dans le cadre du télétravail. 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, 53 collaborateurs ont pu bénéficier en 2023 de l'allocation financière mise en place par Nexity depuis le 1^{er} janvier 2020.

- L'insertion par le sport à la fois pour ces mêmes jeunes afin que le sport soit un levier de motivation et également le sport comme levier d'inclusion pour les jeunes en situation de handicap.

En 2023, ce sont 42 associations qui ont été accompagnées par la Fondation Nexity avec la mobilisation de plus d'un million d'euros de dotations financières.

Positionnée comme une fondation d'entreprise opératrice, elle développe, en partenariat avec des associations ou directement, plusieurs programmes visant à accompagner les jeunes dans leur parcours d'orientation et/ou dans la découverte des métiers et du monde de l'entreprise. En 2023, ces programmes ont permis l'accompagnement de 206 jeunes et 38 collaborateurs se sont engagés dans ces actions auprès des jeunes.

En parallèle, un plan d'action dédié a été élaboré afin de déployer, dès 2024, des mesures favorisant notamment le recrutement, la formation, la transmission des savoirs et l'accompagnement de cette population.

Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

Respect des conventions OIT

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables.

De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de stages ou de contrats d'apprentissage.

Respect de la législation relative aux IRP

Chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d'un Comité social et économique (CSE) et de Délégués Syndicaux.

Les attributions de chacune de ces instances sont clairement définies et leurs membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

Au total, Nexity compte 155 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 21 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, UES Invest, Angelotti Aménagement, Angelotti Promotion, Accessite et Costame). Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2023 s'élève à 2,5 millions d'euros. Le budget de fonctionnement des différents CSE s'élève à 0,9 million d'euros ;
- 3 Organisations Syndicales représentatives sont présentes au sein de Nexity ;
- Une Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) a été constituée au sein de 4 CSE (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy, INVEST, Nexity Property et Services) afin d'échanger sur ces thématiques.
- Sur certaines entités (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy, et Angelotti Aménagement, Angelotti Promotion) 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), de l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe et de la démarche relative à la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) a été bâti afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective.

Depuis 2022, ce socle a été élargi avec la conclusion d'un accord en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap.

Accords collectifs conclus en 2023

Au cours de l'année 2023, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités et du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Dispositifs d'intéressement ;
- Épargne salariale ;
- Protection sociale ;
- Qualité de vie et des conditions de travail ;
- Reconnaissance d'une UES ; et
- Instances représentatives du personnel (CSE et élections professionnelles).

3.5 ENJEUX TRANSVERSES : GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE, SATISFACTION CLIENT, RELATION FOURNISSEURS RESPONSABLES, INNOVATION

Les 3 axes 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 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 « 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 2.1.6 « Éthique des affaires et conformité » 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 3.1.1.5 « Dialogue avec les parties prenantes » du présent chapitre.

3.5.2 Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients

Nexity confirme et accélère son engagement de satisfaire l'ensemble de ses clients avec l'ambition, au travers de sa feuille de route stratégique, de devenir l'opérateur immobilier préféré des Français.

Afin d'offrir une expérience unique et différenciante à ses clients, Nexity travaille à l'amélioration continue de la qualité de ses produits/offres tout en offrant une relation client humanisée, personnalisée et personnalisée.

Cette ambition se traduit depuis 3 ans par la mise en place d'un programme interne de Culture Client « Client Smile », véritable projet d'entreprise qui embarque l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Client Smile a pour ambition de placer le client au cœur des organisations et des décisions de Nexity grâce à une écoute attentive de ses besoins, par la mise en place de plans d'amélioration continue et par la formation et valorisation des collaborateurs. Ainsi, les clients restent, reviennent et recommandent Nexity.

3.5.2.1 Une mobilisation pour la satisfaction client

Client Particulier

La Direction de la satisfaction client accompagne l'ensemble des métiers de Nexity tant de BtoC, de BtoB et que de BtoBtoC et s'articule autour des équipes suivantes :

- L'équipe 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 ; Cette équipe a aussi la charge de promouvoir le dispositif Client Smile en interne comme en externe afin de positionner Nexity comme un acteur reconnu de la relation client ;
- L'équipe 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 qui sont des relais dans chacune des entités ; et
- Le Service Client Groupe en charge du traitement accéléré des demandes et des réclamations adressées au siège.

Cette 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. Ce dispositif est déployé auprès des propriétaires (dans le neuf et l'ancien), des locataires, des propriétaires bailleurs et des copropriétaires mais aussi auprès de nos bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels dès janvier 2024. Ce dispositif d'écoute permet de mesurer le niveau de satisfaction des clients, 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 ;

- Des Plans d'Action Satisfaction Client (PAS) 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, Les PAS 2023 ont permis d'augmenter la satisfaction globale des clients acquéreurs dans le neuf sur l'ensemble de leur parcours (CSAT) ;
- Des référentiels Expérience Client notamment pour l'acheteur dans le neuf, 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. Ces référentiels sont régulièrement enrichis de nouvelles bonnes pratiques issues du terrain ;
- Une politique accentuée de selfcare pour répondre aux besoins d'autonomie des clients. Pour cela, les FAQ ont été revues, enrichies et mises 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.

La satisfaction des clients est un enjeu stratégique pour Nexity. Pilier du plan stratégique, le Groupe s'engage quotidiennement à améliorer la qualité de service pour l'ensemble de ses clients avec l'ambition de devenir l'opérateur immobilier préféré des Français.

Par ailleurs, Nexity continue de progresser sur la satisfaction client « Immobilier Résidentiel », hors Edouard Denis, avec un CSAT de 73,7% (+1pt vs 2022)⁽¹⁾. Cette progression, constante depuis ces 4 dernières années, est particulièrement marquée en 2023 par l'augmentation de +5 pts de la satisfaction après la livraison du logement, étape cruciale du parcours de ses clients.

En janvier 2023, Nexity se hisse à la 3ème 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 constante depuis ces 4 dernières années de la 99ème place à la 3ème place du podium.

Enfin, pour améliorer la performance commerciale du Groupe, les axes de travail de la Direction de la satisfaction client, seront 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 la vie des clients en leur dédiant un interlocuteur unique tout au long du parcours.

Client Entreprise

Nexity Immobilier d'entreprises offre une 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 permanente d'amélioration continue de sa proposition de valeur, Nexity Entreprises mène depuis 2021 des enquêtes de satisfaction client auprès des clients d'un de ses principaux métiers : la gestion.

En 2023, le dispositif d'écoute des clients du Groupe s'est pleinement déployé avec une écoute continue tant de ses clients investisseurs que de ses clients utilisateurs. Cette écoute attentive permet à Nexity de mieux connaître les attentes de ses clients et de leur offrir une relation client différenciante et personnalisée. Les indicateurs de satisfaction sont partagés chaque année avec les clients, en toute transparence, lors de business review ayant pour ambition de leur proposer un plan d'amélioration.

Le Groupe tire déjà les premiers fruits de cette ambition de satisfaction Client puisque le CSAT du property management a fortement progressé cette année de 9,6 points par rapport à 2022 soit plus de 6 clients sur 10 satisfaits. Cette amélioration résulte d'une écoute attentive des attentes des clients qui se concrétise par la mise en place de plans d'actions correctifs et à l'engagement de tous les collaborateurs sur cet enjeu stratégique.

Dans un objectif d'amélioration continue, les clients sont écoutés tout au long de leur parcours ce qui permet d'engager les collaborateurs et de proposer des plans de progrès au plus près de leurs attentes et de gommer ainsi les principaux irritants.

3.5.2.2 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 depuis 2011, d'un processus qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers. La mission de suivi de la production et des livraisons est assurée par la Direction Qualité SAV, attachée au pôle Résidentiel de Nexity.

Cette entité indépendante et autonome se compose :

- D'un pôle opérationnel avec des Chargés de Mission Qualité qui se déplacent partout en France et contrôlent les opérations lors de différentes phases de construction pour s'assurer de la conformité des parties privatives et des parties communes, afin de garantir un haut niveau de qualité aux clients du Groupe ; et
- D'un Pôle projet qui pilote, analyse et consolide les indicateurs de performance liés à la production, tout en accompagnant les filiales à la bonne utilisation des outils métiers et au bon respect des process.

Dans ses missions au quotidien, la Direction Qualité SAV s'appuie sur un process Qualité initialement appelé « L-4/L+4 », il couvre toutes les opérations réalisées par l'ensemble des filiales de Nexity Immobilier Résidentiel, sur le territoire français. Les visites qualité 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.

Dans le cadre du chantier de transformation initié par la Direction Générale du groupe, un nouveau process de livraison va être déployé et mis en application à partir d'avril 2024 qui :

- S'appliquera à l'ensemble des opérations (accession, ventes en bloc) ;
- Rayonnera sur un périmètre étendu : de L-6 à L+12 ; et
- Intégrera des étapes des process de passation SAV et de synchronisation Promotion / Agences ADB.

¹⁾ Le taux de satisfaction client (CSAT) moyen voit son périmètre élargi en 2023. Dorénavant, le CSAT se base sur l'ensemble du parcours client de l'immobilier résidentiel dès le premier rendez-vous client jusqu'à l'après livraison. (Auparavant : de la signature notaire jusqu'à la livraison).

L'accompagnement des équipes sur l'application des process et la bonne utilisation des outils sont réalisés via des points réguliers avec les opérationnels, indépendamment des plannings de construction.

La satisfaction des clients étant étroitement liée à la qualité de réalisation de nos logements, la Direction Qualité SAV a développé les outils métiers suivants :

- Le Tableau de Bord Qualité (TBQ) Digital qui présente notamment le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale et le délai moyen de levée de ces réserves (les objectifs sont un ratio de moins de trois réserves un délai moyen de levée de réserves de 65 jours maximum) ;
- Ma Cotation, un outil d'auto-évaluation des avancements de chantier, qui permet aux conducteurs de travaux de réaliser un état des lieux de leurs opérations à des jalons clés du process. Cela responsabilise les filiales tout en les accompagnant sur des outils métiers internes et externes ; et
- Scortex, un outil interne de notation des entreprises intervenant sur les chantiers. Cet outil sert l'ambition d'améliorer la qualité de nos logements en optimisant le choix des entreprises partenaires lorsque cela est possible.

Le processus qualité de Nexity est présenté aux collectivités et aux clients particuliers comme un gage de garantie et de fiabilité, permettant d'apporter pleine satisfaction aux acquéreurs et contribuant également à la notoriété du Groupe.

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 offre de services pour mieux anticiper les besoins de transformation et d'évolution de ses clients tertiaires en proposant une prestation de conseil en 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.

3.5.2.3 Préserver le bien-être et la santé des occupants

Le logement connecté et la mobilité verte au service du bien-être des occupants

Afin de s'assurer du bien-être et de la santé des occupants, Nexity se développe dans le secteur connecté grâce à un partenariat avec Schneider Electric pour développer l'efficacité énergétique dans les logements.

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...),

Concernant la phase conception/construction, chaque opération fait l'objet de différentes certifications environnementales qui permettent, par le biais d'audits à différentes étapes du projet, de garantir la qualité du bâtiment à l'aune de référentiels locaux, nationaux et internationaux (HQE, Effinergie, BBCA, 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 met l'expertise de ses équipes de conception et de réalisation au service de ses clients et associe étroitement ses clients à l'ensemble du processus de construction par le biais d'échanges réguliers. Des 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 non seulement assurés d'une parfaite conformité du bâtiment livré avec l'ouvrage décrit dans les notices de vente mais bénéficient également d'un accompagnement leur permettant d'intégrer dans les meilleures conditions leurs éventuelles demandes de prise en compte de modifications en cours de projet.

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 après la prise de possession des lieux par les occupants pour le suivi des garanties réglementaires et jusqu'à l'extinction de toutes les réserves, la résolution des désordres relevant du parfait achèvement et la correction des dysfonctionnements des installations.

Services / Client Entreprise

Par ailleurs, Nexity met à profit l'étendue de son offre 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.

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 aussi avec le développement de partenariats avec des acteurs du vélopartage, de l'autopartage ou du parking partagé : 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 a rejoint 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...).

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 a été rendu accessible auprès de tous les locataires Studéa en 2023 représentant 16.000 étudiants.

3.5.3 Renforcer la relation fournisseurs responsables

3.5.3.1 Politique achats responsables

Les achats ont représenté une part importante du chiffre d'affaires de l'entreprise (1,5 mds en 2023), auprès d'environ 7.000 fournisseurs, ce qui fait de Nexity un donneur d'ordre important sur le marché. La majorité de ces achats est dévolue à la construction (achats de travaux), dont un tiers pour le gros-œuvre et les fournisseurs sont des entreprises de toutes tailles. L'impact sociétal de cette activité est majeur.

La fonction achats de Nexity est organisée par domaines d'achats couvrant le périmètre global. La direction des Achats est chargée de piloter le panel de partenaires industriels, le panel d'entreprises de travaux dans une logique de grands comptes, ainsi que la mise en œuvre de la stratégie d'achats globale par domaines. Les achats locaux sont pilotés par les filiales de promotion.

La politique achats responsables de Nexity recouvre les aspects suivants :

- Engager les fournisseurs à respecter la charte éthique mise en place par le groupe depuis 2018 et revue en 2022. Cette charte définit les attentes du Groupe à l'égard de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants en matière de protection de l'environnement, de santé sécurité des personnes et de droits humains et libertés fondamentales. La signature de la charte éthique est un prérequis au référencement d'un fournisseur et est intégrée aux pièces marchés de travaux ;

- Evaluer et soutenir les fournisseurs sur leur performance RSE et intégrer des critères RSE dans le choix des partenaires référencés (questionnaire RSE, bilan carbone, labels et certifications produits, certification des usines) ;
- Co-construire avec les fournisseurs les solutions bas carbone abordables pour atteindre la trajectoire carbone définie par le Groupe ;
- Fournir des produits et services éco-conçus, respectueux de l'environnement et socialement responsables dans le cadre de conditions de travail sûres ; et
- Assurer le développement des relations équilibrées avec des start-ups, les petites, moyennes, grandes entreprises.

En 2023, Nexity a également mis en place une charte de conduite responsable d'un chantier, au service de relations renforcées et durables avec ses partenaires entreprises intervenant sur les chantiers. En lien avec l'amélioration de la qualité des livraisons, cette charte d'engagement réciproque engage Nexity et ses Partenaires Entreprises à œuvrer pour créer les conditions d'une relation de transparence, de bonnes relations sociales et juridiques, de qualité et satisfaction des clients, et d'un environnement de chantier propice au respect de l'environnement et des riverains. Cette charte à vocation à être déclinée à l'ensemble des chantiers dès le 1^{er} trimestre 2024.

3.5.3.2 Suivi et évaluation des fournisseurs

Depuis 2020, le Groupe déploie sa démarche d'évaluation des fournisseurs et des sous-traitants. Cette démarche a pour objectif d'identifier et de maîtriser les risques avant la contractualisation puis durant la relation commerciale.

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. De plus, l'ensemble des contrats engagés par la Direction achats en 2023 font l'objet d'une signature de la charte éthique.

Les fournisseurs stratégiques font l'objet d'une revue de performance par la Direction des Achats, permettant d'évaluer leur performance sur les critères qualité, coûts, délais, management, environnement. En 2023, 65% des fournisseurs référencés ont fait l'objet d'une revue de

performance. Ces revues de performances débouchent sur un plan d'amélioration continue des fournisseurs dont l'évolution est mesurée semestriellement.

Un monitoring des fournisseurs stratégiques référencés est également mis en place en adéquation avec la gestion des risques fournisseurs. Ce monitoring vise à s'assurer de la santé financière du panel d'entreprises et de l'équilibre des relations commerciales.

Dans le contexte de tensions sur les matières premières et l'énergie, un outil de suivi du coût des matériaux a été déployé pour l'ensemble des collaborateurs du groupe. En lien étroit et transparent avec les fournisseurs référencés, cet outil mis à jour trimestriellement par la Direction des Achats permet d'identifier les impacts pour Nexity et anticiper sur les chantiers en cours ou à venir concernés.

3.5.3.3 Partenariats bas carbones abordables

Pour atteindre les ambitions bas carbones du Groupe, la direction des Achats a adapté dès 2022 et accéléré en 2023, l'orientation des référencements pour proposer des solutions plus respectueuses pour l'environnement et sobres énergétiquement.

En 2023, les catalogues d'achats Groupe ont évolué avec 15 nouveaux partenaires industriels, 40 industriels renouvelés avec des solutions plus performantes et 60 partenaires entreprises et bureaux d'études. Ces évolutions ont permis d'intégrer et déployer de nouvelles solutions telles que le béton bas carbone, pompes à chaleur, géothermie, logement connecté, parpaing isolé, plancher mixte bois-béton, panneaux photovoltaïques, brique, bois, etc. qui concourent aux modes constructifs et à l'atteinte des objectifs bas carbones.

En termes de partenariats structurants, Nexity a signé un accord avec le groupe Schneider Electric autour des solutions de l'efficacité énergétique des logements en

s'appuyant sur la solution Wiser. A l'aide de cette plateforme de gestion de l'énergie dans le logement, Schneider Electric apporte une expertise et un accompagnement auprès de toute la chaîne de valeur de Nexity.

La mise en place d'un partenariat avec Lafarge pour la prescription de bétons bas carbone sur les opérations du Groupe vient renforcer les solutions à disposition des filiales en plus du partenariat signé en 2022 avec Cemex. Le béton bas carbone est un des leviers constructifs bas carbone en fort déploiement dans la stratégie de Nexity. Ce partenariat permet de faciliter son appropriation par ses filiales opérationnelles et ses partenaires entreprises de gros œuvre.

Aussi, pour favoriser l'économie circulaire, le Groupe a fait le choix récent d'intégrer une part plus importante de recyclé et donc moins consommatrice d'énergie dans les matériaux prescrits, c'est le cas par exemple des menuiseries extérieures qui sont constituées d'au moins 40% de PVC recyclé.

3.5.3.4 Prévention-sécurité sur les chantiers

La Direction prévention et sécurité (DPS) procède tous les ans à de nombreuses visites de sécurité chantier sur le territoire. Toutes les filiales de la promotion résidentielle et tertiaire sont concernées. Un diagnostic global est dressé du point de vue de la gestion de la co-activité ainsi qu'une macro-analyse des process internes des entreprises intervenantes. À l'issue, un plan d'actions est établi et suivi. L'objectif est de maintenir un bon niveau de maîtrise des risques liés à la sécurité sur les chantiers.

Forte des constats établis par la DPS et afin d'accompagner au mieux les filiales sur les enjeux sécurité, la Direction des risques a mis en place depuis le second semestre 2022 le dispositif de contrôle permanent dédié à l'amélioration de la prévention des situations à risques sur les chantiers. Ce

dispositif concerne tous les chantiers en cours de toutes les filiales de la promotion du groupe. Il a vocation à se déployer de manière périodique, à minima 2 fois par an, avec l'appui du réseau des référents risques et conformité de la Promotion et les directeurs techniques des filiales.

La DPS continue également à accompagner les 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 (3ème famille B et 4ème famille).

De plus amples éléments sont également détaillés au chapitre 2, paragraphe 2.1.4 « Prévention – Sécurité » du présent Document d'enregistrement universel.

3.5.4 Anticiper l'évolution des usages par l'innovation

Nexity dispose d'une politique d'innovation s'articulant autour de deux grands axes :

- La diffusion et la stimulation de l'innovation à tous les niveaux du Groupe ;

- L'investissement comme outil stratégique

Ces éléments sont détaillés au sein du paragraphe 1.10.2 « 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 31/12/2023)		2021	2022	2023
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	5.294	5.071
Cadres		2.278	2.434	2.417
Non cadres		2.899	2.860	2.654
Nombre d'hommes		3.119	3.214	3.114
Cadres		2.308	2.376	2.267
Non cadres		811	838	847
TOTAL		8.296	8.508	8.185
Répartition des effectifs par type de contrat				
Contrat à durée indéterminée		7.550	7.728	7.431
Contrat à durée déterminée et alternance		746	780	754
TOTAL		8.296	8.508	8.185
Répartition des salariés par âge				
Cadres	collaborateurs	4.586	4.809	4.684
	≤ 25 ans	94	127	87
	> 25 et ≤ 35	1.423	1.511	1.434
	> 35 et ≤ 45	1.476	1.503	1.471
	> 45 et < 55	1.056	1.113	1.133
	≥ 55	537	555	559
	collaborateurs	3.710	3.699	3.501
	≤ 25 ans	605	662	656
	> 25 et ≤ 35	1.027	1.011	920
	> 35 et ≤ 45	855	830	769
Non cadres	> 45 et < 55	737	700	648
	≥ 55	486	496	508
TOTAL		8.296	8.508	8.185
Répartition des salariés par ancienneté				
Cadres	collaborateurs	4.586	4.809	4.684
	≤ 3 ans	1.934	2.007	1.868
	> 3 et ≤ 5	745	855	751
	> 5 et ≤ 10	718	765	912
	> 10 et < 20	766	758	731
	≥ 20	423	424	422
Non Cadres	collaborateurs	3.710	3.699	3.501
	≤ 3 ans	1.792	1.875	1.791
	> 3 et ≤ 5	484	434	335
	> 5 et ≤ 10	474	498	520
	> 10 et < 20	603	534	499
	≥ 20	357	358	356
TOTAL		8.296	8.508	8.185

Tableau détaillé des indicateurs RSE

1/Données sociales (au 31/12/2023)	2021	2022	2023
Répartition par Unité Économique et Sociale			
UES Nexity Promotion Construction	36,8%	3.218	3.269
UES Nexity Property Services	7,4%	567	581
UES Nexity Lamy	41%	3.523	3.506
UES Invest	4,8%	0	436
Sociétés hors UES	10%	988	716
TOTAL		8.296	8.508
Répartition des salariés par zone géographique			
France/Étranger		8.296	8.508
France	99,5%	8.108	8.321
Pologne		71	73
Belgique		44	44
Italie		23	22
Suisse		5	5
Portugal		19	21
Allemagne		26	22
Europe (hors France)	0,5%	188	187
En France		8.108	8.321
Île-de-France		3.511	3.560
Lyon et Grand Lyon		816	854
Lille		484	502
Bordeaux		356	351
Marseille		368	379
Strasbourg		163	170
Toulouse		176	169
Besançon		95	86
Nantes		148	164
Autres villes		1.991	2.086
Embauches			
CDI	dont 56% de cadres	1.484	1.707
CDD	dont 8% de cadres	1.092	1.182
Mobilités internes		311	373
Mutations			
Vers un autre pôle métier		38	34
Au sein du même pôle dans une autre société		137	170
Intégration des jeunes		699	822
Alternants		314	467
Stagiaires		385	355
Main-d'œuvre extérieure au Groupe (périmètre France)		14,6	14,2
Sorties			
dont licenciements		195	158
fins de périodes d'essai		262	350
fins de CDD		771	931
Taux de rotation			
Taux de turnover		14,8%	16,6%
Taux de turnover subi		10,4%	13,0%
Les rémunérations et leur évolution		§ 3.4.1.1	§ 3.4.1.1
Montant annuel moyen		51.733€	51.365€
Montant annuel moyen (y compris société Aegide)		47.417€	

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau détaillé des indicateurs RSE

3

1/Données sociales (au 31/12/2023)	2021	2022	2023
b) Organisation du travail			
Organisation du temps de travail		§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.5
Nombre de collaborateurs à temps complet	7.944	8.140	7.856
Nombre de collaborateurs à temps partiel	Soit 4% de l'effectif total 352	368	329
Absentéisme		§ 3.4.1.2	§ 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%	4,3%	4%
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	§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.4
Représentants du personnel titulaires & suppléants	124	116	155
Bilan des accords collectifs conclus	§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.4
d) Santé et sécurité			
Conditions de santé et de sécurité au travail		§ 3.4.1.2	§ 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	§ 3.4.1.2
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles		§ 3.4.1.2	§ 3.4.1.2
Nombre d'accidents du travail	140	42	37
Nombre d'accidents de trajet	35	26	33
Taux de fréquence	7,8	2,8	2,5
Taux de gravité	0,5	0,1	0,2
Nombre de maladies professionnelles	0	0	0
e) Formation			
Politiques mises en œuvre en matière de formation		§ 3.4.2.3	§ 3.4.2.3
Nombre total d'heures de formation	117.081	91.117	66 223
Nombre d'heures de formation moyen par collaborateur	15,9	13,9	11
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	§ 3.4.3.1
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées			§ 3.4.3.2
Nombre de travailleurs handicapés	179	203	222
Politique de lutte contre les discriminations		§ 3.4.3	§ 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	§ 3.4.3.5
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession		§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.5
À l'élimination du travail forcé obligatoire		§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.5
À l'abolition effective du travail des enfants		§ 3.4.3.4	§ 3.4.3.5

Tableau détaillé des indicateurs RSE

2/Données environnementales et sociétales	2021	2022	2023
a) Relever le défi environnemental			
Énergie et carbone ⁽¹⁾			
Surface de bâtiments tertiaires gérée bas carbone (Objectif 3.500.000 m² gérés bas carbone en 2025) ⁽²⁾	2.687.000 m²	3.284.000 m²	3.348.000 m²
Avoir fait voter les travaux de rénovation énergétique pour 10.000 logements de copropriétés entre 2022 et 2025	3.504	1.971	2.351
Évolution des émissions de CO ₂ par m² livré par rapport à 2019 (scope 3 promotion)	-2%	-5%	-5%
Évolution des émissions de CO ₂ liés aux sites administratifs par rapport à 2019 (scope 1 & 2)	+15%	+1%	+36%
Émissions liées au scope 1	5.816	4.991	7.160
Émissions liées au scope 2	733	751	551
Émissions liées au scope 3 total	1.063.057	1.140.566	1.274.941
- Émissions liées au scope 3 : promotion résidentielle	957.523	1.089.167	1.156.197
dont matériaux	589.724	693.335	724.868
dont énergie	367.799	395.832	431.329
- Émissions liées au scope 3 : promotion tertiaire	84.668	33.260	103.756
dont matériaux	71.634	28.035	90.848
dont énergie	13.034	5.225	12.908
- Émissions liées au scope 3 : sites administratifs	20.866	18.139	14.988
Émissions liées aux scopes 1, 2 et 3	1.069.606	1.146.308	1.282.652
Consommation d'énergie et d'eau sur les sites administratifs			
Électricité renouvelable (kWh)	11.306.673	13.711.160	10.551. 043
Vapeur (kWh)	1.566.170	1.413.085	1.577.917
Gaz naturel (kWhPCS)	118.076	577.192	502.880
Part d'électricité renouvelable dans le mix énergétique	ND	87%	83,5%
Eau (m3)	36.535	34.401	31.218
Nature en ville et biodiversité			
Part d'opérations résidentielles comportant des espaces végétalisés	92%	93%	98%
Part d'opérations tertiaires comportant des espaces végétalisés	100%	100%	100%
b) Rendre la ville plus inclusive			
Pourcentage de logements vendus en zones TVA réduite	16,8%	17,7%	13,6%
Part de marché dans les zones à TVA réduite	12,2%	13,3%	9,6%
Mettre à l'abri plus de 4.000 personnes (cumul)	1310	1.645	1.921
Part de réservations de logements pour des ménages sous conditions de ressources	43%	50%	61%
Accompagner des projets en faveur de l'égalité des chances (dotations en euros)	311.000	385.530	531.700
Accompagner des projets en faveur de la lutte contre la grande précarité (dotations en euros)	370.000	426.000	148.000
Accompagner des projets en faveur de l'insertion par le sport (dotations en euros)	NA	31.000	227.000
c) Gouvernance, éthique des affaires, satisfaction client, nouveaux usages et innovation			
Éthique des affaires			
Part de collaborateurs sensibilisés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	69%	NA ⁽³⁾	NA ⁽⁴⁾
Part des mandataires sociaux et du top management du Groupe formés à la prévention de la corruption et du trafic d'influence	85%	NA ⁽¹⁾	NA ⁽²⁾
Satisfaction client			
Évolution du taux de satisfaction client (CSAT) moyen sur l'ensemble du parcours client de l'Immobilier résidentiel	+1,6 point	+9,1 points	+1 point ⁽⁵⁾

1) Pour les données relatives au bilan carbone administratif (scope 1, 2 et 3), les données 2023 sont les données isopérimètre.

2) Sommes des surfaces suivantes : Surface de bureaux sous offre garantie de charges ; Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO commissioning ; Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'AMO décret tertiaire ; Surface de bâtiments tertiaires ayant reçu une certification environnementale via une mission d'AMO ; Surface d'actifs clients couverts par des missions d'accompagnement de déploiement d'une politique ISR ; Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions d'audit énergétique ; Surface de bâtiments tertiaires couverts par des missions de comités verts

3) Refonte du support de formation prévue en 2023

4) Formation poursuivie en 2024

5) Le taux de satisfaction client (CSAT) moyen voit son périmètre élargi en 2023. Dorénavant, le CSAT se base sur l'ensemble du parcours client de l'immobilier résidentiel dès le premier rendez-vous client jusqu'à l'après livraison. (Auparavant : signature notaire jusqu'à la livraison). La progression concerne Nexity Immobilier résidentiel hors Edouard Denis.

3.7 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 2023, concernent l'exercice 2023. 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 financier et carbone 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 ⁽¹⁾. Compte tenu de ses activités, le Groupe considère non pertinent le *reporting* sur les indicateurs suivants :

- Le lien Nation-Armée ;
- 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 94% de l'effectif. Les 6% 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, et les sociétés Bureaux à Partager, Bym, Rayon, Lespace, BA HOUSE et Angelotti.

Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2023. 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 application de la Charte Groupe. Sont donc exclus du périmètre de consolidation, les acquisitions récentes (Angelotti, Bureaux à Partager, Lespace, Service Personnel, Hiptown, Hiptown Exploitation et Rayon).

Les données relatives aux périmètres cédés en cours d'année 2023 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 Marketing Stratégique 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 ;

1)A l'exception d'Angelotti, consolidé pour 2 mois dans les données financières et qui n'est pas encore intégré dans les données environnementales, sauf pour les Scopes 1 & 2

- L'indicateur du nombre de collaborateurs formés à la prévention sécurité sur les chantiers est actuellement en cours de construction.
- Le nombre logements de copropriétés écorénovées est consolidé au niveau du pôle Service aux clients particuliers ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (CO₂e) par m² livrés liées à l'activité de promotion immobilière (résidentielle et tertiaire) sont calculées selon la méthodologie de la Réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Ces émissions liées à la construction des bâtiments 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. Pour l'immobilier résidentiel, la majeure partie des données sont reportées dans la plateforme de Gestion des Programmes Immobiliers (GPI) et AvenIR du Groupe pour une gestion centralisée et consolidée permettant d'améliorer la qualité du reporting. Pour l'exercice 2023, le calcul de la valeur absolue du bilan carbone résidentiel a été réalisé sur la base de 78% de données réelles (+16 points par rapport à 2022) et 22% de données extrapolées. Un travail pour renforcer la remontée de données continue d'être mené afin de fiabiliser le calcul des futurs exercices. Pour la promotion tertiaire, le calcul a été réalisé sur la base de 100% de données réelles ; et
- Les émissions de gaz à effet de serre des sites administratifs du Groupe actifs en 2023, sont évaluées pour le compte de la Direction RSE par ekodev, 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 8.8 – octobre 2022.

L'ensemble des postes d'émissions du Bilan Carbone a été pris en compte dans la réalisation du bilan d'émissions de GES. Dans une logique d'amélioration continue, le bilan d'émissions de GES 2023 intègre de nouveaux postes du scope 3 administratif, à savoir : le mobilier de bureau (rentrant dans le poste « immobilisations »), les repas servis au restaurant d'entreprise (rentrant dans le poste « Intrants » et « Déchets »), et les achats de services (rentrant dans le poste « Intrants »). En outre, Angelotti a été intégré au périmètre du groupe en 2023.

La méthodologie utilisée en 2023 détaille les émissions de gaz à effet de serre propres à chaque entité et le détail des émissions des sites administratifs sur lesquels sont répartis ces entités.

Cette évolution de périmètre entre 2022 et 2023 explique en partie la hausse du bilan carbone administratif du groupe. A isopérimètre du Bilan Carbone 2022, le Bilan Carbone 2023 a diminué de 4,95% (22.699 tCO₂e).

Le calcul du Bilan Carbone® administratif 2023 est basé sur 90% des émissions qui proviennent de données réelles vs 10% de données extrapolées.

Cette étude prend uniquement en compte les impacts carbones du fonctionnement de Nexity, et ne prend pas en compte les impacts liés aux activités de Nexity.

Le Groupe compte 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, 2 ICPE soumises à enregistrement et 9 soumises à autres régimes en 2023.

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.

3.8 TABLEAUX RÉGLEMENTAIRES D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT À LA TAXONOMIE

Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023

Activités économiques (1)	Code(s) (2)	Chiffre d'affaires absolu (3)	Part du chiffre d'affaires (4)	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)										
				Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Ressources aquatiques et marines (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Ressources aquatiques et marines (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)	
		M€	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T	
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																				
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																				
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	645,6	16,3%	OUI	NON	NON	NON	NON	NON		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	8,2%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	22,3	0,5%	OUI	NON	NON	NON	NON	NON		OUI	OUI	OUI	OUI	N/A	OUI	0,4%		T	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		667,9	16,8%	100%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI	8,6%			
Dont habitantes		0	0%													OUI	0%	H		
Dont transitoires		22,3	0,5%													OUI	0,4%		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1 CE 3.1	2.371,8	59,9%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								71,6%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CE 3.2	40,9	1,0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0,6%			
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM 7.7	262,8	6,6%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4,1%			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		2.675,5	67,5%	100%	0%	0%	0%	100%	0%								76,1%			
CHIFFRE D'AFFAIRES DES ACTIVITÉS ELIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2)		3.343,4	84,3%	100%	0%	0%	0%	100%	0%											
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																				
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		620,9	15,7%																	
TOTAL (A+B)		3.964,3	100%																	

La mention N/A signifie qu'aucun critère technique n'est inscrit dans le Règlement Européen pour ce DNSH

Les mentions EL et N/EL signifient respectivement Eligible et Non Eligible

Part des dépenses CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023

Activités économiques (1)	Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
	Code(s) (2)	CapEx absolues (3)	Part des CapEx (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Ressources aquatiques et marines (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Ressources aquatiques et marines (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)	
ME	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T	
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																				
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																				
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
Dont habilitantes	0	0%															0%	H		
Dont transitoires	0	0%															0%		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																				
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL											
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5	9,4	3,3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,8%			
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM 7.7	226,2	78,9%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								79,3%			
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)	235,6	82,2%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								80,1%			
CAPEX DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2)		235,6	82,2%	100%													80,1%			
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																				
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)	51,1	17,80%																		
TOTAL (A+B)		286,7	100%																	

La mention N/A signifie qu'aucun critère technique n'est inscrit dans le Règlement Européen pour ce DNSH
Les mentions EL et N/EL signifient respectivement Eligible et Non Eligible

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie — Informations pour l'année 2023

Activités économiques (1)	Code(s) (2)	OpEx absolues (3)	Part des OpEx (4)	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
				Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Ressources aquatiques et marines (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Ressources aquatiques et marines (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)
		M€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		0	0%														0%		
Dont habilitantes		0	0%														0%	H	
Dont transitoires		0	0%														0%		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM 7.7	0	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
TOTAL (A.1 + A.2)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		3.785,8**	100%																
TOTAL (A+B)		3.785,8**	100%																

** Le montant des OpEx taxinomiques selon la définition 1.1.3.1 de l'Annexe 1 du règlement délégué inhérente au calcul des indicateurs clés représente 0,3% des OpEx totaux, sous le seuil de 5% des OpEx totaux. A ce titre, Nexity a opté pour l'exemption de matérialité.

3.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur 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 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées dans le rapport de gestion de la société Nexity (ci-après la « Société » ou l'« Entité »), 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 oeuvre, 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.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

- Nexity détaille les actions permettant d'atténuer le risque relatif aux incidents graves sur les chantiers mais ne présente d'indicateur clé de performance. L'élaboration de cet indicateur a débuté en 2023 et est actuellement en cours de déploiement.
- Tel que mentionné dans la note méthodologique, les émissions de gaz à effet de serre (valeur absolue) concernant l'activité de promotion immobilière résidentielle font l'objet d'une estimation pour 22% des lots pour lesquels les paramètres nécessaires au calcul des émissions ne sont pas disponibles (38% des lots concernés par cette estimation en 2022).

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

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.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

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).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE_SQ_Programme de vérification_DPEF.

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 4 personnes et se sont déroulés entre février et mars 2024 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, la Direction des Ressources Humaines, la Direction Satisfaction Client, la Direction Formation, la Direction de la Conformité et la Direction du Marketing Stratégique.

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 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 2^{ème} 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'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques « Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du groupe », « Turnover », « Difficulté d'accès au logement », « Incidents graves sur les chantiers », « Défaut de qualité des produits / services » 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 ;
- 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 oeuvre :
 - 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 en central et couvrent entre 21% 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 oeuvre 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 3 avril 2024

Edwige REY

Associée RSE & Développement Durable

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	2024, une année de transformation en profondeur vers un modèle d'opérateur urbain		1.4.3
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	
Non-atteinte des objectifs stratégiques climat et biodiversité du Groupe	Une stratégie environnementale ambitieuse	Relever le défi environnemental	3.2
		L'empreinte carbone du Groupe	3.2.2
		Trajectoire carbone et des objectifs ambitieux	3.2.2
		Être exemplaire sur l'empreinte carbone des sites administratifs et véhicules	3.2.2.1
		Etre le leader de la décarbonation de l'acte de construire / réhabiliter	3.2.2.2
Risques liés au changement climatique	Une stratégie climat ambitieuse	Devenir acteur de référence de la rénovation énergétique des logements et de la gestion bas carbone du parc tertiaire	3.2.2.3
		Attractivité	3.4.2.1
		Recrutement	3.4.2.2
		Développement des talents et des compétences	3.4.2.3
		La rémunération	3.4.1.1
Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Recruter, développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	Nexity entreprise de préférence	3.4.1.2
		Développer une offre sociale et thématique	3.3.2.1
Difficulté d'accès au logement	Favoriser l'accès au logement pour tous	Impulser et développer des actions solidaires	3.3.3
		Politique achats responsables	3.5.3.1
Non-respect des exigences environnementales, sociales et sociétales par les fournisseurs	Renforcer les achats et la relation fournisseurs responsables	Suivi et évaluation des fournisseurs	3.5.3.2
		Partenariats bas carbone abordables	3.5.3.3
Défaut de qualité des produits/ services	Améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients	Une mobilisation pour la satisfaction client	3.5.2.1
		Une attention particulière portée à la qualité des produits et services	3.5.2.2
Défaut de conformité	Éthique des affaires et conformité	Éthique des affaires et relation avec les parties prenantes Prévention de la corruption et du trafic d'influence Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	2.1.6
Lutte contre l'évasion fiscale	Éthique des affaires et conformité		2.1.6.5
Droits humains	Devoir de vigilance	Prévention des atteintes aux droits humains et aux libertés fondamentales dans le cadre du devoir de vigilance	3.1.2.3

3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



Gouvernement d'entreprise

4.1	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	161	4.4	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	202	4.10	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	234
4.1.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION	161	4.4.1	RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DE NEXITY AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (EX POST)	203	4.10.1	CAPITAL SOCIAL	234
	ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	164	4.4.2	POLITIQUES DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DE NEXITY POUR L'EXERCICE 2024	220	4.10.2	TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL	234
4.1.2	LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	165	4.5	RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES	229	4.10.3	TITRES AUTO-DÉTENUS	234
4.1.3	LE COMITÉ EXÉCUTIF	181	4.6	INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ	230	4.10.4	ÉTAT DES AUTORISATIONS CONSENTIES PAR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ	236
4.1.4	DÉCLARATIONS RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX PRINCIPAUX DIRIGEANTS	186	4.7	OPÉRATIONS SUR TITRES	231	4.10.5	AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	237
4.1.5	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	186	4.7.1	OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS	231	4.10.6	IMPACT POTENTIEL DES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	238
4.2	CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	187	4.7.2	OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL SOCIAL	231	4.10.7	NANTISSEMENTS D'ACTIONS	238
4.2.1	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	187	4.8	STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	232	4.10.8	OPTIONS OU ACCORDS CONDITIONNELS OU INCONDITIONNELS SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DU GROUPE	239
4.2.2	MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	189	4.8.1	OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D'ACTIONS (STOCK-OPTIONS)	232	4.11	DISPOSITIONS STATUTAIRES	239
4.2.3	VICE-PRÉSIDENT ET ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT	190	4.8.2	ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS	232	4.11.1	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 19 DES STATUTS)	239
4.2.4	MIXITÉ ET DIVERSITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DU CLUB 1797	190	4.9	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	232	4.11.2	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS (ARTICLE 10 DES STATUTS)	240
4.2.5	ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS	191	4.9.1	RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	232	4.11.3	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 11 DES STATUTS)	241
4.2.6	LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	193	4.9.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES	233	4.11.4	ATTRIBUTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 15 DES STATUTS)	242
4.2.7	ÉVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	196	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	233	4.11.5	FORME DES ACTIONS ET IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES ET DES OBLIGATAIRES (ARTICLE 8 DES STATUTS)	242
4.2.8	CONFORMITÉ AU CODE AFEP-MEDEF	198	4.9.4	PACTE ET CONVENTION D'ACTIONNAIRES	234			
4.3	OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	198	4.9.5	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	234			
4.3.1	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	198	4.9.6	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	234			
4.3.2	CHARTRE INTERNE AU GROUPE NEXITY SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET COURANTES	200						

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 1^{er} janvier 2023. Une proposition de modification de ce règlement sera fait au Conseil d'administration du 25 avril 2024, notamment afin de proposer la création d'un Comité RSE dédié, distinct du Comité des rémunérations et des nominations.

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 2023.

CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL	
12 administrateurs⁽¹⁾ Nommés pour 4 ans	Comité d'audit et des comptes Présidente : Luce Gendry	6 membres 67% d'administrateurs indépendants 67% de femmes 4 réunions en 2023 87% de taux de participation moyen
55% de femmes⁽²⁾	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE Président : Charles Henri Fillippi	4 membres 100% d'administrateurs indépendants⁽²⁾ 67% de femmes⁽²⁾ 4 réunions en 2023 100% de taux de participation moyen
55% De membres indépendants⁽²⁾	Comité stratégique et des investissements Présidente : Véronique Bédague	7 membres 43% d'administrateurs indépendants 57% de femmes 0 réunion en 2023

(1) Dont 3 administrateurs représentant les salariés et hors Président d'honneur

(2) Conformément au code Afep-Medef – sont exclus du calcul les administrateurs représentant les salariés (3 administrateurs)

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

	INFORMATIONS PERSONNELLES			EXPÉRIENCE			POSITION AU SEIN DU CONSEIL			PARTICIPATION À DES COMITÉS DU CONSEIL		
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions directes et indirectes	Nombre de mandats dans d'autres sociétés cotées	Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat après AG de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Comité stratégique et des investissements
Dirigeante mandataire social / Présidente du Conseil												
Véronique Bédague	59	F	F	50.547	1		19/05/21	31/12/24	2,5			
Administrateurs												
Luce Gendry Administratrice référente	74	F	F	1.605	2	●	21/02/12	31/12/23	11	●		●
Charles-Henri Filippi	71	M	F	3.000		●	15/12/16	31/12/26	7		●	
Soumia Belaidi-Malinbaum	62	F	F	300		●	24/03/15	31/12/24	8	●	●	
Agnès Nahum	62	F	F	200		●	19/05/15	31/12/26	8	●	●	●
Magali Smets	50	F	F	300		●	31/05/16	31/12/23	7	●		●
Myriam El Khomri ⁽¹⁾	45	F	F	200	1	●	19/05/21	31/12/24	2,5		●	
Jérôme Grivet	62	M	F	200	1		23/07/15	31/12/23	8	●		●
Crédit Mutuel ARKEA représenté par Bertrand Blanpain	61	M	F	2.653.597			19/05/21	31/12/24	2,5	●		●
La Mondiale représentée par Bruno Angles	59	M	F	2.806.487			18/05/22	31/12/25	1,5			●
												●
Administrateur représentant les salariés actionnaires												
Luc Touchet	50	M	F	198			18/05/22	31/12/23	1,5			
Administrateurs représentant les salariés												
Bruno Catelin	58	M	F	1.150			01/01/17	31/10/24	6		●	
Karine Suzzarini	48	F	F	1.130			01/11/20	31/10/24	3			

(1) Fin de mandat au 14/12/2023

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

	Finances	10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆
	Stratégie et investissements	10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆
	Gouvernance	7	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
	Immobilier et financement immobilier	7	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
	Système d'information et Digital	3	★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
	Services financiers (banques et assurances)	6	★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
	RSE	7	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

4

Base : 12 membres, dont 3 administrateurs représentant les salariés et hors Président d'honneur.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

Évolution de la composition du Conseil d'administration et des Comités de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

	Départ	Nomination	Renouvellement	Commentaires
Direction générale	N/A	N/A	N/A	N/A
Conseil d'administration	Myriam El Khomri : 14/12/2023	Véronique Bédague : 01/01/2023		Présidente à compter du 01/01/2023
Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Myriam El Khomri : 14/12/2023			
Comité stratégique et des investissements		Véronique Bédague : 01/01/2023		Présidente de Comité
A noter que Monsieur Alain Dinin a été nommé Président d'honneur à compter du 1 ^{er} janvier 2023.				

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 2023.

VÉRONIQUE BÉDAGUE		Présidente-directrice générale et Administratrice
	> Présidente-directrice générale depuis le 1^{er} janvier 2023	Date de première nomination 19/05/2021
	Nationalité : Française Âge : 59 ans Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, RSE, 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 31/12/2024.
		Nombre d'actions au 31 décembre 2023 50.547 en direct
	Biographie Véronique Bédague est Présidente-directrice générale de Nexity depuis le 1 ^{er} janvier 2023, après avoir été administratrice et Directrice générale (du 19 mai 2021 au 31 décembre 2022). 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'Économie 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**Présidente-directrice générale
et Administratrice****Mandats en cours****> Hors Groupe**

- Administratrice et Vice-Présidente de la Fédération des Entreprises Immobilières
- Membre de la commission d'intégration du Conseil d'État
- Administratrice et membre du comité d'audit et des comptes de Véolia Environnement⁽¹⁾ depuis le 27 avril 2023
- Membre du Medef depuis le 17 juillet 2023

> Au sein du Groupe

- Administratrice de Nexity Immobilier d'Entreprise
- Présidente de SIG 30 Participations
- Directrice générale déléguée de Villes et projets et VP Participations
- Membre du Conseil de Surveillance d'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 du Conseil d'administration, Directrice générale et administratrice de SAS Eco-campus À Châtillon
- Représentante légale de SAS Eco-campus À Châtillon, Présidente de SAS Mercedes
- Représentante légale de Nexity, Présidente de SAS Lilas Paul Meurice
- Représentante légale de Nexity, Directrice générale de En Invalides Gestion SAS
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 19, Neximmo 38, Neximmo 41, Neximmo 44, Neximmo 49, Neximmo 51, Neximmo 60, Neximmo 71, Neximmo 75, Neximmo 85, 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 112, Neximmo 113, Neximmo 114, Neximmo 116, Neximmo 117, Neximmo 118, Neximmo 119, Neximmo 120, Neximmo 121, Neximmo 124, Neximmo 125, Neximmo 126, Neximmo 127, Neximmo 128, Neximmo 129, Neximmo 130, Neximmo 131, Neximmo 132, Neximmo 139, Nexprom, La Cité, Sari Investissement, Terrae Novae 1, Terrae Novae 2, SAS Porte de Montreuil
- 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, Toulouse Bow, Montpellier Cambacérès, Garenne Développement, Toulouse Jolimont Bureaux
- Représentante légale de Villes et Projets, Présidente de Presqu'île Hérouvillaise
- 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, Nexiville 14, Nexiville 19, Nexiville 20, Neximmo 42, Axioparc
- En sa qualité de représentante légale de SIG 30 Participations et de Sari Investissement, Véronique Bédague est également représentante légale de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif.

Mandats expirés

- Administratrice de Édouard Denis Développement (jusqu'au 24/04/2023)
- Administratrice de Électricité de France⁽¹⁾ (jusqu'au 12/05/2022), de l'association BBKA (jusqu'au 29/11/2021)
- Présidente du Conseil d'administration de Nexity Immobilier d'Entreprise (jusqu'au 28/10/2022)
- Présidente de Nexity Logement (jusqu'au 28/07/2022)
- Représentante légale de VP Participations, Présidente d'Immocash 1, Immocash 2, Immocash 3 (jusqu'au 20/05/2022)
- Représentante légale de Nexity, Présidente de SAS Nexity Franchises (jusqu'au 12/01/2022)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 48, Neximmo 54, Neximmo 65, Neximmo 72, Neximmo 73, Neximmo 80, Neximmo 81, Neximmo 82, Neximmo 86, Neximmo 87, Neximmo 88, Neximmo 111, Neximmo 122, Neximmo 133, Neximmo 134, Neximmo 136, Neximmo 137, Neximmo 138, Terrae Novae 3
- Représentante légale de SIG 30 Participations, liquidateur de SCI Boulogne Ville A3B (jusqu'au 24/04/2023)
- Présidente-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.

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 : 74 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 2023

200 en direct
et 1.405 *via* une société contrôlée

4

Biographie

Luce Gendry a débuté au sein du groupe Générale Occidentale en tant que Secrétaire générale puis Directrice financière. Elle a ensuite rejoint le groupe Bolloré en tant que Directrice générale adjointe puis la Banque Rothschild dont elle a été associée gérant jusqu'à mi-2011. Elle est aujourd'hui *Senior Advisor* de Rothschild et Compagnie.

Mandats en cours

- Présidente du Conseil de Surveillance de IDI ⁽¹⁾ et Présidente du Comité financier et d'audit
- Administratrice de Peugeot Invest ⁽¹⁾, membre du Comité RSE et Présidente du Comité des investissements
- 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, Membre du Comité des risques et du Comité des rémunérations
- Membre du Comité de surveillance de Vasgos

Mandats expirés

- *Chairman* de Cavamont Holdings Ltd (jusqu'en 2020)

(1) Société cotée.

CHARLES-HENRI FILIPPI		Administrateur indépendant
	> Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Date de première nomination 15/12/2016
	Nationalité : Française Âge : 71 ans Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), RSE	Date d'échéance du mandat À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026.
		Nombre d'actions au 31 décembre 2023 3.000 en direct

Biographie

Charles-Henri Filippi est co-Président France de la Banque Lazard. 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-Schueller (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	Date de première nomination 23/07/2015
	Nationalité : Française Âge : 62 ans Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banque et assurances)	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. Le renouvellement du mandat est proposé.
		Nombre d'actions au 31 décembre 2023 200 en direct

4

Biographie

Jérôme Grivet est Directeur général délégué de Crédit Agricole SA en charge du Pôle Pilotage et Contrôle du groupe Crédit Agricole et Membre du Comité exécutif et du Comité de direction de Crédit Agricole SA. 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 délégué en charge du Pôle Pilotage et Contrôle – Membre du Comité exécutif et du Comité de direction de Crédit Agricole SA⁽¹⁾
- Administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France, CA Immobilier
- Administrateur et Président du Conseil d'administration de CACIF
- Président du Conseil de Surveillance, Membre du Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR) (depuis le 5/10/2023)
- Représentant permanent de Crédit Agricole SA, administrateur de la société CA Immobilier
- Représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Covivio ⁽¹⁾
- Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Président de Evergreen Montrouge
- Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant de la SCI Quentyvel
- Trésorier de la Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement

Mandats expirés

- Vice-Président du Conseil de Surveillance, Membre du Comité d'audit et des comptes du Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR) (jusqu'au 5/10/2023)
- 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	Date de première nomination 24/03/2015
	Nationalité : Française Âge : 62 ans Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE	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 2023 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 Présidente-directrice générale 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 et Membre du Comité des nominations du groupe Lagardère SCA ⁽¹⁾
- 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 : 62 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 31/12/2026.

Nombre d'actions au 31 décembre 2023

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
 - Gérante de la Société Civile Monirouz
- > À l'étranger
 - Administratrice de Access Capital SA (Belgique), Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Private Assets US, Access Capital Partners II Ltd. (Guernesey), Access Co-Investissement Europe (Luxembourg), Access Capital Advisors Finland Oy, ACL 2 Sarl (Luxembourg), Castle SA (Luxembourg), ACF II SICAV-SIF (Luxembourg), Marigold ACP Sarl (Luxembourg), Bruegel ACP Sarl (Luxembourg), Chrysanthenum Sarl (Luxembourg), Havre Infrastructure Sarl (Luxembourg)

Mandats expirés

- Administratrice de l'association France Invest (jusqu'en 2020).

MYRIAM EL KHOMRI

Administratrice indépendante
jusqu'au 14/12/2023



> Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE jusqu'au 14/12/2023

Nationalité : Française
Âge : 45 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.

Démission au 14/12/2023 de son mandat d'administratrice

Nombre d'actions au 14 décembre 2023
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 DIOT SIACI, *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 » et a piloté en 2023, les ateliers du CNR sur les métiers du « Bien Vieillir ».

En juillet 2023, Myriam El Khomri devient également Directrice de la stratégie RSE du groupe DIOT SIACI et membre du Comex.

Elle est titulaire d'un DESS de Droit public de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Mandats en cours

- Personnalité qualifiée au sein de la Fondation des Possibles
- Membre du Comité des parties prenantes ADP ⁽¹⁾
- Membre du Comité des parties prenantes ADEO
- Membre du Comité de mission de VIVALTO SANTÉ
- Membre du Conseil d'administration de l'association ARPAVIE
- Présidente du Conseil de surveillance de CDC HABITAT

Mandat expiré

- Personnalité qualifiée au sein du Conseil d'administration de la FEPEM (Fédération des Particuliers Employeurs)

(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 : 50 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.

Le renouvellement du mandat est proposé.

Nombre d'actions au 31 décembre 2023

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 Directrice 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)

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 détenues par Crédit Mutuel Arkéa au 31 décembre 2023 2.653.597 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.

BERTRAND BLANPAIN (REPRÉSENTANT PERMANENT CRÉDIT MUTUEL ARKEA)	
	> Membre du Comité d'audit et des comptes > Membre du Comité stratégique et des investissements
	Nationalité : Française Âge : 61 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 membre du Directoire d'Arkéa Banque et Directeur commercial d'Arkéa Banque Entreprises et institutionnels, et devient en 2016 Président du Directoire. Il est, par ailleurs, membre du Comité exécutif du Crédit Mutuel Arkéa et Directeur du pôle Entreprises et Institutionnels depuis 2016. En 2021, il est nommé Directeur général délégué de Crédit Mutuel Arkéa. 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.

BERTRAND BLANPAIN (REPRÉSENTANT PERMANENT CRÉDIT MUTUEL ARKEA)**Mandats en cours exercés par Bertrand Blanpain**

- Président du Directoire d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels
- Directeur général délégué du Crédit Mutuel Arkéa
- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil d'administration de SOFIOUEST

Mandats expirés exercés par Bertrand Blanpain

- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de Surveillance de New Port SAS (jusqu'au 27/12/2022)
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de surveillance de Clearwater (jusqu'en 2021)
- Représentant permanent d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels au Conseil d'administration d'Arkéa Public Sector SCF (jusqu'en 2021)
- Membre du Conseil de Surveillance de Budget Insight (jusqu'en 2021)
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkea au Conseil d'administration de Aquiti Gestion SAS (jusqu'en 2021)
- Membre et Président du Conseil d'administration d'Arkéa Lending Services (jusqu'en 2020)
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa au Conseil d'administration de Sofiprotéol (jusqu'en 2020)
- Représentant permanent au Comité de Direction de POLYLOGIS (jusqu'en 2019)

LA MONDIALE

Administrateur



AG2R LA MONDIALE

Date de première nomination

18/05/2022

Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025.

Nombre d'actions détenues par La Mondiale au 31 décembre 2023

2.806.487 en direct

Biographie

La Mondiale est une mutuelle d'assurance qui relève du Code des assurances, société constituante d'AG2R La Mondiale. Elle a été créée en 1905 à Lille et son siège social se trouve 32 avenue Émile Zola à Mons-en-Baroeul. Avec ses filiales La Mondiale Partenaire, La Mondiale Europartner, ARIAL CNP ASSURANCES (joint-venture partagée avec CNP Assurances, détenue à 60%) et Aegide-Domitys (détenue à 67%), La Mondiale couvre les métiers de la retraite supplémentaire, individuelle et collective, et de l'épargne, de la prévoyance et des résidences seniors.

Elle réalise en 2022 un chiffre d'affaires consolidé en assurance vie de 6,9 Mds€. Leader sur ses 3 grands marchés, elle s'adresse principalement à des professionnels en retraite individuelle (0,9 Mds€), à de grandes entreprises en retraite collective (1,1 Mds€ via ARIAL CNP ASSURANCES principalement) et à une clientèle patrimoniale en épargne (2,3 Mds€ via La Mondiale Partenaire en France et 2,4 Mds€ via La Mondiale Europartner au Luxembourg).

Ses produits sont distribués par un réseau interne d'un millier de conseillers et via des partenaires bancaires privés. À fin 2022, les actifs sous gestion de La Mondiale représentent 105 Mds€ dont 31% d'unités de compte et 69% de fonds €.

BRUNO ANGLES (REPRÉSENTANT PERMANENT LA MONDIALE)



- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Nationalité : Française

Âge : 59 ans

Compétences : Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances)

Biographie

Âgé de 59 ans, polytechnicien, ingénieur des Ponts et chaussées et diplômé du Collège des Ingénieurs, Bruno Angles a commencé sa carrière en 1988 dans le secteur du BTP, puis au ministère de l'Équipement, avant de rejoindre le cabinet de Bernard Bosson, ministre de l'Équipement, des transports et du tourisme comme conseiller technique (1993). En 1994, il est nommé Directeur général d'Autoroutes et Tunnel du Mont-Blanc, puis en 1996, rejoint Mc Kinsey dont il devient Directeur associé en 2000. En 2004, il est nommé Directeur général de Vinci Énergies (27.000 collaborateurs). Après avoir été Senior partner de Mercer Delta, il rejoint en 2007 le Groupe Macquarie, institution financière offrant des services de financement, de conseil financier et d'investissement, spécialisée dans les infrastructures, dont il est Président France de 2007 à 2016. D'avril 2016 à avril 2021, il a été Président France et Belgique de Credit Suisse et Président du Comité exécutif de Credit Suisse en France. De 2015 à 2019, il a été Président puis, à partir de 2019, Président d'honneur de l'Association des anciens élèves et diplômés de l'École polytechnique (AX). Il est administrateur de la RATP depuis 2016 et de la Fondation de France depuis 2019. Bruno Angles est Officier de la Légion d'honneur et Commandeur de l'Ordre national du Mérite. Bruno Angles a rejoint le Comité de direction Groupe d'AG2R La Mondiale le 5 mai 2021 en qualité de Directeur général délégué. Il a été nommé Directeur général d'AG2R La Mondiale en succession d'André Renaudin le 26 novembre 2021, à effet du 1^{er} mai 2022.

Mandats en cours

- Administrateur de différentes entités du groupe AG2R La Mondiale
- Administrateur de la Fondation de France
- Administrateur de la RATP
- Co-Gérant de la SCI « DES ÎLES EN RÉ »
- Co-Gérant de la SCI « LES TOITS DE VARENNE »
- Administrateur de la Société Agricole et Immobilière du Golf de Saint-Nom-La-Bretèche

Mandats expirés

- Président de l'AX (2015-2019)
- Administrateur de l'X et de la FX (2015-2019)
- Président France et Belgique de Crédit Suisse et Président du Comité exécutif de Crédit Suisse en France (2016-2021)
- Membre de Macquarie European Infrastructure Funds Advisory Panel (2016-2019)

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

LUC TOUCHET

Administrateur représentant
les salariés actionnaires jusqu'au 2 avril
2024 ⁽¹⁾



Nationalité : Française
Âge : 50 ans
Compétences : Finances

Date de première nomination
18/05/2022

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 2023
198 en direct

Biographie

Luc Touchet est comptable mandant chez Nexity Lamy et Président du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions.

Il a débuté sa carrière à la BNP en tant que conseiller financier et a continué cette activité au sein des groupes Crédit Agricole et Caisse d'Épargne puis a rejoint Nexity Lamy en 2003. Il est investi dans la représentation du personnel depuis 2006.

Il est actuellement secrétaire du CSE de l'UES Nexity Lamy, coordonnateur CDFT du groupe Nexity, Président de la commission paritaire de la convention collective nationale de l'immobilier (CPPNI), Administrateur et co-président du comité d'audit de l'opérateur de compétence des entreprises de proximité (OPCO EP), Conseiller du conseil économique, social et environnemental de la région Occitanie (CESER Occitanie) et trésorier du syndicat services CFDT du midi Toulousain.

Mandats en cours

- Administrateur de l'Opérateur de Compétences des Entreprises de Proximité
- Président du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions
- Représentant des salariés au Conseil de surveillance du FCPE Amundi Label Equilibre Solidaire ESR

Mandats expirés

- Président du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Levier 2017
- Conseiller du CESER Occitanie

1) Suite à la cession des activités d'administration de biens à Bridgepoint le 2 avril 2024. Voir chapitre 5, paragraphe 5.5 "Evolutions récentes"

BRUNO CATELIN



> Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

Nationalité : Française
Âge : 58 ans
Compétences : Système d'information et digital, Immobilier et financements immobiliers

Administrateur représentant les salariés

Date de première nomination
01/01/2017

Date d'échéance du mandat
31/10/2024

Nombre d'actions au 31 décembre 2023
1.150 en direct

Biographie

Bruno Catelin est administrateur représentant des 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.

Membre du Comité Inclusion

- Mandats en cours**
- Trésorier adjoint du Comité économique et social
 - Délégué du personnel

KARINE SUZZARINI



Nationalité : Française
Âge : 48 ans
Compétences : Immobilier et financements immobiliers

Administratrice représentant les salariés jusqu'au 2 avril 2024 ⁽¹⁾

Date de première nomination
01/11/2020

Date d'échéance du mandat
31/10/2024

Nombre d'actions au 31 décembre 2023
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 puis gestionnaire 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 Directrice du territoire PACA.

1) Suite à la cession des activités d'administration de biens à Bridgepoint le 2 avril 2024. Voir chapitre 5, paragraphe 5.5 "Evolutions récentes"

ALAIN DININ**Président d'honneur à compter
du 01/01/2023****Date de première nomination
aux fonctions de Président d'honneur**
01/01/2023**Date d'échéance des fonctions
de Président d'honneur**
Illimité**Nombre d'actions au 31 décembre 2023**
1.469.683 en direct
et 15.406 *via* des personnes liées

4.1.3 Le Comité exécutif

4.1.3.1 Composition au 31 décembre 2023

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 2023, le Comité exécutif a regroupé autour de Véronique Bédague, Présidente-directrice générale, qui le préside, les principaux membres de la Direction du Groupe.

Parmi ses membres, Jean-Claude Bassien est mandataire social depuis le 19 mai 2021.

Le Comité exécutif se réunit tous les mois. Au 31 décembre 2023, il comprend 16 membres et son taux de féminisation est de 37,5%.

Au 31 mars 2024, il comprend 15 membres et son taux de féminisation est de 40%.

Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des membres du Comité exécutif au 31 décembre 2023 étant précisé que la biographie de Véronique Bédague, Présidente-directrice générale figure au paragraphe 4.1.2 « Les membres du Conseil d'administration » du présent chapitre.

JEAN-CLAUDE BASSIEN

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.

JEAN-CLAUDE BASSIEN	Directeur général délégué - mandataire social
---------------------	---

Mandats en cours

- Administrateur de Bien'ici
- Membre du Conseil de Surveillance de BIONATICS
- Membre et Président du Comité stratégique de Bureau à Partager
- Membre du Conseil stratégique de Intent et de The Boson Project
- Président de Nexity Lamy, Multys Solutions, Euriel Invest, Nexity Solutions, Nexity Retail 1, Nexity Retail 2
- Directeur général délégué de ISélection SAS, Invest SAS et Perl SAS
- Représentant légal de Nexity, Président de Lilas Paul Meurice et SAS Arès 24
- Représentant légal de Nexity, Directeur général de En Invalides Gestion
- Représentant légal de Nexity Lamy, Président de Actineuf, Immobilier Gestion Consultant, Baudry Immobilier

Mandats échus

- Représentant permanent de Nexity Lamy, administrateur de Nexity Studéa (jusqu'au 27/12/2023)
- Président de Oralia Partenaires (jusqu'au 26/06/2023)
- Président de Richardière (jusqu'au 30/06/2023)
- Représentant légal de Richardière, Président de Évidence Gestion (jusqu'au 30/06/2023)
- Président de Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM » (jusqu'au 10/11/2023)
- Représentant légale de la Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », liquidateur de SNC Des Arpents de Bondoufle (jusqu'au 10/11/2023)
- Gérant de Oralia Management (jusqu'au 25/10/2022)
- Administrateur et Président du Conseil d'administration de Nexity Property Management (jusqu'au 26/10/2022)
- Président de Oralia Investissements (jusqu'au 27/10/2022), Nexity Retail (jusqu'au 14/10/2022), Neximmo 78 (jusqu'au 14/10/2022), Neximmo 39 (jusqu'au 09/03/2022)
- 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 (jusqu'au 14/10/2022)
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises, (jusqu'au 12/01/2022)
- Administrateur de NAXOS (jusqu'au 12/05/1021)
- 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 légal 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	Directeur général adjoint en charge du Client Institutionnel, du M&A et de l'International
----------------	--

Biographie

Fabrice Aubert a été au début de sa carrière professionnelle auditeur puis maître des requêtes au Conseil d'État, avant d'être Conseiller juridique au cabinet de Pierre Moscovici au ministère de l'Économie et des Finances (2013-2014), puis conseiller juridique au cabinet de Michel Sapin au ministère des Finances et des comptes publics. Entré chez Nexity en janvier 2016, il a été successivement chargé de mission à la Direction de la stratégie puis Directeur des nouveaux métiers. De mai 2017 à mai 2019, il a été conseiller institutions, action publique et transition numérique au cabinet d'Emmanuel Macron, Président de la République. Fabrice Aubert est Directeur général adjoint (non mandataire social de Nexity SA), en charge du Client Institutionnel, du M&A et de l'International depuis février 2022. 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.

PIERRE-HENRY POUHELON

Secrétaire général en charge des finances

Biographie

Après avoir travaillé près de 10 ans au sein du cabinet d'audit Mazars, Pierre-Henry Pouchelon a rejoint Nexity en 2016 en tant que Business Controller du réseau d'agences Nexity, avant de devenir Secrétaire général du Pôle Services Immobiliers aux Particuliers en 2018, notamment en charge des finances de ces métiers. En octobre 2020 il a été nommé Directeur général délégué du Pôle Services aux Particuliers de Nexity et a contribué à ce titre à la réussite de son redéploiement stratégique. Il a été nommé Chief Operating Officer en février 2022 et Secrétaire général Groupe en charge des finances en avril 2023.

Pierre-Henry Pouchelon est titulaire d'un Master 1 en mathématiques appliquées aux sciences sociales et d'un Master 2 en assurances et gestion des risques à l'Université Paris-Dauphine.

JEAN BENUCCI

Directeur général délégué du pôle Nexity 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 (non mandataire social de Nexity SA) 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 délégué du pôle Immobilier résidentiel de Nexity depuis juillet 2020. Jean Benucci est diplômé d'Audencia.

YVES CADELANO

Directeur général du pôle 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 (non mandataire social de Nexity SA) du pôle Nexity Entreprises en décembre 2021. Yves Cadelano est titulaire d'un diplôme d'architecte DPLG.

STÉPHANE DALLIET

Directeur général du Pôle Promotion résidentielle

Biographie

Stéphane Dalliet est Directeur général (non mandataire social de Nexity SA) du pôle Immobilier résidentiel Nexity depuis juin 2021. Il est diplômé de L'École 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 de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise

Biographie

Marjolaine Grisard est arrivée dans le groupe Nexity en mai 2021. 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 (École 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 diplômée 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

Biographie

Karine Olivier a débuté sa carrière en audit chez Coopers & Lybrand puis a rejoint la branche Conseil de PwC. Elle a occupé le poste de Directrice du département « Transaction Services » de PwC jusqu'en 2014 à Lyon. Karine Olivier a ensuite rejoint Oralia, au moment du rachat par Nexity, en tant que Directrice générale. Elle a été nommée en octobre 2020, Directrice générale (non mandataire social de Nexity SA) 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

Directeur général du Pôle Transformation des territoires

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. Depuis janvier 2022, il est Président (non mandataire social de Nexity SA) du pôle Transformation des territoires de Nexity dédié aux collectivités territoriales pour aménager, accompagner, transformer et développer tous les territoires, fruit du rapprochement des deux filiales historiques Villes & Projets et Foncier Conseil.

SOPHIE AUDEBERT

Directrice des Ressources Humaines

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, etc.) puis en devenant 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 immobiliers aux Entreprises. En 2018, le comité exécutif lui confie le poste de Secrétaire Générale de la DRH 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 du pôle Distribution (iSelection et PERL)

Biographie

Julien Drouot-l'Hermine est diplômé de l'ESSEC. Il débute sa carrière chez Cartier à New York puis poursuit dans le secteur de l'immobilier au sein du groupe Pierre & Vacances. Après une expérience au Caire dans le développement de grands projets résidentiels, il rejoint le groupe Nexity en 2013 en tant que Directeur général puis Président d'iSelection. Il assure également depuis 2020 la présidence de PERL, leader du démembrement de propriété devenue la première société à mission du logement abordable, et le développement du pôle distribution du groupe Nexity.

ANNE GINDT

Directrice de la Communication et de la Marque

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 et de la Marque depuis janvier 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.

GWÉNAËL MALARD

Directeur des Opérations et de la Transformation

Biographie

Après une première expérience de 3 ans au sein du cabinet d'audit Ernst & Young, Gwénaél Malard a rejoint Nexity en 2010 à la Direction de l'Audit du groupe Nexity, avant de prendre en charge des opérations de croissance au sein de la Direction de la Stratégie et du Développement en 2015. En 2018 il a été nommé Secrétaire général de la filiale Villes & Projets et a contribué à la constitution du Pôle aménagement du Groupe, Nexity Transformation des Territoires, en devenant son Secrétaire général en 2022. Gwénaél Malard est titulaire d'une Maîtrise de Sciences de Gestion à l'Université Paris-Sorbonne et d'une Maîtrise Spécialisée en Audit et Contrôle de Gestion à l'école de commerce Toulouse Business School.

4.1.3.2 Évolution du Comité exécutif du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024

Stéphane Dalliet ne fait plus partie du Comité exécutif au 31 mars 2024.

Le Comité exécutif est désormais composé de 15 membres et son taux de féminisation est de 40%.

4.1.4 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.

4.1.5 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 sont formalisées 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 douze administrateurs au 31 décembre 2023, dont deux administrateurs représentant les salariés (article L. 225-27-1 du Code de commerce) et un administrateur représentant les salariés actionnaires (articles L. 225-23 et L. 22-10-5 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 :

- 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 : Luce Gendry, Magali Smets et Jérôme Grivet ainsi que celui de l'administrateur représentant les salariés actionnaires, Luc Touchet ;
- 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 2024 et se tenant au cours de l'année 2025 : Véronique Bédague, Soumia Belaidi Malinbaum et celui de la société Crédit Mutuel Arkéa ;
- 1 mandat prend fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et se tenant au cours de l'année 2026 : celui de la société La Mondiale ;
- 2 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 2026 et se tenant au cours de l'année 2027 : Agnès Nahum et Charles-Henri Filippi ; et
- Karine Suzzarini a été désignée et Bruno Catelin renouvelé, à compter du 1er 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 social et économique participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 2312-75 du Code du travail. Emmanuel Brie a été désigné en cette qualité, le 20 juillet 2023, pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2027.

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, et les enjeux en matière de RSE, en particulier sur les sujets climatiques.

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 2023, le Conseil d'administration s'est réuni à sept reprises. Le niveau de participation aux réunions est de 97%.

Alain Dinin, Président d'honneur a participé à 5 réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2023, et a indiqué fin 2023 qu'il ne participera aux prochaines réunions que sur demande de la Présidente du Conseil d'administration.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents comités sont détaillés ci-après :

	Taux de participation/instance/personne				
	Conseil d'administration (7 réunions)	Comité d'audit et des comptes (5 réunions)	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (4 réunions)	Comité stratégique et des investissements (0 réunion)	Taux de participation globale/personne
Luce Gendry	100%	100%			100%
Véronique Bédague	100%				100%
Charles-Henri Filippi	100%		100%		100%
Jérôme Grivet	100%	100%			100%
Soumia Belaidi-Malinbaum	100%	100%	100%		100%
Agnès Nahum	100%	100%	100%		100%
Magali Smets	100%	60%			80%
Luc Touchet	100%				100%
Myriam El Khomri (jusqu'au 14 décembre 2023)	100%		100%		100%
Crédit Mutuel Arkéa	100%	60%			80%
La Mondiale	100%				100%
Bruno Catelin	86%		100%		93%
Karine Suzzarini	71%				71%
TOTAL	97%	87%	100%	N/A	95%

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 2022, les comptes semestriels 2023 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2023,
- Procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle,
- Approuvé le renouvellement de la ligne de crédit Corporate pour une durée de 5 ans et pour un montant augmenté de 800 millions d'euros contre 500 millions d'euros,
- Décidé d'ajuster les droits des titulaires d'obligations convertibles et de subdéléguer au Directeur Général Délégué le pouvoir de déterminer les nouveaux ratios, de procéder à l'information des porteurs d'OCEANE 2021 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,
- Délibéré sur l'indépendance des membres du Conseil d'administration et des membres des différents comités du Conseil ainsi que sur la parité,

- 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 2022, et renouveler le mandat de deux administrateurs,
- Autorisé la conclusion de conventions réglementées,
- Délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration,
- Défini la politique de rémunération des mandataires sociaux,
- Arrêté la rémunération de la Présidente-directrice générale et du Directeur général délégué ainsi que la rémunération des membres du Conseil d'administration et sa répartition,
- Décidé de l'attribution gratuite d'actions,
- Examiné le bilan d'atteinte des engagements relatifs à la stratégie climat et biodiversité
- Délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe et la Diversité, et sur le nouveau plan d'action égalité Handicap-Séniors ;

3. Stratégie

- Débattu de la stratégie du Groupe et des principaux projets de partenariats,
- Autorisé la cession des activités d'Administration de biens du Groupe,

4. Cautions - Avals - Garanties

- 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 (« executive 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.

Depuis sa création, la Société a été dirigée par un Président-directeur général (Alain Dinin, son Fondateur).

Après une période durant laquelle les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général étaient dissociées, le conseil d'administration du 25 avril 2020 a dû, en urgence, décider de réunifier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général pour permettre à Alain Dinin d'assurer la transition de la Direction générale afin de faire face au décès brutal de Jean-Philippe Ruggieri.

À l'issue de cette phase de transition, les fonctions de Président et Directeur général ont de nouveau été dissociées, Madame Véronique Bédague a ainsi été nommée Directrice Générale le 19 mai 2021 et Monsieur Alain Dinin a conservé ses fonctions de Président du Conseil d'administration.

Lors de la démission d'Alain Dinin de son mandat d'administrateur et de la présidence du Conseil, dans un contexte économique incertain, le Conseil a décidé, de regrouper à nouveau les fonctions de Président et Directeur général à effet du 1er janvier 2023.

En réunifiant ces fonctions, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, le Conseil a souhaité assurer la stabilité de la Société et la rapidité des décisions en confiant la présidence à sa Directrice générale, Véronique Bédague. Il a en effet considéré que sa connaissance du Groupe et des métiers qui le composent devrait permettre de répondre avec agilité aux enjeux auxquels le Groupe se trouve confronté.

Dans le cadre de ce cumul des fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale, l'équilibre au sein du Conseil d'administration ainsi que son fonctionnement éclairé restent garantis par :

- La présence significative d'administrateurs indépendants (5) soit un ratio d'indépendance de 55% ⁽¹⁾;
- L'institution de comités spécialisés chargés de préparer les travaux du conseil dans le domaine de la rémunération, de la nomination et de l'audit (dont les présidences sont confiées à des administrateurs indépendants) ;
- L'examen de certains sujets, notamment l'examen de l'indépendance des membres du Conseil d'administration, le mode d'exercice de la Direction générale et la parité au sein des instances, strictement en dehors de la présence des membres exécutifs ;

- La réunion périodique des administrateurs non exécutifs hors la présence des administrateurs exécutifs ou internes afin de réaliser une évaluation des performances des dirigeants mandataires sociaux (executive sessions)
- La présence d'une Vice-Présidente administratrice indépendante référente qui a vocation à veiller au bon fonctionnement des organes de gouvernance, notamment à travers la participation active des administrateurs indépendants aux travaux du Conseil et de ses comités ; et
- L'ancienneté et la stabilité des membres du Conseil d'administration.

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.

Les statuts et le Conseil d'administration ne prévoient aucune limitation particulière des pouvoirs du Directeur général ou des Directeur général délégué, qui s'exercent conformément aux lois et règlements en vigueur, aux statuts, au règlement intérieur et aux orientations arrêtées par le Conseil d'administration.

Jean-Claude Bassien assume depuis le 19 mai 2021 les fonctions de Directeur général délégué avec les mêmes pouvoirs exécutifs que la Directrice générale.

1) Sur la base de 9 administrateurs, hors les deux administrateurs représentant les salariés et l'administrateur représentant les salariés actionnaires.

4.2.3 Vice-Président et Administrateur Référent

Le Conseil d'administration peut 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.

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. Luce Gendry qui exerce son mandat d'administratrice indépendante depuis le 21 février 2012 ne remplit plus les conditions de cette indépendance depuis le 21 février 2024, la perte de la qualité d'administratrice indépendante intervenant à la date anniversaire des 12 ans.

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 exécutive sessions (voir le 4.2.2 ci-dessus).

Le Conseil peut également élire un Administrateur Référent, pour la durée de son mandat d'administrateur, ce dernier pouvant également être désigné Vice-Président.

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.

Le règlement intérieur permet 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 2023.

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 2023, cinq femmes et quatre hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 55% 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 février 2023, 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 confrontés.

4.2.4.2 Le Comité exécutif de Nexity

Au 31 décembre 2023, le Comité exécutif était composé de 16 membres dont six femmes, soit un taux de féminisation de 37,5%. Au 31 mars 2024, il est composé de 15 membres dont six femmes, soit un taux de féminisation de 40%.

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 41% au 31 décembre 2023. Le niveau cible de 40% à horizon 2023 a donc été atteint.

4.2.4.4 Politique de mixité

L'évolution du taux de féminisation des instances dirigeantes de Nexity ces dernières années est le fruit d'une politique volontariste en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et de mixité des organes de direction.

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, dont le contenu a été enrichi en 2023. Le lancement de sa nouvelle version aura lieu début 2024 au bénéfice d'une quinzaine de 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 ; et

- En 2022, un critère d'attribution lié à l'égalité a été intégré dans les plans individuels d'actions gratuites des dirigeants (atteinte du taux de 40% de femmes au sein du Club 1797 et absence d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes excédant 10%, à profil, poste et situation équivalents).

Cette politique engagée et les résultats obtenus ont été reconnus dans le cadre de la participation de Nexity à l'indice Bloomberg dédié à l'égalité de genre que le Groupe a intégré pour la 5^{ème} année consécutive et, du classement de Nexity au Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 (7^{ème} place).

En outre, conformément à la Loi visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle du 24 décembre 2021, la société Nexity Lamy, qui compte plus de 1.000 salariés, a publié, au cours du 1^{er} trimestre 2024, le taux de féminisation de ses instances dirigeantes : son Comité de Direction générale comporte 50% de femmes et 30% de ses cadres dirigeants sont des femmes.

Enfin, afin d'aller plus loin dans sa démarche, Nexity a adhéré le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise.

4

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 ;

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

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 2023, au regard des critères d'indépendance susvisés et numérotés de 1 à 8 étant précisé que le Présidente-directrice générale, mandataire social exécutif, n'est pas considérée comme indépendante et perçoit une rémunération liée à la performance de la Société.

Le tableau présente également un rappel de la situation d'une administratrice, dont le mandat a pris fin le 14 décembre 2023.

Numéro du critère d'indépendance satisfait (•)	1	2	3	4	5	6	7	8
Luce Gendry	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Véronique Bédague			•	•	•	•	NA	NA
Charles-Henri Filippi	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Soumia Belaidi-Malinbaum	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Agnès Nahum	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Magali Smets	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Myriam El Khomri (jusqu'au 14 décembre 2023)	•	•	•	•	•	•	NA	NA
Crédit Mutuel Arkéa (Bertrand Blanpain)	•	•		•	•	•	•	NA
La Mondiale (Bruno Angles)	•			•	•	•	•	NA
Luc Touchet		•	•	•	•	•	NA	NA
Bruno Catelin		•	•	•	•	•	NA	NA
Karine Suzzarini		•	•	•	•	•	NA	NA
Jérôme Grivet	•	•		•	•	•	NA	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 22 février 2024, 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 28 février 2024, a considéré comme indépendants au 31 décembre 2023 les cinq administrateurs suivants : Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum, Magali Smets et Charles-Henri Filippi. Il est précisé que Luce Gendry qui exerce son mandat d'administratrice indépendante depuis

le 21 février 2012 ne remplit plus les conditions de cette indépendance depuis le 21 février 2024, la perte de la qualité d'administratrice indépendante intervenant à la date anniversaire des 12 ans.

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.

Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2023 est donc de 55% ⁽¹⁾.

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.

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 consultatif.

Au 31 décembre 2023, 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	5 membres dont 4 indépendants et 1 administrateur représentant les salariés	7 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* Myriam El Khomri* (jusqu'au 14 décembre 2023) Bruno Catelin	Véronique - Présidente Luce Gendry* Agnès Nahum* Magali Smets* Jérôme Grivet Crédit Mutuel Arkéa La Mondiale

* Indépendant.

Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L. 823-19 du Code de commerce. La mission du Comité en matière de gestion des risques consiste notamment à s'assurer de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du

trafic d'influence. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la loi :

Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières, extra-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 et extra-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 28 février 2024, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum et Magali Smets répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Le Comité était donc composé au 31 décembre 2023, 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 » 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 2023.

Le Comité d'audit et des comptes a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022, les comptes semestriels au 30 juin 2023, et le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2023. Une réunion spécifique a été dédiée à la présentation des dispositifs de gestion et contrôle des risques.

Le comité d'audit a également revu les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information extra-financière du Groupe. Il a notamment procédé à l'examen de la directive européenne CSRD (Corporate

Sustainability Reporting Directive) et a formulé une recommandation quant à la nomination du collègue actuellement en charge de la certification des comptes en qualité de Commissaires aux comptes en charge de certifier les informations en matière de durabilité.

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 ;
- Le suivi des plans d'action sur les gestions de crise du Groupe ; et
- Le renouvellement du contrat de crédits corporate, 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, 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) au Comité exécutif et aux collaborateurs 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 la Présidente-directrice générale 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 et, 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 a été revu par le Comité et le Conseil d'administration en mars 2023.

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 quatre fois en 2023 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, 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 politique égalité femmes/hommes et inclusion du Groupe et toutes les actions mises en place par la Société dans le cadre de sa stratégie RSE (notamment Climat et Biodiversité).

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération ex-ante 2023 pour les dirigeants mandataires sociaux de Nexity : perception pour la Présidente-directrice générale et le Directeur général délégué d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière financière, de satisfaction clients et de RSE.

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.

Il est envisagé avant la tenue de l'Assemblée générale du 23 mai 2024 de constituer un Comité dédié RSE, distinct du Comité des rémunérations et des nominations.

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 50 millions d'euros d'investissement ou de désinvestissement ou (ii) une opération immobilière ou un projet immobilier de plus de 50 millions d'euros de valeur de foncier ou d'actifs.

Le Comité délègue à sa Présidente la validation des propositions d'investissements et opérations visés aux (i) et (ii) ci-dessus qui sont compris entre 50 et 100 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 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 2023. Les propositions d'investissements et opérations visés aux (i) et (ii) ci-dessus qui sont compris entre 50 et 100 millions d'euros ont été engagées par la Présidente sur délégation du Comité et la Présidente en a tenu informé le Conseil qui a procédé à une confirmation de leur validation.

4.2.7 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 indépendant, sous la supervision de l'Administrateur Référent tous les 3 ans. La dernière évaluation par un cabinet spécialisé ayant eu lieu en 2021, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 14 décembre 2023, de faire évaluer les travaux du Conseil d'administration par un consultant spécialiste des études de gouvernance sous la supervision de l'Administrateur Référent.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 3 avril 2024, l'Administrateur Référent a présenté le compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil après avoir été revu lors d'une Executive Session du même jour.

En synthèse, il en résulte une appréciation positive du rôle et des missions du Conseil, et les atouts sur lesquels le Conseil peut capitaliser ont été identifiés :

- Un niveau d'engagement très important de tous les administrateurs, avec une volonté de soutenir la Présidente-directrice générale et sa stratégie dans la période de crise que le Groupe et le secteur Immobilier traversent.
- La nomination de la Directrice générale, Véronique Bédague, comme Présidente-directrice générale qui a rapidement créé une nouvelle dynamique au sein du Conseil d'administration et a démontré une forte capacité à faciliter le dialogue et à rechercher le challenge.
- Un Conseil très efficient qui continue à se professionnaliser et à améliorer son fonctionnement avec des Comités préparant de manière optimale les différents sujets à traiter.

- Le plaisir que les administrateurs ont à participer au Conseil, mentionnant quasiment tous un Conseil d'administration convivial, agréable où ils ont plaisir à aller.

Les principales améliorations proposées à l'issue de cette évaluation ont été les suivantes :

- Sur la composition du Conseil d'administration, il a été proposé d'améliorer la diversité des profils et des compétences avec une stratégie de complémentarité-compatibilité, et prévoir un programme d'intégration structuré. Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a travaillé avec un cabinet spécialisé au recrutement de 2 nouveaux administrateurs qui seront présentés à la prochaine Assemblée générale et qui ont des profils plus industriels, complémentaires aux autres administrateurs. Il leur sera proposé un programme d'intégration structuré et des formations ciblées.
- Une comitologie confortée avec la création d'un comité spécifique RSE pour donner plus de visibilité à la stratégie RSE au sein du Conseil. Cette modification a été actée par le Conseil d'administration du 3 avril 2024.
- Dynamique du Conseil et agenda stratégique : Au-delà des sujets financiers nécessaires du fait de la situation, il s'agirait d'alimenter les débats au sein du Conseil avec un agenda et une durée des Conseils adaptés pour permettre un focus sur le moyen-long terme avec une plus grande diversité des sujets (Concurrence, SWOT, Intelligence artificielle, Digital, talents, plan de succession, etc.). L'agenda du Conseil va être adapté en conséquence.
- Renforcer les relations entre le Conseil d'administration et les membres du Comité exécutif pour une plus grande visibilité de ces derniers et permettre une meilleure compréhension des enjeux opérationnels. La Direction générale a décidé de renforcer le dialogue entre les membres du Conseil d'administration et le Comité exécutif à travers des rencontres spécifiques à mettre en place de façon régulière.

Composition du Conseil

Atouts :

- Composition adéquate (nombre de sièges et équilibre entre administrateurs indépendants et non indépendants)
- Profils financiers

Evolutions actées par le Conseil :

- Elargissement des compétences du Conseil dans le cadre des renouvellements à venir
 - Deux administrateurs ayant des profils à la fois complémentaires et compatibles avec les autres administrateurs seront présentés à la prochaine Assemblée générale
- Renforcement du programme d'intégration pour les nouveaux administrateurs
 - Des parcours d'intégration adaptés et des formations ciblées vont leur être proposés

Comitologie du Conseil

Atouts :

- Évaluation très positive de la contribution du Comité d'audit et des comptes et du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE
- Ce très haut niveau de confiance du Conseil vis-à-vis de ces Comités permet une prise de décision efficiente lors des Conseils d'administration

Recommandations :

- Création d'un Comité dédié à la RSE

Evolutions actées par le Conseil :

- Comité créé le 3 avril 2024

Fonctionnement et dynamique du Conseil

Atouts :

- La convivialité et le professionnalisme sont mentionnés unanimement
- L'évolution du mode de fonctionnement depuis la nomination de Véronique Bédague comme Présidente-directrice générale est très appréciée

Améliorations :

- Certains administrateurs souhaiteraient voir des sujets moyen-long terme plus largement débattus

Evolutions actées par le Conseil :

- Adaptation de l'agenda des Conseils pour permettre un focus sur le moyen-long terme avec une plus grande diversité des sujets
- Renforcement du dialogue entre les membres du Conseil d'administration et le Comité exécutif à travers des événements dédiés

4.2.8 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée à la date du présent rapport.

4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2021, 2022 et 2023 sont incorporés par référence.

La note 35 figurant au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 » 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 2023

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 découvertes 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 :

- Conventions d'assistance et de licence de marques avec les sociétés Bureaux à partager et Bien'Ici

Personnes concernées :

Société	Jean-Claude Bassien
	En sa qualité de :
Nexity	Directeur Général Délégué
Bureaux à Partager	Membre du Conseil de Surveillance
Bien'Ici	Administrateur

Modalités :

Le Conseil du 14 décembre 2023 a autorisé la poursuite au titre de l'exercice 2024 des conventions d'assistance fournies aux sociétés :

- Bureaux à Partager : le montant de la convention demeure à 544 k€
- Bien'Ici : le montant de la convention demeure à 240 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 Bureaux à Partager et Bien'Ici

Personnes concernées :

Société	Jean-Claude Bassien
	En sa qualité de :
Nexity	Directeur Général Délégué
Bureaux à Partager	Membre du Conseil de Surveillance
Bien'Ici	Administrateur

Modalités :

Le Conseil du 15 décembre 2022 a autorisé la poursuite en 2023 des conventions d'assistance fournies aux sociétés listées ci-dessous.

- Bureaux à Partager : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2023 est de 544 k€ ;
- Bien'Ici : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2023 est de 240 k€ ;

Paris La Défense, le 3 avril 2024
Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
Stéphanie Millet
Associée

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 29 avril 2021 (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'actionariat avec la Société ;
- Des opérations de services rendus par une société à d'autres dans le cadre des mises à disposition de locaux ou de personnel ; et
- La mise à disposition et la maintenance de matériel et logiciels bureautiques.

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
- Rémunération des administrateurs 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° 4.2 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 respecte 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 23 mai 2024 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 23 mai 2024 de statuer sur les éléments de rémunération fixes, variables et long terme composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice à la Présidente-directrice générale et au Directeur général délégué.

Principes généraux applicables à la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration, sur recommandation de son comité des rémunérations des nominations et de la RSE, s'est attaché à procéder à la revue de la politique de rémunération versée ou attribuée aux mandataires sociaux au cours ou au titre de l'exercice 2023, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 16 mai 2023, dans ses 11^{ème} à 13^{ème} 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.

Dialogue actionnarial

Désireuse de poursuivre son engagement en faveur d'une transparence accrue sur des sujets clés de gouvernance, la Société a échangé avec ses principaux actionnaires préalablement aux travaux du Conseil d'administration sur les résolutions 2024, afin de mieux comprendre le niveau d'approbation des 12^{ème} et 13^{ème} résolutions lors de l'Assemblée générale du 16 mai 2023 (scores de respectivement 57,46% et 61,91%), et d'en tenir compte dans l'appréciation des éléments de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023 (ex post) et de la détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'année 2024 (ex ante).

Plus de 30% des actionnaires du Groupe ⁽¹⁾ ont été invités à participer à ces échanges, et 80% d'entre eux, incluant les actionnaires stratégiques du Groupe membres du concert ont accepté de partager leurs recommandations avec Nexity. Les conseillers en vote ISS et Glass Lewis ont également été invités à faire part de leurs recommandations, notamment concernant les politiques de rémunération des mandataires.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024, établie par le Conseil d'administration et approuvée lors de sa réunion du 3 avril 2024 est présentée au paragraphe 4.4.2 « Politique de rémunération des mandataires sociaux de Nexity pour l'exercice 2024 » du présent Document d'enregistrement universel. Les politiques de rémunération applicables, respectivement, aux membres du Conseil d'administration, à la Présidente-directrice générale et au Directeur général délégué pour l'exercice 2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 mai 2024 conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce au titre du say on pay ex ante.

Lors de ces échanges, il est ressorti que la principale attente des actionnaires était une plus grande transparence sur les réflexions des administrateurs quant à la politique de rémunération ex ante 2023 des mandataires sociaux.

Il a été précisé que pour mener à bien ses réflexions, le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, s'est fondé sur un comparatif de pairs réalisé par le Cabinet Mercer ⁽²⁾, dont Nexity a dévoilé les points clés dans son Document d'enregistrement universel 2022.

Les résolutions proposées par le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, et validées en Conseil d'administration le 3 avril dernier, ont en conséquence été travaillées à la lumière de ces échanges constructifs.

D'autres sessions de dialogue avec ces mêmes actionnaires sont programmées après la publication des résolutions, afin de pouvoir faire preuve de la plus grande transparence sur les réflexions du Conseil ayant abouties aux propositions soumises au vote lors de la prochaine Assemblée Générale, et décrites ci-après.

1) Sur la base du capital au 30 novembre 2023.

2) Ledit panel est constitué de pairs en termes de capitalisation boursière (Albioma, Elis, Gaztransport et Technigaz, M6 Métropole TV, TF1, Bic, Eramet, Ipsos, Vallourec, Coface, Eutelsat, Korian et Orpéa) et en termes d'activité (Altarea, Covivio, Kaufman & Broad, Mercialis, SFL).

4.4.1 Rémunération des mandataires sociaux de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2023 (ex post)

4.4.1.1 Rémunération applicable à la Présidente-directrice générale

Au regard des éléments évoqués ci-avant, le Conseil d'administration a souhaité retravailler les composantes de la rémunération de la Présidente-directrice générale afin de tendre vers une répartition plus équilibrée entre les parties fixes, variables annuelle et pluriannuelle.

Ainsi, le Conseil d'administration a proposé, par une résolution sur la rémunération ex ante 2023 de la Présidente-directrice générale, d'augmenter sa partie fixe et variable cible annuelle, pour se rapprocher des comparables de marché, tout en diminuant la part long-terme de sa rémunération, pour tenir compte :

- De l'évolution de la nature des missions confiées à la Présidente-directrice générale au moment de la réunification des fonctions décidée par le Conseil d'administration lors de la démission du Président précédant, dans le contexte de crise précédemment détaillé (voir paragraphe 4.2.2 sur le mode d'exercice de la Direction générale) ;
- De la recherche d'une répartition équilibrée des composantes de sa rémunération ; et
- D'une importante attribution d'actions gratuites en 2022.

Dans le cadre de l'étude, par le Conseil d'administration, de la rémunération ex post 2023 des dirigeants mandataires sociaux, les administrateurs ont constaté que la majeure partie des critères fixés il y a un an, en cohérence avec leurs attentes en termes de performance de l'entreprise au début de l'année 2023, étaient devenus inatteignables en cours d'année. Les seuils à atteindre (sur 100% de critères quantitatifs) ont en effet été fixés dans le cadre d'un marché qui a fait l'objet d'une transformation en profondeur (révision de la guidance en juillet 2023).

Ainsi, en l'absence de critères qualitatifs permettant de prendre en compte la réactivité de la Direction générale face à l'aggravation de la crise et/ou de clause permettant de verser une rémunération exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration n'a pu valoriser ni le bon pilotage de l'entreprise par la Présidente-directrice générale dans une période de crise profonde que connaît le secteur, ni la prise en main des forts enjeux stratégiques de l'année 2023. Il n'a pu que constater qu'il n'avait aucun moyen juridique d'aligner ex post la politique de rémunération, établie en mars 2023 et votée par l'Assemblée générale, avec la stratégie du Groupe qui traverse une crise immobilière historique.

En effet, la rémunération ex post de la Présidente-directrice générale n'a pas pu tenir compte :

- De l'atteinte à fin 2023 de la guidance révisée en juillet, et ce, malgré l'aggravation continue de la crise au second semestre 2023 (chiffre d'affaires de 4,3 milliards d'euros et résultat opérationnel de 246 millions d'euros, soit un taux de marge proche de 6% plaçant la Société parmi les meilleures de son secteur), et d'un niveau de dette nette inférieur à celui de fin 2022 (-43 millions d'euros) ;
- De la rapidité d'exécution du recentrage stratégique intervenu en octobre 2023 sur la régénération urbaine et du déploiement des activités d'exploitation :
 - L'entrée en négociations exclusives avec Bridgepoint le 22 décembre 2023 sur la cession des activités d'Administration de biens porte sur une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros et accélérera significativement la trajectoire baissière de l'endettement net, et
 - les cessions des filiales de promotion en Pologne et au Portugal réalisées à l'été 2023 ont été faites dans des conditions de prix et de délais très favorables, permettant à Nexity de se désendetter à hauteur de 100 millions d'euros dès l'exercice 2023 et de constater une plus-value de 40 millions d'euros en résultat opérationnel non courant ;
- De la création du véhicule commun avec Carrefour « Villes et Commerces » en novembre 2023 permettant de régénérer 76 sites partout en France, et donnant à la Société une contribution sur les 10 années à venir de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires et d'environ 140 millions d'euros de résultat opérationnel ; et
- De la signature d'un partenariat avec Mirabaud AM, permettant l'externalisation du risque de portage jusqu'à 90% sur des opérations de régénération urbaine d'envergure (enveloppe d'investissement de 200 millions d'euros sur 5 ans).

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a en conséquence acté de l'atteinte mathématique des critères de rémunération ex post quantifiables détaillés ci-dessous, tout en relevant que la politique de rémunération des mandataires sociaux en 2023 risquait de ne pas permettre de retenir et motiver les dirigeants permanents, au moment même où ils sont les plus engagés à transformer l'entreprise.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Véronique BÉDAGUE – Présidente-directrice générale – Rémunération pour l'exercice 2023 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	750.000 €	
Rémunération variable annuelle	227.500 € soit 35% de la part variable annuelle maximum 2023	650.000 € (soit 87% de la rémunération fixe annuelle) en cas d'atteinte des objectifs cibles à 100% avec possibilité de surperformance à 110%. 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 23 mai 2024. Ces éléments sont soumis à une clause dite de <i>clawback</i> applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée de la Présidente-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.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	227.500 €	650.000 € en cas d'atteinte des objectifs cible à 100% avec possibilité de surperformance à 110%
	0% de l'objectif atteint	50% au titre du résultat opérationnel 2023 (soit un montant cible de 325.000 €) selon l'échelle suivante : - si RO supérieur à 320 M€ = 110% - si RO entre 310 et 320 M€ = 105% - si RO entre 290 et 310 M€ = 100% - si RO entre 270 et 290 M€ = 80% - si RO entre 260 et 270 M€ = 50% - si RO inférieur à 260 M€ = 0 --> RO 2023 = 246 M€ ; soit un montant attribué de 0 €
	0% de l'objectif atteint	15% maximum au titre du ratio de levier : dette nette/EBITDA hors IFRS 16 au 31 décembre 2023, hors international et croissance externe (soit un montant cible de 97.500 €) : - Si inférieur à 2 = 110% - Si compris entre 2 et 2,25 = 100% - Si compris entre 2,25 et 2,5 = 50% - Si supérieur à 2,5 = 0 --> Ratio 2023 = 2,5 ; soit un montant attribué de 0 €
	100% de l'objectif carbone atteint	25% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 162.500 €) décomposés en : 15% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2023 de la RE2020 des PC déposés en 2023 décomposés comme suit : - Si niveau par rapport à la RE2020 < -20% = 100% - Si niveau par rapport à la RE2020 entre -10% et -20% = 80% - Si niveau par rapport à la RE2020 supérieur ou égal à -10% = 0 --> Performance carbone des PC déposés en 2023 = -27% ; soit un montant attribué de 97.500 €
	110% de l'objectif mixité atteint	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): - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes supérieur à 41% = 110% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes entre 40 et 41% = 100% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes compris entre 39% et 40% = 50% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes inférieur à 39% = 0 --> Taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797) = 41,03% ; soit un montant attribué de 71.500 €

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	100% de l'objectif atteint 80% de l'objectif atteint	5% au titre des parts de marché du Groupe en Immobilier résidentiel neuf en France (soit un montant cible de 32.500 €) selon l'échelle suivante : - Si part de marché supérieure à 15,5% = 110% - Si part de marché comprise entre 14,8% et 15,5% = 100% - Si part de marché comprise entre 14,1% et 14,8% = 80% - Si part de marché comprise entre 13,4% et 14,1% = 50% - Si part de marché inférieure à 13,4% = 0 --> Part de marché 2023 = 15,4% ⁽¹⁾ ; soit un montant attribué de 32.500€ 5% au titre de la progression du chiffre d'affaires de l'immobilier géré en France (soit un montant cible de 32.500 €) selon l'échelle suivante : - Si CA immobilier géré en France supérieur à 270 M€ = 100% - Si CA immobilier géré en France compris entre 265 et 270 M€ = 80% - Si CA immobilier géré en France compris entre 260 et 265 M€ = 50% - Si CA immobilier géré en France inférieur à 260 M€ = 0 --> Chiffre d'affaires de l'immobilier géré (exploitation) = 270 M€ ; soit un montant attribué de 26.000€
Rémunération exceptionnelle		Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme		20.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 16 mai 2023. Acquisition au 1^{er} semestre 2027 (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 2023-2024-2025 10% des actions sur le niveau du backlog au 31 décembre 2025 15% des actions attribuées selon une limite du ratio de levier (dette nette sur EBITDA hors IFRS 16) 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 15% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019 5% sur le taux de féminisation des instances dirigeantes (Club 1797) 5% sur l'absence de discrimination salariale hommes/femmes 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

1) Part de marché du Groupe en Immobilier résidentiel calculée sur la base de 14.602 réservations de logements neufs publiées dans un marché du logement neuf communiqué par la FPI le 15 février 2024 et qui s'élève à 94.828 réservations.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Valorisation des avantages de toute nature	171€ /mois de janvier à août 2023 385€ /mois de septembre à décembre 2023 Véhicule de fonction	
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire	
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié 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 ; et • 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, et • 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 ; et • 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 ; et • 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 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

En synthèse, la rémunération attribuée à Véronique Bédague, Présidente-directrice générale, au titre de l'exercice 2022 et de l'exercice 2023, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Véronique Bédague	Exercice 2023 ⁽¹⁾		Exercice 2022 ⁽¹⁾	
(en euros)	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	750.000	750.000	600.000	600.000
Rémunération variable annuelle	650.000	455.000	500.000	308.000
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.400.000	1.205.000	1.100.000	908.000
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...)	2.052	2.908	1.932	2.022
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 ⁽⁴⁾	238.200	Néant	1.228.800	Néant
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.640.252	1.207.908	2.330.732	910.022

(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) Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Véronique Bédague au titre des fonctions qu'elle exerce au sein de Nexity.

Autres informations concernant Véronique Bédague

Actions attribuées antérieurement à son mandat social et devenues disponibles durant l'exercice pour Véronique Bédague			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2023	Conditions de performance
18/05/2020	18/05/2023	19.200	100% des attributions soumises à présence et performance 80% des actions attribuées 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	18/05/2023	35	Conditions de présence uniquement (plan général tel que défini au 3.4.1.1)

Actions de performance attribuées à Véronique Bédague					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
30/03/2021	N/A	34,01	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)
18/05/2022	N/A	20,48	30/06/2025	30/06/2025	Nombre maximum d'actions : 60.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères (ROC cumulé 22-23-24, <i>backlog</i> au 31/12/2024, ratio dette nette/EBITDA 2022-2023-2024, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)
28/02/2024	N/A	11,91	28/02/2027	28/02/2027	Nombre maximum d'actions : 20.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères (ROC France cumulé 23-24-25, <i>backlog</i> au 31/12/2025, ratio dette nette/EBITDA 2023-2024-2025, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)

4.4.1.2 Rémunération de Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué

La rémunération de Jean-Claude Bassien au titre de l'exercice 2023 a été fixée par le Conseil d'administration du 29 mars 2023, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

Au regard des éléments évoqués en introduction du paragraphe 4.4 du présent chapitre sur le dialogue actionnarial, ainsi que des travaux de comparatifs de pairs détaillés pour l'étude de la rémunération de la Présidente-directrice générale (voir paragraphe 4.4.1.1 du présent chapitre), le Conseil d'administration a souhaité retravailler les composantes de la rémunération du Directeur général délégué afin de tendre vers une répartition plus équilibrée entre les parties fixes, variables annuelle et pluriannuelle.

Ainsi, le Conseil d'administration a proposé, par une résolution sur la rémunération ex ante 2023 du Directeur général délégué, d'augmenter sa partie fixe et variable cible annuelle, pour se rapprocher des comparables de marché, tout en diminuant la part long-terme de sa rémunération, pour tenir compte :

- De l'évolution de la nature des missions confiées Directeur général délégué en 2023 (missions transverses à la Société) ;
- De la recherche d'une répartition équilibrée des composantes de sa rémunération ; et
- D'une importante attribution d'actions gratuites en 2022.

Dans le cadre de l'étude, par le Conseil d'administration, de la rémunération ex post 2023 des dirigeants mandataires sociaux, les administrateurs ont constaté que la majeure partie des critères fixés il y a un an, en cohérence avec leurs attentes en termes de performance de l'entreprise au début de l'année 2023, étaient devenus inatteignables en cours d'année. Les seuils à atteindre (sur 100% de critères quantitatifs) ont en effet été fixés dans le cadre d'un marché qui a fait l'objet d'une transformation en profondeur (révision de la guidance en juillet 2023).

Ainsi, en l'absence de critères qualitatifs permettant de prendre en compte la réactivité de la Direction générale face à l'aggravation de la crise et/ou de clause permettant de verser une rémunération exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration n'a pu valoriser ni le bon pilotage de l'entreprise par le Directeur général délégué dans une période de crise profonde que connaît le secteur, ni la prise en main des forts enjeux stratégiques de l'année 2023. Il n'a pu que constater qu'il n'avait aucun moyen juridique d'aligner ex post la politique de rémunération, établie en mars 2023 et votée par

l'Assemblée générale, avec la stratégie du Groupe qui traverse une crise immobilière historique.

En effet, la rémunération ex post du Directeur général délégué n'a pas pu tenir compte :

- De l'atteinte à fin 2023 de la guidance révisée en juillet, et ce, malgré l'aggravation continue de la crise au second semestre 2023 (chiffre d'affaires de 4,3 milliards d'euros et résultat opérationnel de 246 millions d'euros, soit un taux de marge proche de 6% plaçant la Société parmi les meilleures de son secteur), et d'un niveau de dette nette inférieur à celui de fin 2022 (-43 millions d'euros) ;
- De la rapidité d'exécution du recentrage stratégique intervenu en octobre 2023 sur la régénération urbaine et du déploiement des activités d'exploitation :
 - L'entrée en négociations exclusives avec Bridgepoint le 22 décembre 2023 sur la cession des activités d'Administration de biens porte sur une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros et accélérera significativement la trajectoire baissière de l'endettement net, et
 - les cessions des filiales de promotion en Pologne et au Portugal réalisées à l'été 2023 ont été faites dans des conditions de prix et de délais très favorables, permettant à Nexity de se désendetter à hauteur de 100 millions d'euros dès l'exercice 2023 et de constater une plus-value de 40 millions d'euros en résultat opérationnel non courant ;
- De la création du véhicule commun avec Carrefour « Villes et Commerces » en novembre 2023 permettant de régénérer 76 sites partout en France, et donnant à la Société une contribution sur les 10 années à venir de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires et d'environ 140 millions d'euros de résultat opérationnel ; et
- De la signature d'un partenariat avec Mirabaud AM, permettant l'externalisation du risque de portage jusqu'à 90% sur des opérations de régénération urbaine d'envergure (enveloppe d'investissement de 200 millions d'euros sur 5 ans).

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a en conséquence acté de l'atteinte mathématique des critères de rémunération ex post quantifiables détaillés ci-dessous, tout en relevant que la politique de rémunération des mandataires sociaux en 2023 risquait de ne pas permettre de retenir et motiver les dirigeants permanents, au moment même où ils sont les plus engagés à transformer l'entreprise.

Jean-Claude BASSIEN – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2023 (vote *ex post*)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote <i>ex post</i>) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	500.000 €	
Rémunération variable annuelle	140.000 € soit 35% de la part variable annuelle maximum 2023	400.000 € (soit 80% 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 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 2023 (L. 22-10-34 II du Code de commerce). Comme rappelé ci-dessus, ces éléments sont soumis à une clause dite de <i>clawback</i> applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée du Directeur général délégué ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.
	140.000 €	400.000 € en cas d'atteinte des objectifs cibles à 100% avec possibilité de surperformance à 110%
0% de l'objectif atteint		• 50% au titre du résultat opérationnel 2023 (soit un montant cible de 200.000 €) selon l'échelle suivante : • si RO supérieur à 320 M€ = 110% • si RO entre 310 et 320 M€ = 105% • si RO entre 290 et 310 M€ = 100% • si RO entre 270 et 290 M€ = 80% • si RO entre 260 et 270 M€ = 50% • si RO inférieur à 260 M€ = 0 --> RO 2023 = 246 M€ ; soit un montant attribué de 0 €
0% de l'objectif atteint		• 15% maximum au titre du ratio de levier : dette nette/EBITDA hors IFRS 16 au 31 décembre 2023, hors international et croissance externe (soit un montant cible de 60.000 €) : • Si inférieur à 2 = 110%, • Si compris entre 2 et 2,25 = 100%, • Si compris entre 2,25 et 2,5 = 50% • Si supérieur à 2,5 = 0 --> Ratio 2023 = 2,5 ; soit un montant attribué de 0 €

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération variable annuelle	100% de l'objectif carbone atteint 110% de l'objectif mixité atteint	25% maximum au titre de critères RH et RSE (soit un montant cible de 100.000 €) décomposés en : 15% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2023 de la RE2020 des PC déposés en 2023 décomposés comme suit : - Si niveau par rapport à la RE2020 < -20% = 100% - Si niveau par rapport à la RE2020 entre -10% et -20% = 80% - Si niveau par rapport à la RE2020 supérieur ou égal à -10% = 0 --> Performance carbone des PC déposés en 2023 = -27% ; soit un montant attribué de 60.000 € 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): - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes supérieur à 41% = 110% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes entre 40 et 41% = 100% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes compris entre 39% et 40% = 50% - Si taux de femmes dans les instances dirigeantes inférieur à 39% = 0 --> Taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797) = 41,03% ; soit un montant attribué de 44.000 €
Rémunération variable annuelle	100% de l'objectif atteint	5% au titre des parts de marché du Groupe en Immobilier résidentiel neuf en France (soit un montant cible de 20.000 €) selon l'échelle suivante : - Si part de marché supérieure à 15,5% = 110% - Si part de marché comprise entre 14,8% et 15,5% = 100% - Si part de marché comprise entre 14,1% et 14,8% = 80% - Si part de marché comprise entre 13,4% et 14,1% = 50% - Si part de marché inférieure à 13,4% = 0 --> Part de marché 2023 = 15,4% ⁽¹⁾; soit un montant attribué de 20.000€
	80% de l'objectif atteint	5% au titre de la progression du chiffre d'affaires de l'immobilier géré en France (soit un montant cible de 20.000 €) selon l'échelle suivante : - Si CA immobilier géré en France supérieur à 270 M€ = 100% - Si CA immobilier géré en France compris entre 265 et 270 M€ = 80% - Si CA immobilier géré en France compris entre 260 et 265 M€ = 50% - Si CA immobilier géré en France inférieur à 260 M€ = 0 --> Chiffre d'affaires de l'immobilier géré = 270 M€ ; soit un montant attribué de 16.000€

1)Part de marché du Groupe en Immobilier résidentiel calculée sur la base de 14.602 réservations de logements neufs publiées dans un marché du logement neuf communiqué par la FPI le 15 février 2024 et qui s'élève à 94.828 réservations.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération exceptionnelle		Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme		12.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 16 mai 2023. Acquisition au 1^{er} semestre 2027 (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 2023-2024-2025 ; • 10% des actions sur le niveau du backlog au 31 décembre 2025 ; • 15% des actions attribuées selon une limite du ratio de levier (dette nette sur EBITDA hors IFRS 16) ; • 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : • 15% sur la réduction de l'empreinte Carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019, • 5% sur le taux de féminisation des instances dirigeantes (Club 1797), et • 5% sur l'absence de discrimination salariale hommes/femmes ; et • 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
Régime de retraite supplémentaire		Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2023 ou valorisation comptable	Présentation
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence		Contrat de travail résilié 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 ; et • 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, et • 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 ; et • 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 ; et • 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 Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué, au titre de l'exercice 2022 et de l'exercice 2023, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Jean-Claude BASSIEN (en euros)	Exercice 2023 ⁽¹⁾		Exercice 2022 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	500.000	500.000	450.000	450.000
Rémunération variable annuelle	400.000	223.800	250.000	147.200
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	900.000	723.800	700.000	597.200
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...)	1.080	1.080	1.080	1.080
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 ⁽⁴⁾	142.920	Néant	819.200	Néant
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.044.000	724.880	1.520.280	598.280

(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) Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Jean-Claude Bassien au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

Autres informations concernant Jean-Claude Bassien

Actions attribuées antérieurement à son mandat social et devenues disponibles durant l'exercice pour Jean-Claude Bassien			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2023	Conditions de performance
19/05/2020	18/05/2023	35	Conditions de présence uniquement (plan général tel que défini au 3.4.1.1)

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Actions de performance attribuées à Jean-Claude Bassien					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
30/03/2021	N/A	34,01	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, backlog au 31/12/2023, ratio dette nette/EBITDA 2021-2022-2023, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)
18/05/2022	N/A	20,48	30/06/2025	30/06/2025	Nombre maximum d'actions : 40.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères (ROC cumulé 22-23-24, backlog au 31/12/2024, ratio dette nette/EBITDA 2022-2023-2024, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)
28/02/2024	N/tA	11,91	28/02/2027	28/02/2027	Nombre maximum d'actions : 12.000 100% des attributions soumises à présence et performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères (ROC France cumulé 23-24-25, backlog au 31/12/2025, ratio dette nette/EBITDA 2023-2024-2025, empreinte carbone, index égalité homme-femme, satisfaction client, création valeur boursière)

4.4.1.3 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 2019 et 2023

	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS						
Rémunération moyenne des salariés (en k€) ^{(1) (2)}	56,4	56,0	57,0	60,0	56,8	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-3,1%	-0,7%	1,8%	5,3%	-5,3%	0,8%
Rémunération médiane des salariés (en k€) ^{(1) (2)}	41,7	43	43	46,1	46,1	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	2,5%	3,2%	-0,1%	7,1%	-0,1%	10,4%
CALCUL DES RATIOS						
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION						
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}		1.518	1.519	1.144		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		-24,7%	0,1%	-24,7%		
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés		27	27	19		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		-24,2%	-1,7%	-28,5%		
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés		35	35	25		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		-27%	0,1%	-29,7%		
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL						
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}	2.016					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-27,7%					
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	36					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-29,9%					
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	48					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-29,5%					
Rémunération Alain Dinin (en k€) ^{(3) (4)}	2.016	1.518	1.519	1.144		
Rémunération Véronique Bédague (en k€) ^{(3) (6)}					1.446	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %					-32,4%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés					25	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %					-28,6%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés					31	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %					-32,3%	
Directeur général						
Rémunération Jean-Philippe Ruggieri (en k€) ⁽⁵⁾	751	750				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-0,2%	-0,1%				
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	13	13				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-26,1%	0,6%				
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	18	17				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-25,7%	-3,2%				
Rémunération Véronique Bédague (en k€) ^{(3) (6)}			1.772	2.139		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				20,7%		
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés			31	36		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				14,6%	-	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés			41	46		
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				12,6%		

	2019	2020	2021	2022	2023	2019-2023
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS						
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ						
Rémunération Julien Carmona (en k€) ^{(3) (7)}	750	2.028	723			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-0,1%	170,3%	-64,4%			
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	13	36	13			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-26,1%	172,3%	-65%			
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	18	47	17			
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-25,7%	162%	-64,3%			
Rémunération Jean-Claude Bassien (en k€) ^{(3) (8)}			1.180	1.417	868	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				20,2%	-38,8%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés			21	24	15	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				14,1%	-35,4%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés			27	31	19	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %				12,1%	-38,7%	
PERFORMANCES FINANCIÈRES						
Résultat net consolidé part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants (performances de la Société) (en k€)	162.700	116.061	187.712	187.770	19.206	19.206
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-17,7%	-28,7%	61,7%	0%	-89,8%	-88,2%

- (1) A des fins de représentativité, les salariés retenus pour les besoins du calcul 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 et valorisation du montant sur l'année d'attribution) ; les actions gratuites attribuées ; 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 et valorisation du montant sur l'année d'attribution) ; les actions gratuites attribuées valorisées à la juste valeur IFRS.
- (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. À la suite du 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, 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 Présidente-directrice générale de la Société depuis le 1^{er} janvier 2023 ; elle exerçait les fonctions de Directrice générale depuis 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 2023 dont la rémunération variable sera versée après approbation de l'Assemblée générale 2024), 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, 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 2023 dont la rémunération variable sera versée après approbation de l'Assemblée générale 2024), les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.

4.4.1.4 Rémunération des membres du Conseil d’administration, hors Présidente-directrice générale

Les membres du Conseil d’administration n’ont perçu, au cours de et au titre de l’exercice 2023 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 2023 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 16 mai 2023 à 400.000 euros. Cette rémunération n’avait pas évolué depuis mai 2021.

Au titre de l’exercice 2023, les règles de répartition de cette somme ont été fixées à l’occasion de la réunion du Conseil d’administration du 29 mars 2023, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Ces dernières ont ensuite été approuvée par l’Assemblée générale du 16 mai 2023 dans sa 11^{ème} résolution à 99,66%.

La somme fixe annuelle allouée aux administrateurs est répartie entre les administrateurs 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 ;
- 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, Administratrice Référente.

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 2023 sur la base d’une enveloppe de 400.000 euros s’est élevé à 291.800 euros, dont 148.500 euros ont été versés sur l’exercice 2023 et le solde (soit 143.300 euros) versé en février 2024.

Le tableau ci-après présente le montant attribué ou versé à chaque administrateur et au censeur au cours ou au titre des exercices 2022 et 2023. Il est rappelé qu’au titre de l’exercice 2022, 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 323.000 euros.

Le tableau ci-après ne présente pas la rémunération attribuée au titre de l’exercice 2023, ou versée au cours du même exercice, à la Présidente Directrice générale. Celle-ci fait l’objet de la section 4.4.1.1 du présent chapitre.

(en euros)	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
Rémunération des administrateurs non-salariés				
Luce Gendry	57.400	61.500	62.400	59.900
Charles-Henri Filippi	36.800	41.800	43.600	36.600
Jérôme Grivet	N/A*	N/A*	N/A*	N/A*
Soumia Malinbaum	42.600	46.700	47.600	43.300
Agnès Nahum	42.600	43.500	44.400	43.300
Magali Smets	30.200	38.200	40.400	37.900
Myriam El Khomri (administratrice jusqu'au 14 décembre 2023)	29.600	32.800	29.200	20.800
Crédit Mutuel Arkéa	30.200	38.200	40.400	33.400
La Mondiale (administrateur depuis le 18 mai 2022)	22.400	18.500	11.400	4.100
Pascal Oddo (censeur jusqu'au 18 mai 2022)	N/A	N/A	3.600	10.800
Sous-total	291.800	321.200	323.000	290.100
Rémunération annuelle des administrateurs salariés au titre de leur contrat de travail				
Bruno Catelin	72.800	74.406	70.720	72.700
Karine Suzzarini	131.037	129.145	110.960	101.024
Jean-Paul Belot (administrateur jusqu'au 1 ^{er} mars 2022)	N/A	N/A	552.230**	592.230**
Luc Touchet (administrateur depuis le 18 mai 2022)	37.048	37.048	33.581	33.581
Sous-total	240.885	140.599	767.491	799.535
TOTAL	532.685	561.799	1.090.491	1.089.635

* Conformément à la politique du groupe Crédit Agricole, Jérôme Grivet ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat d’administrateur.

** Incluant les indemnités de départ à la retraite.

4.4.2 Politiques de rémunération des mandataires sociaux de Nexity pour l'exercice 2024

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 2023

d'approuver les politiques de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024.

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 évaluation 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 (voir paragraphe 4.4 ci-avant).

Cette politique est adoptée par le Conseil d'administration une fois que celui-ci s'est assuré qu'elle est conforme à l'intérêt social de la Société, qu'elle contribue à sa pérennité et qu'elle s'inscrit dans sa stratégie commerciale.

Conformément aux recommandations de l'Afep-Medef, et aux nombreux échanges intervenus avec les investisseurs en préparation de la prochaine Assemblée générale, la structure de rémunération des dirigeants mandataires sociaux proposée pour l'exercice 2024 est stable, et ses composantes ont été revues afin de les mettre en cohérence avec la stratégie et le contexte de l'entreprise.

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, s'est attaché à proposer des critères de rémunérations ex ante des dirigeants mandataires sociaux tenant compte de la

nouvelle donne de marché qui a fait l'objet d'une transformation en profondeur du Groupe ces derniers mois, et de la nécessité, dans ce contexte, d'adapter la Société afin de promouvoir sa performance et sa compétitivité sur le moyen et long terme, et en intégrant plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale, dont au moins un critère en lien avec ses objectifs climatiques.

Ainsi, au regard des enjeux stratégiques annoncés par la Société lors de la publication de ses résultats annuels 2023, le Conseil d'administration propose notamment que la rémunération ex ante 2024 des dirigeants mandataires sociaux se décompose comme suit :

- Stabilité des rémunérations fixes ; et
- Stabilité des montants de rémunérations variables cibles annuelle et long-terme, avec une évolution des critères pour tenir compte des enjeux stratégiques à relever par les dirigeants mandataires sociaux à court et moyen termes.

Il est ainsi proposé la pondération des critères de rémunération variable suivante :

- 80% de la rémunération variable fondée sur des objectifs quantitatifs auditaibles, composé de :
 - 65% de critères financiers quantifiables définis ci-après, et
 - 15% de critères extra-financiers quantifiables définis ci-après ;
- 20% de la rémunération variable fondée sur des objectifs qualitatifs, qui feront l'objet d'une appréciation globale du Conseil d'administration sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, au regard des objectifs individuels précisés dans le tableau ci-après.

Il est précisé que le plafond de la part variable cible peut, comme en 2023, atteindre 110% en cas de dépassement de certains objectifs fixés par le Conseil d'administration.

Comme mentionné les années précédentes, concernant la rémunération variable pluriannuelle, il est proposé d'octroyer une enveloppe tendant vers un mix équilibré rémunération fixe, variable et pluriannuelle. Pour ce faire, le Conseil a tenu compte d'une surcote par rapport à la valeur actuelle du titre, en se basant sur le cours moyen des 12 derniers mois glissants (environ 16€).

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.

4.4.2.2 Politique de rémunération applicable à la Présidente-directrice générale

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 23 mai 2024, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel de la Présidente-directrice générale, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, Véronique Bédague doit conserver au minimum 10% des actions issues d'attributions gratuites et les inscrire au nominatif.

La politique de rémunération de la Présidente-directrice générale se compose d'une partie fixe, d'un variable et d'un variable pluriannuel décrits ci-après :

Véronique Bédague – Présidente-directrice générale – Politique de rémunération pour l'exercice 2024 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	750.000 €
Rémunération variable annuelle	650.000 € (soit 87% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de superperformance sur certains objectifs à 110%. 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 2024 (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 de la Présidente-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.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	650.000 € en cas d'atteinte des objectifs cible à 100% avec possibilité de surperformance sur certains objectifs à 110%. Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs : 80% (soit un montant cible de 520.000 €) • 30% au titre du niveau d'endettement net du Groupe, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Cet objectif a pour but d'accélérer la trajectoire baissière de la dette nette du Groupe • Le niveau d'endettement net s'entend hors dette sur obligations locatives (IFRS 16), après application de la norme IFRS 5 sur les activités cédées • Il sera calculé en fonction d'une baisse (en pourcentage) de la dette financière nette du Groupe par rapport au 31 décembre 2023 • En deça de 10% de baisse, aucun montant ne sera attribué. • 20% au titre du résultat opérationnel 2024, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Ce dernier, marquant un point bas financier, devra rester positif • Si le résultat opérationnel n'est pas positif en 2024, aucun montant ne sera attribué • Le résultat opérationnel correspond au résultat opérationnel courant et aux éléments exceptionnels non courants (plus-values de cessions, coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et coûts liés à la réorganisation du Groupe permettant un rebond en 2025). • 15% au titre du nombre de partenariats stratégiques et financiers réalisés au cours de l'année 2024, valorisant la finalisation et la poursuite des recherches de partenariats sur les métiers de services ; possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • 15% au titre de critères RSE - RH décomposés comme suit : • 10% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2023 de la RE2020 des PC déposés en 2024 (cible à -30% par rapport à la RE2020 pour une atteinte à 100% et surperformance à 110% si baisse supérieure à 30%) • 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe. Les taux d'atteinte devront être a minima aussi performants que les taux actuels après l'application des évolutions de périmètre.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	Objectifs qualitatifs : 20% (soit un montant cible de 130.000 €) 10% au titre du déploiement et pilotage de la transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain Leader d'un marché de l'immobilier dont la transformation est accélérée par l'intensité de la crise, Nexity doit exécuter avec rapidité et sûreté la transformation en profondeur de son organisation autour d'une offre territoriale multiproduits en accélérant vers la régénération et la transformation urbaine. Pour ce faire, les dirigeants du Groupe devront définir et mettre en œuvre les évolutions de périmètre et les changements d'organisation nécessaires sans fragiliser l'appareil de production et maintenir l'engagement de leur encadrement opérationnel. 10% au titre de la refonte de l'organisation et de l'adaptation de l'entreprise au nouveau contexte Pour améliorer la productivité future de l'entreprise, les dirigeants du Groupe devront poursuivre la réduction de la base de coûts opérationnelle imposée par les nouveaux paramètres de marché et les évolutions de périmètre. Ils devront s'assurer de la bonne gestion du processus d'information-consultation des IRP pour opérer à ces ajustements indispensables dans un climat social maîtrisé.
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	47.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 mai 2024. - Acquisition en 2027 (période d'acquisition minimum de 3 ans) soumise à des critères et des 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 : Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur la réduction de l'endettement net 15% des actions attribuées sur la base du cash-flow d'exploitation cumulé sur la période 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période 25% des actions attribuées au titre de la réussite des projets opérationnels en régénération urbaine Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	171 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié depuis le 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 ; et • 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 ; et • 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 ; et • 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).

4.4.2.3 Politique de rémunération applicable au Directeur général délégué

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 23 mai 2024, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel du Directeur général délégué, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, Jean-Claude Bassien doit conserver au minimum 10% des actions issues d'attributions gratuites et les inscrire au nominatif.

La politique de rémunération du Directeur général délégué se compose d'une partie fixe, d'un variable et d'un variable pluriannuel décrits ci-après :

Jean-Claude BASSIEN – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2024 (vote *ex ante*)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	500.000 €
Rémunération variable annuelle	400.000 € (soit 80% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de surperformance pour certains objectifs à 110%. 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 2024 (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.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	400.000 € en cas d'atteinte des objectifs cible à 100% avec possibilité de surperformance pour certains objectifs à 110%. Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs : 80% (soit un montant cible de 520.000 €) • 30% au titre du niveau d'endettement net du Groupe, avec possibilité de surperformance à 110% de cet objectif • Cet objectif a pour but d'accélérer la trajectoire baissière de la dette nette du Groupe • Le niveau d'endettement net s'entend hors dette sur obligations locatives (IFRS 16), après application de la norme IFRS 5 sur les activités cédées • Il sera calculé en fonction d'une baisse (en pourcentage) de la dette financière nette du Groupe par rapport au 31 décembre 2023 • En deça de 10% de baisse, aucun montant ne sera attribué. • 20% au titre du résultat opérationnel 2024, avec possibilité de surperformance à 110% de cet objectif • Ce dernier, marquant un point bas financier, devra rester positif • Si le résultat opérationnel n'est pas positif en 2024, aucun montant ne sera attribué • Le résultat opérationnel correspond au résultat opérationnel courant et aux éléments exceptionnels non courants (plus-values de cessions, coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et coûts liés à la réorganisation du Groupe permettant un rebond en 2025). • 15% au titre du nombre de partenariats stratégiques et financiers réalisés au cours de l'année 2024, valorisant la finalisation et la poursuite des recherches de partenariats sur les métiers de services ; possibilité de surperformance à 110% de cet objectif • 15% au titre de critères RSE - RH décomposés comme suit : • 10% au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2023 de la RE2020 des PC déposés en 2024 (cible à -30% par rapport à la RE2020 pour une atteinte à 100% et surperformance à 110% si baisse supérieure à 30%) • 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe et du maintien dans l'emploi des seniors.

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	Objectifs qualitatifs : 20% (soit un montant cible de 130.000 €) 10% au titre du déploiement et pilotage de la transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain Leader d'un marché de l'immobilier dont la transformation est accélérée par l'intensité de la crise, Nexity doit exécuter avec rapidité et sûreté la transformation en profondeur de son organisation autour d'une offre territoriale multiproduits en accélérant vers la régénération et la transformation urbaine. Pour ce faire, les dirigeants du Groupe devront définir et mettre en œuvre les évolutions de périmètre et les changements d'organisation nécessaires sans fragiliser l'appareil de production et maintenir l'engagement de leur encadrement opérationnel. 10% au titre de la refonte de l'organisation et de l'adaptation de l'entreprise au nouveau contexte Pour améliorer la productivité future de l'entreprise, les dirigeants du Groupe devront poursuivre la réduction de la base de coûts opérationnelle imposée par les nouveaux paramètres de marché et les évolutions de périmètre. Ils devront s'assurer de la bonne gestion du processus d'information-consultation des IRP pour opérer à ces ajustements indispensables dans un climat social maîtrisé.
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	28.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 mai 2024. - Acquisition en 2027 (période d'acquisition minimum de 3 ans) soumise à des critères et des 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 : Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur la réduction de l'endettement net 15% des actions attribuées sur la base du cash-flow d'exploitation cumulé sur la période 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période 25% des actions attribuées au titre de la réussite des projets opérationnels en régénération urbaine Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	90 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié depuis le 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 aux membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération des administrateurs est constituée d'éléments spécifiques qui sont développés ci-après. Ces éléments spécifiques ne sont pas applicables à la Présidente-directrice générale dont la politique de rémunération figure en section 4.4.2.2 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 et fixée à 400.000 euros depuis le 18 mai 2022.

L'Assemblée générale du 16 mai 2023, sur proposition du Conseil d'administration et du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a approuvé les règles de répartition entre les administrateurs en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents comités et en tenant compte des travaux réalisés par chaque Comité.

La répartition se fait 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 ;

- 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, Administratrice Référente.

À compter de l'Assemblée générale du 23 mai 2024, la répartition de la rémunération du Vice-Président et de l'administrateur Référent est modifiée comme suit :

- 5.000 euros annuels pour le Vice-Président ; et
- 5.000 euros annuels pour l'Administrateur Référent.

Au titre de l'exercice 2024, 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 2024 ; et
- Régularisation au titre de l'année en février 2025.

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 2022 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 2023, 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
Luce Gendry ⁽²⁾	1.605	NS
Véronique Bédague	50.547	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 (jusqu'au 14 décembre 2023)	200	NS
Crédit Mutuel Arkéa	2.653.597	4,73%
Bruno Catelin	1.150	NS
La Mondiale	2.806.487	5,00%
Luc Touchet	198	NS
Karine Suzzarini	1.130	NS
TOTAL	5.518.914	9,83%

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.
(2) Dont 1.405 actions détenues *via* une société contrôlée.

Pour Véronique Bédague, Présidente-directrice générale depuis le 1^{er} janvier 2023, et Jean-Claude Bassien, 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.

Mandataires sociaux et non membres du Conseil d'administration ⁽¹⁾	Nombre d'actions ⁽²⁾	Pourcentage du capital
Jean-Claude Bassien	12.370	NS

(1) Et personnes liées.
(2) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

Au 31 décembre 2023 les administrateurs et les mandataires sociaux détiennent en direct 9,85% du capital de la Société.

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)
Véronique Bédague	Présidente-directrice générale	Acquisition d'actions gratuites	Actions	19.235	N/A
Jean-Claude Bassien	Directeur général délégué	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Fabrice Aubert	Directeur général adjoint	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Yann Ludmann	Directeur des Solutions et Innovations numériques	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Pierre-Henry Pouchelon	Secrétaire général en charge des finances	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Julien Drouot-L'Hermine	Président d'I-Sélection et de Perl	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Sophie Audebert	Directrice des Ressources Humaines	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Jean Benucci	Directeur général délégué Nexity Immobilier Résidentiel	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Jean Benucci	Directeur général délégué Nexity Immobilier Résidentiel	Cession	Actions	2.600	16,99
Anne Gindt	Directrice de la communication et de la marque	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Stéphanie Le Coq de Kerland	Directrice Juridique Groupe	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Karine Olivier	Directrice générale du Pôle Services aux Particuliers	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Karine Olivier	Directrice générale du Pôle Services aux Particuliers	Cession	Actions	4.500	15.01
Jean-Luc Porcedo	Directeur général du Pôle Transformation des Territoires	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A
Jean-Luc Porcedo	Directeur général du Pôle Transformation des territoires	Nantissement	Actions	8.065	19,03
Gwénaél Malard	Directeur des opérations et de la transformation	Acquisition gratuite d'actions	Actions	35	N/A

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société au 31 décembre 2023

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)
ACM Vie	Actionnaire	Acquisition	Actions	23.504	ND

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société au 31 décembre 2023.

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

Véronique Bédague et Jean-Claude Bassien bénéficient des plans d'attributions gratuites d'actions détaillés au Chapitre 3 « Performance extra-financière » du présent Document d'enregistrement universel et détaillés aux paragraphes 4.4.1.2, 4.4.1.3, 4.4.2.2 et 4.4.2.3 ci-dessus, sous réserve de la validation par l'Assemblée générale du 23 mai 2024.

4.9 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

4.9.1 Répartition du capital au 31 décembre 2023

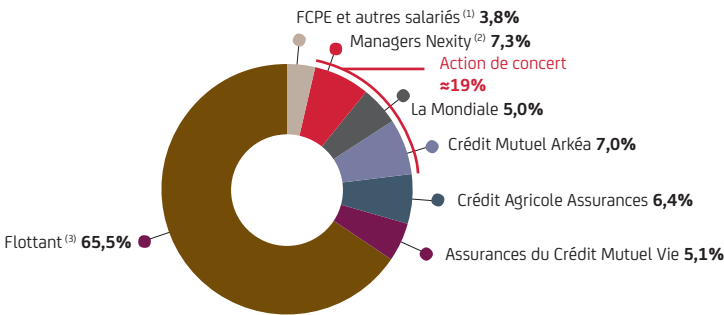
Le tableau ci-après présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2023 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date, étant précisé qu'il n'existe pas de droit de vote double :

Actionnaires (au 31 décembre 2023)	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel
Managers Nexity membres du Concert ⁽¹⁾	4.097.165	7,30%	7,41%
Sous total – Managers Nexity membres du Concert	4.097.165	7,30%	7,41%
FCPE Nexity Actions	1.439.722	2,56%	2,60%
Autres salariés	680.654	1,21%	1,23%
Sous total – Autres salariés et FCPE	2.120.376	3,78%	3,83%
CAA Predica + Spirica ⁽²⁾	3.603.925	6,42%	6,52%
CM Arkéa + Suravenir	3.910.977	6,97%	7,07%
La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,07%
ACM VIE	2.834.495	5,05%	5,13%
Sous total – Autres actionnaires détenant plus de 5% du capital social	13.155.84	23,44%	23,79%
Flottant	35.931.844	64,02%	64,97%
Titres auto-détenus	824.455	1,47%	
TOTAL	56.129.724	100%	100%

(1) Dont Alain Dinin et personnes liées : 2,6%
(2) Sur la base du courriel adressé à la Société et incluant les actions détenues par Spirica

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement seul ou de concert, plus de 5% du capital ou des droits de vote.

31 décembre 2023
56.129.724 actions



(1) Dont FCPE Nexity Actions : 2,56 %
(2) A. Dinin (2,7%) et autres managers de Nexity membres du concert
(3) Dont auto-contrôle : 824.455 actions (1,47 %)

Un Concert est constitué autour d'Alain Dinin, et regroupe les principaux dirigeants du Groupe, la société Crédit Mutuel

Arkéa, et La Mondiale, et représentait 19,27% du capital de la Société au 31 décembre 2023.

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⁾	2023			2022			2021		
	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
Managers Nexity membres du Concert ⁽²⁾	4.097.165	7,30%	7,41%	4.677.894	8,33%	8,43%	6.405.888	11,41%	11,60%
FCPE Nexity Actions	1.439.722	2,56%	2,60%	1.344.829	2,40%	2,42%	1.668.112	2,97%	3,02%
Autres Salariés	680.654	1,21%	1,23%	517.997	0,92%	0,93%	330.332	0,59%	0,60%
CAA Predica + Spirica	3.603.925	6,42%	6,52%	3.603.925	6,42%	6,49%	3.603.925	6,42%	6,53%
CM Arkéa + Suravenir	3.910.977	6,97%	7,07%	3.910.977	6,97%	7,04%	2.999.451	5,34%	5,43%
La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,07%	2.806.487	5,00%	5,05%	2.806.487	5,00%	5,08%
ACM Vie	2.834.495	5,05%	5,13%	2.810.991	5,01%	5,06%	-	-	-
Flottant	35.931.844	64,02%	64,97%	35.846.691	63,87%	64,57%	37.397.975	66,63%	67,74%
Titres auto-détenus ⁽³⁾	824.455	1,47%	0,00%	609.933	1,09%	-	917.554	1,63%	-
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) Dont Alain Dinin et personnes liées : 2,7% en 2023
(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 2023

Par déclaration à l'AMF du 25 janvier 2023 (avis AMF n°223C0166), le concert composé des sociétés Crédit Mutuel Arkéa et Suravenir, des dirigeants de la société Crédit Mutuel Arkéa, de la société La Mondiale et des

dirigeants et cadres de la société NEXITY a déclaré avoir franchi à la baisse, le 18 janvier 2023, le seuil de 20% du capital et des droits de la Société avec 11.146.586 actions soit 19,86% du capital et des droits de vote.

Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 3 avril 2024

Par courrier du 1^{er} février 2024 adressé à la Société, T. Rowe Price a déclaré avoir franchi à la hausse, le 26 janvier 2024, le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 7 mars 2024 adressé à la Société, T. Rowe Price a déclaré avoir franchi à la hausse, le 4 mars 2024, 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 2023, 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 20 des « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 »

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 2023, 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 16 mai 2023 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 16 mai 2023.

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 16 mai 2023, 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 18 mai 2022, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises et vendues par la Société en 2023 l'ont été dans le cadre :

- Du contrat de liquidité entré en vigueur le 6 janvier 2021 avec la société BNP Paribas Exane intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI) ; Au cours de l'exercice 2023, 685.402 titres ont été rachetés pour un montant de 13,1 millions d'euros et 574.100 titres ont été vendus pour un montant de 11,0 millions d'euros ; et
- Dans le cadre du mandat avec la société BNP Paribas Exane, la Société a procédé au rachat de 383.000 actions pour un montant de 5,2 millions d'euros, entre le 11 et le 24 octobre 2023 (mandat signé le 10 octobre 2023).

Par ailleurs, au cours de l'exercice, 277.530 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 2022	5.612.972	122.086	487.097	609.183
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissements (PSI)		111.302		111.302
• dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			383.000	383.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(277.530)	(277.530)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 16 mai 2023	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2023	5.612.972	233.388	592.567	825.955
Fraction du capital	10%	0,4%	1,1%	1,5%
Valeur du portefeuille évaluée au cours d'achat		3.265.964	13.421.951	16.687.915
Valeur du portefeuille à la clôture de l'exercice		3.932.588	9.984.754	13.917.342

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 3 avril 2024 :

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 18 mai 2022 (23 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	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 18 mai 2022 (24 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	Avec droit de priorité : 20% du capital ou 600 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)} 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 18 mai 2022 (25 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	10% du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
4. Option de surallocation	AG du 18 mai 2022 (26 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	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 18 mai 2022 (27 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	25% du capital ⁽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 18 mai 2022 (28 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	10% du capital ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
7. Émission en vue de rémunérer des apports en nature*	AG du 18 mai 2022 (29 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	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
Émissions réservées aux salariés ou mandataires sociaux éligibles			
8. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 16 mai 2023 (16 ^{ème} résolution) 14 mois soit jusqu'au 15 juillet 2024	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant de l'attribution ⁽⁵⁾	Attribution gratuite de 416.150 actions lors du Conseil d'administration du 28 février 2024
9. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 18 mai 2022 (30 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 17 juillet 2024	1% du capital dilué au 18 mai 2022 ⁽⁵⁾	Non utilisée
Rachat d'actions et réduction du capital social			
10. Rachat de ses actions par la Société	AG du 16 mai 2023 (14 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 15 novembre 2024	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 16 mai 2023	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 16 mai 2023 (21 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 15 novembre 2024	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

* Le Conseil d'administration ne pourra sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

(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%, 20% 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) Dans le cas d'une émission d'actions ou de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription sans droit de priorité, le montant de l'émission sans droit de priorité vient s'imputer sur le montant de l'émission avec droit de priorité et sur le montant des émissions avec droit préférentiel de souscription.

(5) Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 18 mai 2022.

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 25 mai 2023, à 1,427 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 16 mai 2023.

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.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 25 mai 2023, à 1,272 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 16 mai 2023.

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	<i>cf Terms and Conditions</i>	<i>cf Terms and Conditions</i>
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 2023	
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	924.820
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des ORNANE 2018	4.141.633
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2021	5.104.162
NOMBRE TOTAL DE TITRES APRÈS ÉMISSION DES TITRES POUVANT DONNER ACCÈS AU CAPITAL	66.300.340

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2023, 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 15,34%.

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 74,30% du capital d'Hiptown. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 29 juin 2021 Nexity a cédé une partie de sa participation dans la société Ægide SA à la société La Mondiale. Au 31 décembre 2022, 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 La Mondiale.

Nexity détient, après le rachat de la participation détenue par certains associés minoritaires en juillet 2023, 91,82% 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.

Nexity détient 55% de la société Holding LPA (Angelotti). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient, après la levée d'option en juillet 2022 portant sur environ 10% des titres, 100% du capital social et des droits de vote d'Accessite.

Nexity détient, après la levée d'option en avril 2023 portant sur 11% des titres, 100% des titres d'Édouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Édouard Denis.

Nexity détient, après la levée d'option en février 2024 portant sur 17,5% des titres, 100% du capital et des droits de vote de la Société Prado Gestion (Primosud).

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risque pour la structure financière du Groupe.

4

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 18 mai 2022.

4.11.1 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. 22-10-28 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. 22-10-28 du Code de commerce, 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 1367 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 1367 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.

4.11.2 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,

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 délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. 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.

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 deuxième

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

4.11.3 Composition du Conseil d'administration (article 11 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 » 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), le nombre d'administrateurs nommés par l'Assemblée générale étant supérieur à huit. Ces administrateurs sont désignés par le Comité de Groupe pour une durée de quatre ans à compter de cette désignation.

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.

L'article 11 des statuts a été modifié afin de supprimer la possibilité de nommer un censeur.

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. Il est précisé que le Conseil d'administration envisage, en tout état de cause avant l'Assemblée générale du 23 mai 2024, de séparer les deux fonctions. 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.

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.

4.11.4 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, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. 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.

4.11.5 Forme des actions et identification des actionnaires et des obligataires (article 8 des statuts)

La propriété des actions est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société ou un tiers désignés par celle-ci est en droit de demander, à tout moment et contre rémunération à sa charge, dans les conditions fixées par la loi, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires soient transmises à la Société.

Tout intermédiaire mentionné aux 1° à 4° du I de l'article L. 228 -1 du Code de commerce qui reçoit la demande d'informations prévue au premier alinéa du même I dudit article transmet les informations demandées, en ce qui concerne les propriétaires de titres et les intermédiaires inscrits dans ses livres, à la personne désignée à cet effet dans la demande. En outre, il transmet la demande d'informations aux intermédiaires inscrits dans ses livres, sauf opposition expresse de la Société ou du tiers désigné par celle-ci lors de la demande.

Tout intermédiaire mentionné aux 1° à 4° I de l'article L. 228 -1 du Code de commerce transmet à la Société ou au tiers désigné par celle-ci, sur sa demande, les coordonnées des intermédiaires inscrits dans ses livres qui détiennent des actions ou des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires de la société émettrice.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société ou le tiers désigné par celle-ci estiment que certains détenteurs dont l'identité leur a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, ils sont en droit de demander à ces détenteurs de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres, soit dans les conditions prévues à l'article L. 228 -2 du Code de commerce pour les titres au porteur soit dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 228-3 du Code de commerce pour les titres nominatifs. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5% du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

Sauf clause contraire du contrat d'émission d'obligations, la Société peut demander l'identification des porteurs de ces titres, lorsqu'ils ont été émis à compter du 3 août 2014, dans les conditions suivant les modalités prévues au présent article, étant précisé que les dispositions faisant référence aux assemblées générales d'actionnaires seront lues comme faisant référence aux assemblées générales d'obligataires.



Rapport financier

5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023		5.3 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	326
5.1.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE	246	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	252	5.3.3 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	326
5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023		5.3.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023	327
5.2.1 ETATS DE SYNTHÈSE	294	5.3.5 DÉLAI DE PRESCRIPTION	327
5.2.2 NOTES AUX COMPTES ANNUELS	298	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	303	5.4 ÉLÉMENTS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL	329
	322	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 PERSPECTIVES 2024	332

5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

5.1.1	États de synthèse	247	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	273
5.1.2	Notes aux états financiers consolidés	252	Note 20	Détail de l'endettement net 273
Note 1	Présentation et faits marquants	252	Note 21	Emprunts et dettes financières 274
GÉNÉRALITÉS		253	Note 22	Autres créances financières 278
Note 2	Principes généraux	253	Note 23	Trésorerie et équivalents de trésorerie 278
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	254	Note 24	Facteurs de risques financiers 278
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	257	Note 25	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable 280
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	258	PROVISIONS	282
Note 6	Information sectorielle	258	Note 26	Provisions courantes et non courantes 282
ANALYSE DES COMPTES		265	RÉSULTAT	284
Note 7	Goodwills	265	Note 27	Charges de personnel 284
Note 8	Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	266	Note 28	Charges externes et autres charges 285
Note 9	Titres mis en équivalence	267	Note 29	Amortissements et dépréciations des immobilisations 285
Note 10	Autres actifs financiers	268	Note 30	Résultat financier 285
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		269	Note 31	Impôts 286
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	269	Note 32	Résultats par action 288
Note 12	Stocks et travaux en cours	269	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	289
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	269	Note 33	Engagements hors bilan 289
Note 14	Autres actifs courants	270	Note 34	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes 291
Note 15	Autres passifs courants	270	Note 35	Informations relatives aux parties liées 291
CAPITAUX PROPRES		271	Note 36	Événements postérieurs à la clôture 292
Note 16	Capital social	271	Note 37	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2023 292
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	271	5.1.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 294
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	271		
Note 19	Détention d'actions propres	272		

5.1.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.171.893	1.397.735
Autres immobilisations incorporelles	8	107.153	147.596
Droits d'utilisation des actifs loués	8	748.343	715.798
Immobilisations corporelles	8	81.505	80.484
Titres mis en équivalence	9	132.795	109.326
Autres actifs financiers	10	49.713	60.201
Impôts différés actifs	31	25.342	15.899
Total actifs non courants		2.316.744	2.527.039
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.909.849	1.973.399
Créances clients et autres débiteurs	13	1.163.205	1.541.735
Créances d'impôts	31	16.138	10.400
Autres actifs courants	14	700.453	1.653.293
Autres créances financières	22	370.296	361.118
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	715.947	897.979
Total actifs courants		4.875.888	6.437.924
Actifs destinés à la vente	3.2	1.303.942	209.700
TOTAL DE L'ACTIF		8.496.574	9.174.663

5

RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2023

PASSIF			
(en milliers d'euros)		Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	19	(16.633)	(21.652)
Réserves et résultats accumulés		1.073.184	1.006.267
Résultat de la période		19.206	187.770
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.877.466	1.974.094
Participations ne donnant pas le contrôle	17	63.380	61.629
Capitaux propres de l'ensemble		1.940.846	2.035.723
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	581.780	665.481
Obligations locatives non courantes	21	719.731	672.222
Avantages du personnel	26	10.928	20.815
Impôts différés passifs	31	80.137	98.921
Total passifs non courants		1.392.576	1.457.439
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	1.161.677	1.227.563
Obligations locatives courantes	21	128.770	106.812
Provisions courantes	26	68.735	76.999
Fournisseurs et autres créditeurs		1.750.992	1.816.277
Dettes d'impôts	31	4.693	21.263
Autres passifs courants	15	890.033	2.267.852
Total passifs courants		4.004.900	5.516.766
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.2	1.158.252	164.735
TOTAL DU PASSIF		8.496.574	9.174.663

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Chiffre d'affaires	4	3.964.311	4.351.751
Achats consommés		(2.605.277)	(2.883.564)
Charges de personnel	27	(664.045)	(671.481)
Charges externes et autres charges	28	(283.409)	(256.252)
Impôts et taxes		(35.657)	(33.275)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(197.427)	(172.019)
Résultat opérationnel courant		178.496	335.160
Résultat opérationnel non courant		39.624	-
Résultat opérationnel		218.120	335.160
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	18.570	25.730
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		236.690	360.890
Charges financières	30	(116.047)	(67.817)
Produits financiers	30	15.954	7.244
Résultat financier		(100.093)	(60.573)
Résultat des activités courantes avant impôts		136.597	300.317
Impôts sur les bénéfices	31	(50.780)	(88.770)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(49.086)	(7.441)
RÉSULTAT NET		36.731	204.106
dont part des actionnaires de la société-mère		19.206	187.770
dont participations ne donnant pas le contrôle		17.525	16.336
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	32	0,35	3,40
Résultat dilué par action	32	0,33	2,98

État du résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
RÉSULTAT NET	36.731	204.106
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	(2.656)	-
Écarts de conversion	2.703	(433)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	47	(433)
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	2.150	3.870
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(555)	(999)
Autres variations	-	106
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	1.595	2.977
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)	1.642	2.544
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	38.373	206.650
dont part des actionnaires de la société-mère	20.848	190.314
dont participations ne donnant pas le contrôle	17.525	16.336

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 2022								
Au 1 ^{er} janvier 2022	280.649	548.489	(34.066)	1.128.484	4.996	1.928.552	19.620	1.948.172
Actions propres			12.414	(9.594)		2.820		2.820
Paie­ments en actions				11.773		11.773		11.773
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(20.585)		(20.585)		(20.585)
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)				(138.100)		(138.100)		(138.100)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	12.414	(156.506)	-	(144.092)	-	(144.092)
Résultat de la période				187.770		187.770	16.336	204.106
Autres éléments du résultat global					2.544	2.544		2.544
Résultat net global consolidé	-	-	-	187.770	2.544	190.314	16.336	206.650
Dividendes versés par les filiales						-	(9.960)	(9.960)
Impact des mouvements de périmètre				(680)		(680)	35.633	34.953
AU 31 DÉCEMBRE 2022	280.649	548.489	(21.652)	1.159.068	7.540	1.974.094	61.629	2.035.723
Mouvements de l'exercice 2023								
Au 1 ^{er} janvier 2023	280.649	548.489	(21.652)	1.159.068	7.540	1.974.094	61.629	2.035.723
Actions propres			5.019	(9.488)		(4.469)		(4.469)
Paie­ments en actions				2.032		2.032		2.032
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				25.066		25.066		25.066
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)				(139.241)		(139.241)		(139.241)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	5.019	(121.631)	-	(116.612)	-	(116.612)
Résultat de la période				19.206		19.206	17.525	36.731
Autres éléments du résultat global					1.642	1.642		1.642
Résultat net global consolidé	-	-	-	19.206	1.642	20.848	17.525	38.373
Dividendes versés par les filiales						-	(15.898)	(15.898)
Impact des mouvements de périmètre				(864)		(864)	124	(740)
AU 31 DÉCEMBRE 2023	280.649	548.489	(16.633)	1.055.779	9.182	1.877.466	63.380	1.940.846

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		19.206	187.770
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		17.525	16.336
Résultat net des sociétés intégrées		36.731	204.106
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		53.557	36.700
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		155.534	134.366
Élimination des plus ou moins-values de cession		(58.830)	547
Élimination impact des variations de juste valeur		-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(18.570)	(25.730)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		49.086	7.441
Élimination impact des paiements en actions		2.032	11.773
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		219.540	369.203
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		78.786	50.350
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		49.507	87.465
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		347.833	507.018
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	213	(186.717)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	26.089	36.644
Intérêts versés		(44.233)	(20.952)
Impôts payés		(91.056)	(66.759)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		238.846	269.234
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.4	(6.763)	(23.446)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.5	134.820	1.274
Incidence des autres variations de périmètre		(1.059)	245
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	3.2	(14.852)	(45.395)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(59.738)	(69.135)
Acquisitions d'actifs financiers		(52.837)	(10.381)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		617	325
Cessions et remboursements d'actifs financiers		6.896	4.146
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		7.084	(142.367)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(139.241)	(138.100)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(15.898)	(9.960)
Acquisition et cession d'actions propres		(7.065)	639
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(114.642)	(46.329)
Émission d'emprunts		181.189	188.264
Remboursement d'emprunts		(245.503)	(98.517)
Remboursement des obligations locatives		(143.144)	(132.786)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		27.678	(71.349)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(456.626)	(308.138)
Incidence de la variation des taux de change		(113)	188
VARIATION DE TRÉSORERIE		(210.809)	(181.083)
Trésorerie d'ouverture		861.316	1.042.399
Trésorerie de clôture	23	650.507	861.316

5.1.2 Notes aux états financiers consolidés

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un opérateur global de l'immobilier, 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, la régénération urbaine et marginalement la promotion dans d'autres pays européens, et

- 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 :

- la gestion (administration de biens, gestion et transactions pour les particuliers et les entreprises),
- l'exploitation (gestion de résidences étudiants et *coworking*),
- la Distribution (commercialisation de produits immobiliers) ; et

- Le pôle Autres activités qui regroupe les activités d'investissements, et la holding.

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

1.2 Faits marquants

L'exercice 2023 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale – Nexity fait mieux que le marché

- Réservations de logements neufs : -19% en volume dans un marché en baisse de 26% sur un an et de 41% sur deux ans ; et
- Poursuite de la forte **croissance de l'immobilier opéré** avec un chiffre d'affaires en hausse de +25%.

Une année 2023 active de recentrage de la feuille de route

- **Pivot vers la régénération urbaine :**
 - premier *deal* de place avec Carrefour et création de la JV de portage foncier détenue à 80% par Carrefour et 20% par Nexity. Cette participation est classée en titres mis en équivalence. Le chiffre d'affaires attendu à terminaison sur les activités de promotion grâce à ce partenariat sera supérieur à 2 milliards d'euros sur 10 ans, et
 - lancement de Nexity Héritage, marque de promotion spécialiste de la régénération urbaine, et partenariat avec Mirabaud AM visant à développer des opérations de portage foncier.

Cession des activités à l'international :

- Cession des activités en Pologne et au Portugal.

Concrétisation des partenariats stratégiques et financiers :

- Nexity est entré en négociation exclusive au mois de décembre 2023 en vue de la cession de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros. Le *closing* de l'opération devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2024. À ce titre, les actifs et passifs des activités cédées sont présentés sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé au sein des rubriques « Actifs destinés à la vente » et « Passifs destinés à être cédés » conformément à la norme IFRS 5 « Activités destinées à être cédées » (note 3.2.3).

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2023 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 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 28 février 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 mai 2024.

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

Pilier 2 ou règle GloBE (loi de finance décembre 2023)

Les « Règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition » (« Règles GloBE » ou « Pilier 2 »), ont pour objet de garantir une imposition effective de 15%, des groupes d'entreprises ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros.

À cette fin, ces groupes doivent déterminer, dans chaque juridiction où ils opèrent, leur taux effectif d'imposition GloBE et, si celui-ci se révèle inférieur au taux minimum, s'acquitter d'un impôt complémentaire.

Dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2023, aucun impôt différé au titre de Pilier 2 n'est enregistré à la suite de l'application de l'exemption temporaire obligatoire

introduite par l'amendement d'IAS 12 (publié par l'IASB le 23 mai 2023, adopté par l'UE le 8 novembre 2023) et est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023.

Afin d'être préparé au mieux aux respects des nouvelles obligations Pilier 2, le Groupe a suivi les publications de l'OCDE ainsi que les évolutions législatives dans les juridictions où le Groupe opère. À ce stade de nos travaux, nous considérons qu'aucun coût fiscal significatif supplémentaire n'est attendu.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne en 2023 n'ont pas d'impact sur les comptes.

2.3 Estimations et hypothèses

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

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un contexte de crise du marché immobilier (forte progression des taux d'intérêt impactant le pouvoir d'achat des acquéreurs de biens immobiliers, fin annoncée du dispositif Pinel, rareté des fonciers, changements d'usage dans l'immobilier tertiaire...).

Néanmoins, à moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

Par ailleurs, les états financiers du Groupe intègrent les effets identifiés des enjeux et risques liés aux changements climatiques. Compte tenu de ses activités, les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) constituent un élément essentiel du développement du groupe Nexity et sont pris en compte dans ses décisions financières.

Le Groupe développe une stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente, participant ainsi à l'accélération de la transition environnementale du secteur de l'immobilier.

Ces engagements se matérialisent dans les comptes par :

- La prise en compte dans les budgets des opérations de promotion immobilières des coûts liés au respect de certains critères dans la conception et la construction des bâtiments ;
- Les modalités d'évaluation des *goodwills* qui se basent sur les projections des marges cibles des opérations, intégrant les coûts décrits ci-dessus ; et

- Une prise en compte d'un critère lié à la réduction de l'empreinte carbone dans les objectifs de rémunérations variables des dirigeants et des plans d'actions gratuites.

La prise en compte du risque climat n'a pas représenté un enjeu pour les estimations managériales réalisées pour l'établissement des comptes.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2023.

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 exerce 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 2023

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2023
Intégration globale	1.615	90	25	1.730
Co-entreprises	383	2	4	389
Entreprises associées	-	1	4	5
Mise en équivalence	383	3	8	394
Total périmètre de consolidation	1.998	93	33	2.124

3.2.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est quasi stable à 2.124 sociétés, contre 2.128 au 31 décembre 2022.

La déconsolidation de 65 sociétés s'explique notamment par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

61 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et des sociétés provenant de la croissance externe.

Le Groupe réalise ses nouveaux projets immobiliers dans des sociétés multiprogrammes, ce qui explique le plus faible nombre de créations.

3.2.3 Actifs et passifs destinés à la vente

Un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs directement liés est considéré comme destiné à la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable.

Pour apprécier le caractère hautement probable de la transaction, le Groupe considère, au cas par cas, le processus de décision et d'autorisation, le caractère raisonnable et acceptable du prix proposé ainsi que les conditions de marché, les contraintes légales, réglementaires et sociales.

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

Lorsque le groupe d'actifs destiné à être cédé constitue à lui seul un segment de reporting présenté, c'est-à-dire une branche d'activité, ou fait partie d'un plan coordonné de cession d'une branche d'activité, alors, il est traité comme une activité abandonnée, et à ce titre, le résultat net et chaque catégorie de flux de trésorerie sont présentés sur des lignes dédiées du compte de résultat et de l'état des flux de trésorerie consolidé.

Nexity est entré en négociation exclusive au mois de décembre 2023 en vue de la cession de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros.

Ces activités d'Administrations De Biens (ADB), ne représentant pas une branche d'activité, ne sont donc pas traitées comme une activité abandonnée. À ce titre, le compte de résultat n'est pas retraité. En revanche, compte tenu de la vente probable dans les 12 mois et du caractère significatif des actifs et des passifs de ces sociétés, celles-ci sont présentées au 31 décembre 2023 sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé.

Impact sur le bilan

(en milliers d'euros)	ADB
ACTIFS	
Goodwill	230.000
Droits d'utilisation	45.223
Autres immobilisations	53.666
Impôts différés actif	3.780
Actifs non courants	332.669
Actifs d'exploitation courant	952.622
Trésorerie et créances financières	18.651
Actifs courants	971.273
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1.303.942
(en milliers d'euros)	
PASSIFS	
Intérêts minoritaires	-
Emprunts et dettes financières non courant	-
Obligations locatives non courantes	35.348
Avantages du personnel	10.171
Impôts différés passif	2.376
Passifs non courants	47.895
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	86.056
Obligations locatives courantes	11.474
Passif d'exploitation courant	1.012.827
Passifs courants	1.110.357
TOTAL PASSIFS ASSOCIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1.158.252

Impact sur le TFT

(en milliers d'euros)	ADB
ACTIFS	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.651
Total actifs destinés à la vente	18.651
PASSIFS	
Banques créditrices (découverts bancaires)	3.799
Total passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.799
RECLASSEMENT LIÉ À IFRS 5 EN TFT	(14.852)

Au titre de l'exercice 2023, les activités d'ADB ont représenté un CA de 305,4 millions d'euros et un résultat opérationnel de 26,7 millions d'euros.

3.3 Entrées de périmètre

Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours de l'année 2023 des cabinets et des portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 8.2 millions d'euros. Ces opérations ont généré un goodwill provisoire de 8.4 millions d'euros.

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

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2023	Acquisitions 2022
Prix d'achat	8.213	82.563
Trésorerie filiales acquises	(1.450)	(59.117)
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	6.763	23.446

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

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

(En milliers d'euros)	Cessions 2023	Cessions 2022
Prix de cession encaissé	135.438	1.274
Trésorerie filiales vendues	(618)	-
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	134.820	1.274

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, pour lesquelles la norme IFRS 15 s'applique, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

Les cessions 2023 correspondent pour 128.8 millions d'euros aux activités de promotion au Portugal et en Pologne classées en IFRS 5 au 31 décembre 2022 et pour le solde à la cession d'une filiale en Belgique.

3.6 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité marginale à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Suisse) qui représente 1,4% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2023 (contre 4,5% en 2022). Le chiffre d'affaires 2023 intègre par ailleurs la contribution de la Pologne et du Portugal jusqu'à leur date de cession.

Exercice 2023

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	3.061.934	50.083	3.112.017
Services	845.988	6.307	852.295
	3.907.922	56.389	3.964.311

Exercice 2022

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	3.235.257	185.334	3.420.591
Services	921.474	9.686	931.160
	4.156.731	195.020	4.351.751

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'arrêté.

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 2.929 millions d'euros en 2023.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées en Italie est dégagé 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* la réévaluation après prise de contrôle des entreprises comptabilisées par mises en équivalence sont exclues du résultat opérationnel courant ainsi que les résultats de cession des actifs destinés à la vente.

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) ;
- Les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de pré-promotion ; et
- 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

- La gestion (administration de biens, gestion et transactions pour les particuliers et les entreprises) ;
- L'exploitation (gestion de résidences étudiants et *coworking*) ; et
- La Distribution (commercialisation de produits immobiliers).

Autres activités

- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ; et
- Les retraitements liés aux opérations de cession-bail.

Reporting opérationnel

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

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

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

6.2 Compte de résultat

6.2.1 Compte de résultat selon le reporting opérationnel

	31/12/2023	Retraitement	31/12/2023	31/12/2022	Retraitement	31/12/2022
(en milliers d'euros)	12 mois	des co-entreprises	Reporting opérationnel	12 mois	des co-entreprises	Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	3.964.311	309.012	4.273.323	4.351.751	352.180	4.703.931
Achats consommés	(2.605.277)	(274.171)	(2.879.448)	(2.883.564)	(316.550)	(3.200.114)
Charges de personnel	(664.045)	-	(664.045)	(671.481)	-	(671.481)
Charges externes et autres charges	(283.409)	(6.207)	(289.616)	(256.252)	(2.819)	(259.071)
Impôts et taxes	(35.657)	(1.187)	(36.844)	(33.275)	(631)	(33.906)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(197.427)	-	(197.427)	(172.019)	(778)	(172.797)
Résultat opérationnel courant	178.496	27.447	205.943	335.160	31.402	366.562
Résultat opérationnel non courant	39.624	-	39.624	-	-	-
Résultat opérationnel	218.120	27.447	245.567	335.160	31.402	366.562
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	18.570	(18.570)	-	25.730	(25.730)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	236.690	8.877	245.567	360.890	5.672	366.562
Charges financières	(116.047)	(7.807)	(123.854)	(67.817)	(3.411)	(71.228)
Produits financiers	15.954	(515)	15.439	7.244	(744)	6.500
Résultat financier	(100.093)	(8.322)	(108.415)	(60.573)	(4.155)	(64.728)
Résultat des activités courantes avant impôts	136.597	555	137.152	300.317	1.517	301.834
Impôts sur les bénéfices	(50.780)	(555)	(51.335)	(88.770)	(1.517)	(90.287)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(49.086)	-	(49.086)	(7.441)	-	(7.441)
RÉSULTAT NET	36.731	-	36.731	204.106	-	204.106
dont part des actionnaires de la société-mère	19.206	-	19.206	187.770	-	187.770
dont participations ne donnant pas le contrôle	17.525	-	17.525	16.336	-	16.336
(en euros)						
Résultat net par action	0,35		0,35	3,40		3,40
Résultat dilué par action	0,33		0,33	2,98		2,98

6.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2023				
(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.401.251	872.072	-	4.273.323
Chiffre d'affaires	3.401.251	872.072	-	4.273.323
Charges opérationnelles	(3.185.965)	(654.455)	(20.896)	(3.861.317)
EBITDA	215.286	217.616	(20.896)	412.006
Loyers	(19.886)	(115.859)	(7.400)	(143.145)
EBITDA après loyers	195.400	101.758	(28.296)	268.862
Annulation loyers	19.886	115.859	7.400	143.145
Amortissements des droits d'utilisation	(19.603)	(126.588)	(9.344)	(155.535)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(6.867)	(20.050)	(14.976)	(41.893)
Dotations nettes aux provisions	(6.734)	2.587	(2.248)	(6.395)
Palements en actions	(789)	(951)	(500)	(2.240)
Résultat opérationnel courant	181.292	72.615	(47.964)	205.943
Résultat opérationnel non courant	-	-	39.624	39.624
Résultat opérationnel	181.292	72.615	(8.340)	245.567
Charges financières	(56.971)	(2.473)	(38.204)	(97.648)
Produits financiers	7.345	453	7.640	15.439
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(49.626)	(2.019)	(30.564)	(82.210)
Charges financières sur obligations locatives	(2.089)	(22.801)	(1.315)	(26.205)
Résultat financier	(51.715)	(24.820)	(31.879)	(108.414)
Résultat des activités courantes avant impôts	129.577	47.795	(40.219)	137.153
Impôts sur les bénéfices	(48.499)	(17.889)	15.054	(51.335)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(442)	325	(48.969)	(49.086)
RÉSULTAT NET	80.635	30.231	(74.135)	36.732
dont part des actionnaires de la société-mère	62.557	30.783	(74.134)	19.206
dont participations ne donnant pas le contrôle	18.078	(552)	(1)	17.525

AU 31 DÉCEMBRE 2022

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.765.807	938.125	-	4.703.932
Chiffre d'affaires	3.765.807	938.125	-	4.703.932
Charges opérationnelles	(3.405.796)	(719.071)	(31.709)	(4.156.576)
EBITDA	360.011	219.055	(31.709)	547.357
Loyers	(18.066)	(105.718)	(9.002)	(132.786)
EBITDA après loyers	341.945	113.337	(40.711)	414.571
Annulation loyers	18.066	105.718	9.002	132.786
Amortissements des droits d'utilisation	(16.847)	(107.103)	(9.016)	(132.966)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(10.526)	(20.955)	(7.171)	(38.652)
Dotations nettes aux provisions	1.178	2.562	(1.153)	2.587
Paiements en actions	(5.362)	(1.931)	(4.470)	(11.763)
Résultat opérationnel courant	328.453	91.628	(53.519)	366.562
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
Résultat opérationnel	328.453	91.628	(53.519)	366.562
Charges financières	(29.742)	(4.907)	(18.294)	(52.943)
Produits financiers	3.703	120	2.677	6.500
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(26.039)	(4.787)	(15.617)	(46.443)
Charges financières sur obligations locatives	(1.797)	(15.455)	(1.032)	(18.285)
Résultat financier	(27.836)	(20.242)	(16.649)	(64.728)
Résultat des activités courantes avant impôts	300.616	71.386	(70.168)	301.834
Impôts sur les bénéfices	(89.923)	(21.354)	20.989	(90.287)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(817)	270	(6.894)	(7.441)
RÉSULTAT NET	209.876	50.302	(56.073)	204.106
dont part des actionnaires de la société-mère	192.957	50.884	(56.072)	187.770
dont participations ne donnant pas le contrôle	16.919	(582)	(1)	16.336

6.3 Bilan

6.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

ACTIF						
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2022	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel
Actifs non courants						
Goodwills	1.171.893	-	1.171.893	1.397.735	-	1.397.735
Autres immobilisations incorporelles	107.153	-	107.153	147.596	-	147.596
Droits d'utilisation des actifs loués	748.343	-	748.343	715.798	-	715.798
Immobilisations corporelles	81.505	-	81.505	80.484	-	80.484
Titres mis en équivalence	132.795	(79.168)	53.627	109.326	(54.092)	55.234
Autres actifs financiers	49.713	290	50.003	60.201	226	60.427
Impôts différés actifs	25.342	4.463	29.805	15.899	2.655	18.554
Total actifs non courants	2.316.744	(74.415)	2.242.329	2.527.039	(51.211)	2.475.828
Actifs courants						
Stocks et travaux en cours	1.909.849	247.797	2.157.646	1.973.399	219.748	2.193.147
Créances clients et autres débiteurs	1.163.205	263.970	1.427.175	1.541.735	186.818	1.728.553
Créances d'impôts	16.138	(777)	15.361	10.400	806	11.206
Autres actifs courants	700.453	35.137	735.590	1.653.293	49.700	1.702.993
Autres créances financières	370.296	(123.986)	246.310	361.118	(142.797)	218.321
Trésorerie et équivalents de trésorerie	715.947	160.476	876.423	897.979	166.883	1.064.862
Total actifs courants	4.875.888	582.617	5.458.505	6.437.924	481.158	6.919.082
Actifs destinés à la vente	1.303.942	-	1.303.942	209.700	-	209.700
TOTAL DE L'ACTIF	8.496.574	508.202	9.004.776	9.174.663	429.947	9.604.610

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2023	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2022	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel
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	(16.633)	-	(16.633)	(21.652)	-	(21.652)
Réserves et résultats accumulés	1.073.184	-	1.073.184	1.006.267	-	1.006.267
Résultat de la période	19.206	-	19.206	187.770	-	187.770
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.877.466	-	1.877.466	1.974.094	-	1.974.094
Participations ne donnant pas le contrôle	63.380	-	63.380	61.629	-	61.629
Capitaux propres de l'ensemble	1.940.846	-	1.940.846	2.035.723	-	2.035.723
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	581.780	2.282	584.062	665.481	3.839	669.320
Obligations locatives non courantes	719.731	-	719.731	672.222	-	672.222
Avantages du personnel	10.928	-	10.928	20.815	-	20.815
Impôts différés passifs	80.137	7.265	87.402	98.921	11.514	110.435
Total passifs non courants	1.392.576	9.547	1.402.123	1.457.439	15.353	1.472.792
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1.161.677	153.229	1.314.906	1.227.563	206.033	1.433.596
Obligations locatives courantes	128.770	-	128.770	106.812	-	106.812
Provisions courantes	68.735	1.725	70.460	76.999	1.798	78.797
Fournisseurs et autres créditeurs	1.750.992	124.472	1.875.464	1.816.277	121.912	1.938.189
Dettes d'impôts	4.693	4.133	8.826	21.263	824	22.087
Autres passifs courants	890.033	215.096	1.105.129	2.267.852	84.027	2.351.879
Total passifs courants	4.004.900	498.655	4.503.555	5.516.766	414.594	5.931.360
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	1.158.252	-	1.158.252	164.735	-	164.735
TOTAL DU PASSIF	8.496.574	508.202	9.004.776	9.174.663	429.947	9.604.610

6.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2023					
(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	440.186	1.099.511	969.568	(296.740)	2.212.525
Impôts différés actifs				29.805	29.805
Total actifs non courants	440.186	1.099.511	969.568	(266.935)	2.242.330
Actifs courants sectoriels	4.852.797	825.661	1.184.636	(1.419.951)	5.443.144
Créances d'impôts				15.361	15.361
Total actifs courants	4.852.797	825.661	1.184.636	(1.404.590)	5.458.505
Actifs destinés à la vente	-	1.303.942	-		1.303.942
TOTAL ACTIF	5.292.983	3.229.114	2.154.205	(1.671.526)	9.004.776
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.940.846	1.940.846
Passifs non courants sectoriels	358.672	660.712	592.077	(296.740)	1.314.721
Impôts différés passifs				87.402	87.402
Total passifs non courants	358.672	660.712	592.077	(209.338)	1.402.123
Passifs courants sectoriels	3.478.351	751.584	1.684.992	(1.420.198)	4.494.729
Dettes d'impôts				8.826	8.826
Total passifs courants	3.478.351	751.584	1.684.992	(1.411.372)	4.503.555
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	1.158.252	-		1.158.252
TOTAL PASSIF	3.837.023	2.570.548	2.277.069	320.136	9.004.776
Besoin en fonds de roulement	1.315.924	62.377	(24.822)	(7.126)	1.346.353

AU 31 DÉCEMBRE 2022					
(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	453.757	1.779.415	566.006	(341.904)	2.457.274
Impôts différés actifs				18.554	18.554
Total actifs non courants	453.757	1.779.415	566.006	(323.350)	2.475.828
Actifs courants sectoriels	5.007.553	1.882.994	1.493.878	(1.476.550)	6.907.875
Créances d'impôts				11.206	11.206
Total actifs courants	5.007.553	1.882.994	1.493.878	(1.465.343)	6.919.082
Actifs destinés à la vente	209.700	-	-		209.700
TOTAL ACTIF	5.671.010	3.662.409	2.059.883	(1.788.693)	9.604.610
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				2.035.724	2.035.724
Passifs non courants sectoriels	408.062	624.674	671.515	(341.894)	1.362.357
Impôts différés passifs				110.435	110.435
Total passifs non courants	408.062	624.674	671.515	(231.459)	1.472.792
Passifs courants sectoriels	3.660.017	1.953.972	1.772.091	(1.476.807)	5.909.272
Dettes d'impôts				22.087	22.087
Total passifs courants	3.660.017	1.953.972	1.772.091	(1.454.720)	5.931.360
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	164.735	-	-		164.735
TOTAL PASSIF	4.232.814	2.578.646	2.443.606	349.545	9.604.610
Besoin en fonds de roulement	1.288.984	35.563	9.819	(10.634)	1.323.732

ANALYSE DES COMPTES

Actifs non courants

Note 7 Goodwills

Le goodwill de Nexity est ventilé sur quatre unités génératrices de trésorerie (UGT) :

- Promotion Immobilier résidentiel ;
- Promotion Immobilier d'entreprise ;
- Services ; et
- 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 31/12/2022	Acquisitions et réévaluations	Cessions et IFRS 5*	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2023
Promotion Immobilier résidentiel	806.642	-	-	(1.813)	804.829
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	-	-	74.110
Services	437.250	8.371	(232.400)	-	213.221
Distribution	79.733	-	-	-	79.733
TOTAL GOODWILLS	1.397.735	8.371	(232.400)	(1.813)	1.171.893

* Dont IFRS 5 pour 230 M€, le goodwill des activités ADB a été évalué sur la base de sa juste valeur relative et de la part de services concernées (voir note 3.2.3).

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2023, 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)	31/12/2023	31/12/2022
Promotion Immobilier résidentiel	7,9%	7,3%
Promotion Immobilier d'entreprise	8,4%	7,9%
Services	7,9%	7,8%
Distribution	7,9%	7,3%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans approuvé 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 des niveaux de marge en augmentation pour les activités du pôle services compte tenu du développement d'activités plus rentables.

Malgré un contexte de durcissement de l’environnement économique à court terme, les besoins fondamentaux de logement en France soutiendront la demande et l’activité du Groupe.

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 2% comme au 31 décembre 2022, en cohérence avec le taux d’inflation retenu.

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’utilité aux hypothèses clés

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2023. Ces tests ont conduit d’une part à faire varier le taux d’actualisation dans la limite de 100 bps cumulé avec une baisse de 1 point de la marge sur le flux terminal.

Aucune perte de valeur potentielle n’apparaît pour toutes les UGT avec les hypothèses dégradées décrites ci-avant.

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

(en milliers d’euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2023	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2022
Autres immobilisations incorporelles	216.984	(109.831)	107.153	285.763	(138.167)	147.596
Droits d’utilisation des actifs loués (IFRS 16)	1.328.674	(580.332)	748.343	1.217.635	(501.836)	715.798
Immobilisations corporelles	189.382	(107.877)	81.505	244.143	(163.660)	80.484
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L’ACTIF NON COURANT	1.735.040	(798.039)	937.001	1.747.541	(803.663)	943.878

Détail des mouvements de l’exercice

(en milliers d’euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l’exercice	Variations de périmètre et autres*	Solde au 31/12/2023
Autres immobilisations incorporelles	147.596	28.425	(26.111)	(42.757)	107.153
Droits d’utilisation des actifs loués (IFRS 16)	715.798	230.629	(155.535)	(42.550)	748.343
Immobilisations corporelles	80.484	27.640	(18.043)	(8.575)	81.505
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L’ACTIF NON COURANT	943.878	286.694	(199.689)	(93.883)	937.001

* Dont IFRS 5 pour 45 M€ sur les droits d’utilisations des actifs loués et 54 M€ sur les autres immobilisations (voir note 3.2.3).

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 2023, les marges neutralisées de la période s'élèvent à 1,7 millions d'euros.

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

Le montant des loyers non retraités s'élève à 13,7 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur notamment.

Ventilation par type d'actifs des droits d'utilisation

(en milliers d'euros)	Durée moyenne 2023 (en années)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Résidences étudiantes	5,4	317.909	309.757
Espaces de <i>coworking</i>	7,6	340.155	261.672
Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i>		658.064	571.429
Actifs corporate	3,1	90.279	144.369
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	5,3	748.343	715.798

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres*	Solde au 31/12/2023
Résidences étudiantes	309.757	67.914	(61.243)	1.480	317.909
Espaces de <i>coworking</i>	261.672	123.321	(44.838)	-	340.155
Actifs corporate	144.369	39.394	(49.454)	(44.030)	90.279
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	715.798	230.629	(155.535)	(42.550)	748.343

* Dont IFRS 5 pour 45 M€ sur les droits d'utilisations des actifs loués (voir note 3.2.3).

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 231 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2023.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur des titres en début d'exercice	109.326	124.934
Variations de périmètre et écarts de conversion	52.003	2.747
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	28.071	-
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	18.570	25.730
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(49.086)	(7.441)
Dividendes distribués	(26.089)	(36.644)
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	132.795	109.326
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	79.168	54.092
dont autres entreprises	53.627	55.234

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 53,6 millions d'euros, sont des entreprises associées,

principalement la participation dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 39,2 millions d'euros (Carrefour Villes & Commerces).

La quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises correspond principalement à la participation de 18% dans Ægide Domitys.

Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2023
Investissements dans des activités en amorçage	19.170	2.712	(1.828)	(6.593)	13.461
Sociétés acquises non consolidées	900	-	1.000	-	1.900
Sociétés en fin de vie	386	(209)	-	113	290
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3.154	(1.951)	-	-	1.203
Dépôts et cautionnements	18.257	5.880	(4)	(4.073)	20.060
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	11.798	(3.633)	(2.355)	-	5.810
Prêts acquéreurs	6.180	(762)	-	-	5.418
Autres	356	1.276	(62)	-	1.570
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	60.201	3.313	(3.249)	(10.553)	49.712

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 les exercices suivants.

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* correspondent à une activité en cours d'extinction et s'élèvent à 5.418 milliers d'euros (dont 326 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2023, contre 6.180 milliers d'euros (dont 173 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2022.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échéancés 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 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Actifs courants			
Stocks et travaux encours	12	1.909.849	1.973.399
Créances clients et autres débiteurs	13	1.163.205	1.541.735
Autres actifs courants	14	700.453	1.653.293
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.750.991)	(1.816.277)
Autres passifs courants	15	(890.033)	(2.267.852)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		1.132.483	1.084.295
Créances d'impôts	31	16.138	10.400
Dettes d'impôts	31	(4.693)	(21.263)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		1.143.928	1.073.432

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2022	1.084.295
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	213
Impact des mouvements de périmètre	(1.297)
Retraitement des actifs destinés à la vente	3.244.345
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	4.927
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2023	1.132.483

Note 12 Stocks et travaux encours

Les stocks et travaux encours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux encours (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 encours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS	1.977.934	(68.085)	1.909.849	2.030.718	(57.319)	1.973.399

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 2023 s'élève à 276.783 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 31/12/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Actifs sur contrats en VEFA	886.422		886.422	1.182.984		1.182.984
Autres créances clients et autres débiteurs	298.504	(21.721)	276.783	382.069	(23.319)	358.750
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	1.184.926	(21.721)	1.163.205	1.565.054	(23.319)	1.541.735

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2023
Promotion Immobilier résidentiel	1.105.661	(512.629)	593.032
Promotion Immobilier d'entreprise	77.323	216.067	293.390
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	1.182.984	(296.562)	886.422

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 2023 à 2,7 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.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Fournisseurs : avances & acomptes versés	63.543	(2.011)	61.532	77.737	(2.062)	75.675
Créances sur l'État	412.532	-	412.532	402.899	-	402.899
Charges constatées d'avance	25.928	-	25.928	19.337	-	19.337
Autres créances	72.965	(7.380)	65.585	102.289	(7.870)	94.419
Trésorerie des comptes mandants	134.876	-	134.876	1.060.963	-	1.060.963
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	709.844	(9.391)	700.453	1.663.225	(9.932)	1.653.293

La diminution du total des actifs courants provient pour 933 millions d'euros de l'application d'IFRS 5 à l'activité d'ADB.

Note 15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Dettes fiscales et sociales	581.826	648.896
Produits constatés d'avances et autres comptes	103.514	354.168
Clients – avances & acomptes reçus	69.818	203.825
Comptes des mandants	134.876	1.060.963
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	890.033	2.267.852

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2023, 22.489 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. La diminution du total des passifs courants provient pour 975 millions d'euros de l'application d'IFRS 5 à l'activité d'ADB.

CAPITAUX PROPRES

Note 16 Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2022.

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. Depuis 2022, cela comprend les 45% du groupe Angelotti non détenus par Nexity.

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 avril 2020	48.000	13.980	34.020	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	28.800	19.200	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	60.000	-	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	79.310	143.360	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	41.830	80.570	-	3 ^{ème} trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147.700	4.400	-	143.300	3 ^{ème} trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	91.200	-	282.200	3 ^{ème} trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	8.000	-	14.000	4 ^{ème} trimestre 2024
Plan avril 2022	165.800	22.500	-	143.300	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	-	-	100.000	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	8.800	-	80.400	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	56.040	380	161.620	2 ^{ème} trimestre 2025
TOTAL PLANS NEXITY	1.617.210	414.860	277.530	924.820	

En outre, le Conseil d’administration dispose d’une autorisation de l’Assemblée générale valable jusqu’au 17 juillet 2024 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). Aucune action gratuite n’a été attribuée au 31 décembre 2023 dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d’actions gratuites) ressortirait à 1,6% (en % de détention du capital) en cas d’acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,6% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2023, 277.530 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.

5

RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2023

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 22.147 milliers d'euros représentant une charge de 2.032 milliers d'euros en 2023.

	Plan avril 2020	Plans mai 2020	Plan juillet 2020	Plan mars 2021	Plan avril 2021	Plan mai 2021	Plan octobre 2021	Plan avril 2022	Plans mai 2022	
(en milliers d'euros)										Total
Valorisation globale	735	3.458	1.886	2.107	232	7.720	226	1.223	4.560	22.147
Charges 2023	70	286	2	(275)	46	756	(81)	77	1.161	2.032
Hypothèses										
Prix de l'action à la date d'attribution (€)	26,3	28,1	27,6	43,2	46,0	45,2	39,0	29,0	30,3	
Durée de la période d'acquisition (année)	3	3	3	3	3	3	3	3,2	3,2	
Taux de dividende*	6,5%	6,5%	5,5%	5%	5%	5%	5%	8,5%	8,5%	

* Sur la base du sous-jacent Nexity

Note 19 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 jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 31 décembre 2023, 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) ; et
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

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

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 2022	5.612.972	122.086	487.097	609.183
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité	-	111.302	-	111.302
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	383.000	383.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(277.530)	(277.530)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 16 mai 2023		10% du capital ajusté en fonction de son évolution		
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2023	5.612.972	233.388	592.567	825.955

Les 825.955 actions propres détenues au 31 décembre 2023 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 16.633 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 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Emprunts obligataires	21	786.195	811.609
Emprunts et dettes financières non courants	21	19.102	73.894
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	756.316	873.122
Emprunts sur établissements de crédit et autres		1.561.613	1.758.625
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	116.403	97.755
Comptes courants – actif et autres créances	22	(370.296)	(361.118)
Autres dettes et autres créances financières		(253.893)	(263.363)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(715.947)	(897.979)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	65.440	36.663
Trésorerie nette et autres		(650.507)	(861.316)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		657.213	633.947
Obligations locatives	21	848.501	779.033
TOTAL ENDETTEMENT NET		1.505.714	1.412.980

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE								
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Impact IFRS 5	Autres	Solde au 31/12/2023
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.758.625	(178.956)		(23.463)	-	(1.057)	6.464	1.561.613
Autres dettes et autres créances financières	(263.363)	27.678	37.498		-	(81.202)	25.496	(253.893)
Trésorerie nette et autres	(861.316)	210.809		-	-	14.852	(14.852)	(650.507)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	633.947	59.531	37.498	(23.463)	-	(67.407)	17.107	657.213
Obligations locatives	779.033	(143.144)	287	26.205	245.123	(46.817)	(12.186)	848.501
TOTAL ENDETTEMENT NET	1.412.980	(83.613)	37.785	2.742	245.123	(114.224)	4.921	1.505.714

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

(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	181.189
Remboursement d'emprunts	(245.503)
Acquisition intérêts minoritaires	(114.642)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	(178.956)
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	(143.144)
Variation autres dettes et autres créances financières	27.678
Variation de trésorerie	210.809
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	(83.613)

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023		Solde au 31/12/2022	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	562.678	223.517	591.586	220.023
Emprunts sur établissements de crédit et autres	19.102	756.316	73.894	873.122
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	116.403	-	97.755
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	65.440	-	36.663
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	581.780	1.161.676	665.480	1.227.563
Obligations locatives	719.731	128.770	672.222	106.811
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1.301.511	1.290.446	1.337.702	1.334.374

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2023, le montant nominal des emprunts obligataires (801 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (786 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 31/12/2023 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2022 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
29/06/2017	-	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	361,0	391,0		

Le *Green Bond* sous forme d'EuroPP émis en 2019 respecte les critères d'éligibilité prévus dans le cadre relatif aux émissions vertes du Groupe (« Greenbond Framework 2019 »). Le produit de l'émission du *Green Bond* est alloué 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 fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un *reporting* annuel qui est audité et publié sur le site internet du Groupe.

Cette obligation verte s'inscrit dans la politique RSE du Groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la contribution à la transition vers une économie bas carbone.

En ligne avec cette démarche de finance responsable, Nexity a publié le 11 octobre 2023 un framework durable complétant le volet « Green » en vigueur depuis 2019 avec l'élément « social ». Le framework inclut également un volet relatif aux critères environnementaux « sustainability linked financing ». Ce framework a fait l'objet d'un SPO (Second Party Opinion) par ISS-ESG, qualifiant le niveau d'ambition de robuste et en ligne avec les meilleurs pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe.

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 2023.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2023
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,3
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets*/EBITDA après loyers	≤ 3,5	2,5
Ratio EBITDA après loyers/Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5	5,1

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

Le calcul du ratio de levier au 31 décembre 2023 se détermine comme suit :

(en millions d'euros)	Calcul du ratio de levier 31/12/2023
Endettement net hors IFRS 16	657,2
Neutralisation dettes projets sans recours	-
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	-
Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets	657,2
EBITDA après loyers	267,5
Ratio de levier	2,5

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

(en millions d'euros)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Résultat opérationnel courant	178,5	335,2
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	155,5	133,0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	41,9	38,7
Dotations nettes aux provisions	6,4	(2,5)
Paiement en actions	2,2	11,8
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	26,1	36,6
EBITDA	410,7	552,7
Retraitement des loyers	(143,1)	(132,8)
EBITDA APRÈS LOYERS	267,5	419,9

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2023 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2022 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
ORNANE 2018 – 27/02/2018	200,0	200,0	0,250%	02/03/2025	2.902.336
OCEANE 2021 – 19/04/2021	240,0	240,0	0,875%	19/04/2028	4.012.706
TOTAL	440,0	440,0			

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 coupon 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 ratio d'attribution d'actions a été ajusté au 26 mai 2023, après la distribution de dividende, et s'élève à 1,427 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 6,9% (en % de détention du capital).

Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur ».

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).

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 ratio d'attribution d'actions a été ajusté au 26 mai 2023, après la distribution de dividende, et s'élève à 1,272 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 8,3% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2023, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 16,5 millions d'euros et la composante dette à 223,5 millions d'euros.

21.2 Lignes de crédit

	31/12/2023		31/12/2022	
(en millions d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	170,0	170,0	130,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	348,6	348,6	476,6
Options de vente accordées aux minoritaires	19,1	12,4	31,5	164,5
TOTAL DETTES CORPORATE	19,1	531,0	550,1	771,1
Crédits affectés aux opérations	-	225,3	225,3	175,9
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	19,1	756,3	775,4	947,0

Le montant au 31 décembre 2023 de la ligne de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s’élève à 775,4 millions d’euros. Le Groupe bénéficie de capacités d’emprunt dans le cadre de sa ligne de crédit renouvelable et de ses lignes affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l’essentiel en euros et à taux variables indexés sur l’Euribor.

Crédits Corporate Nexity

Nexity SA bénéficie d’un concours non affecté d’un montant maximum de 800 millions d’euros accordé par un pool bancaire à échéance février 2028. 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%.

Cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 170 millions d’euros au 31 décembre 2023, soit 630 millions d’euros de lignes non tirées.

De façon classique, le contrat de crédits comprend l’engagement par l’emprunteur du respect d’un certain nombre de critères financiers et environnementaux.

Les *covenants* financiers applicables à cette ligne de crédit sont identiques à ceux applicables aux dettes obligataires.

Les critères environnementaux reposent sur l’atteinte d’objectifs liés à la réduction de l’intensité carbone des métiers du Groupe. La ligne de crédit comporte une obligation de résultat vertueuse en prévoyant un mécanisme de *bonus/malus* sur la marge applicable en fonction de l’atteinte de ces objectifs qui seront testés annuellement.

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte tous ses *covenants* financiers.

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	177,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1 an	450,0	171,6
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	750,0	348,6

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés en 2023.

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 2023, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), 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 31/12/2022	Païement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres et impact IFRS 5*	Solde au 31/12/2023
Obligations locatives courantes	106.811	(142.710)	128	35.676	141.611	22.747	(35.493)	128.770
Obligations locatives non courantes	672.222		159	(9.471)	(141.611)	222.376	(23.944)	719.731
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	779.033	(142.710)	287	26.205	-	245.123	(59.437)	848.501

* Dont IFRS 5 pour 12 millions d'euros sur les obligations locatives courantes et 35 millions d'euros sur les obligations locatives non courantes (voir note 3.2.3).

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 2023, ces taux se situent entre 1,36% et 5,9% contre une fourchette entre

1,36% et 4,5% en 2022. Le taux utilisé au 2nd semestre 2023 est de 5,9% contre 4,5% au 2nd semestre 2022. L'augmentation des taux en 2023 reflète les changements de conditions économiques.

21.4 Risque de liquidité

Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2023	Amortissement					
		2024	2025	2026	2027	2028	> 5 ans
Emprunts obligataires	361,0	-	121,0	84,0	156,0	-	-
Obligations convertibles (OCEANE et ORNANE)	440,0	-	200,0	-	-	240,0	-
Options de vente accordées aux minoritaires	31,5	12,4	3,1	-	16,0	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	832,5	12,4	324,1	84,0	172,0	240,0	-
Crédit Corporate Holding	170,0	-	-	-	-	170,0	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	348,6	348,6	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	225,3	103,5	32,3	63,6	2,0	24,0	-
TOTAL DETTES BANCAIRES ET BILLETS DE TRÉSORERIE	743,9	452,1	32,3	63,6	2,0	194,0	-
Total amortissement		464,5	356,4	147,6	174,0	434,0	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	1.576,4	1.111,9	755,5	607,9	434,0	-	-
Obligations locatives	848,5	144,8	132,3	118,3	90,4	85,9	276,8
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	2.424,9	1.815,6	1.326,9	1.061,0	796,6	276,8	-

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

Au 31 décembre 2023 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 71% supérieure à un an.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2023 est de 2 ans et 4 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. Pour l'exercice 2023, l'ensemble de nos instruments dérivés sont qualifiés d'instruments de couverture et la variation de juste valeur inscrite dans les capitaux propres s'élèvent à 2,7 millions d'euros.

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Comptes courants – actif et créances assimilées	379.553	(9.780)	369.773	366.600	(5.482)	361.118
Juste valeur des dérivés	523	-	523	-	-	-
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	380.076	(9.780)	370.296	366.600	(5.482)	361.118

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
VMP – Équivalents de trésorerie	533	15.340
Disponibilités	715.414	882.639
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	715.947	897.979

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux variable 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 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	715.947	897.979
Banques créditrices (découverts bancaires)	(65.440)	(36.663)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	650.507	861.316
dont trésorerie disponible	650.507	861.316

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 3,9% en 2023 (pour 2,2% en 2022).

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.

Au cours de l'exercice 2023, le Groupe a mis en place des contrats de couverture de taux.

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement (avant IFRS 16) à taux fixe ou faisant l'objet d'un contrat de couverture représente environ 65% de l'endettement brut total au 31 décembre 2023.

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 +1% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -1%) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2023.

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

Sensibilité des variations de taux sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2023	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	(1,5)
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	1,5
Sensibilité au 31 décembre 2022	
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	(1,7)
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	1,7

24.2 Risque de change

Le Groupe n'est plus exposé au risque de taux de change à la suite de la cession de sa principale activité en dehors de la zone euro en 2023.

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 2023											
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de				
	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			5,0			5,0		5,0		5,0
Créances immobilisées	10				44,7		44,7		44,7		44,7
Comptes courants et autres créances financières	20				369,8		369,8	369,8	-		369,8
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				715,9		715,9	715,9			715,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	0,5	5,0	1.130,4	-	1.136,0	1.086,2	49,7	-	1.136,0
Lignes de crédit	20					775,4	775,4		775,4		775,4
Emprunts obligataires	20					786,2	786,2		638,0		638,0
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20					848,5	848,5		848,5		848,5
Comptes courants passifs	20					116,4	116,4		116,4		116,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	20					65,4	65,4	65,4			65,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		-	3,4	-	-	2.592,0	2.595,4	65,4	2.381,7	-	2.447,2

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de				
	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	Modèle	Total juste valeur
									interne sur des données observables	interne sur des données non observables	
									Niveau 1	Niveau 2	
Titres de participation non consolidés	10			7,9			7,9		7,9		7,9
Créances immobilisées	10				52,3		52,3		52,3		52,3
Comptes courants et autres créances financières	20				361,1		361,1	361,1	-		361,1
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				898,0		898,0	898,0			898,0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		-	-	7,9	1.311,4	-	1.319,3	1.259,1	60,2	-	1.319,3
Lignes de crédit	20					947,0	947,0		947,0		947,0
Emprunts obligataires	20					811,6	811,6		661,3		661,3
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20					779,0	779,0		779,0		779,0
Comptes courants passifs	20					97,8	97,8		97,8		97,8
Banque créditrice (découverts bancaires)	20					36,7	36,7	36,7			36,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		-	-	-	-	2.672,1	2.672,1	36,7	2.485,1	-	2.521,8

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 31/12/2022	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2023
Avantages du personnel	20.815	4.480	(2.628)	(23)	(11.716)	10.928
Total provisions non courantes	20.815	4.480	(2.628)	(23)	(11.716)	10.928
Contentieux	45.011	21.605	(10.192)	(2.709)	(7.703)	46.012
Risques fiscaux et participations	1.313	710	(1.035)	(2)	(690)	296
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.019	-	(7)	-	(306)	706
Provisions pour risques et charges	29.654	21.203	(23.402)	(1.899)	(3.835)	21.721
Total provisions courantes	76.999	43.518	(34.636)	(4.610)	(12.536)	68.735
TOTAL DES PROVISIONS	97.814	47.998	(37.264)	(4.633)	(24.252)	79.663

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2023
Avantages du personnel	20.815	1.829	-	-	(11.716)	10.928
Total provisions non courantes	20.815	1.829	-	-	(11.716)	10.928
Contentieux	45.011	8.704	-	-	(7.703)	46.012
Risques fiscaux et participations	1.313	(1.000)	673	-	(690)	296
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.019	(7)	-	-	(306)	706
Provisions pour risques et charges	29.654	(4.098)	-	-	(3.835)	21.721
Total provisions courantes	76.999	3.599	673	-	(12.536)	68.735
TOTAL DES PROVISIONS	97.814	5.428	673	-	(24.252)	79.663

Les variations de périmètre et autres correspondent principalement aux impacts IFRS 5 pour 10 millions d'euros sur les avantages du personnel et 12 millions d'euros pour les provisions courantes. Le solde correspond principalement à l'écart actuariel sur les avantages du personnel (voir note 26.2).

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 26.2) ;
- Les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes. Ces contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement non significatifs à

l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise,

- les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
- les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante. Il s'agit de montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe, et
- les provisions intègrent pour un montant non significatif le risque lié à la jurisprudence sur les congés payés.

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 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	21.834	26.282
Coût net d'une année de service additionnelle	1.922	1.925
Charge d'intérêt	578	111
Prestations payées	(1.670)	(1.574)
Changement de régime	2.355	-
Reclassement IFRS 5	(10.171)	(205)
Acquisitions	(346)	346
Cessions	-	-
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	14.503	26.885
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	11.634	21.834
dont perte ou gain actuariel	2.868	5.051
Changements d'hypothèses	174	(4.804)
Changement de taux d'actualisation	(351)	-
Changement d'hypothèse de <i>turn over</i>	(2.723)	(334)
Changement de méthode	-	-
Effets d'expérience	31	87
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	11.634	21.834
SOLDE NET AU PASSIF	11.634	21.834
dont provisions non courantes	10.928	20.815
dont provisions courantes	706	1.019
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,34%	3,07%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	3,26%	3,02%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,50%	2,00%

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 64 ans pour les non-cadres et les cadres, à l'initiative du salarié, sur un taux de *turn-over* moyen de 22% 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 ; et
- Compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2023

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE		
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	1.922	1.925
Charge d'intérêt	578	111
Changement de régime	2.355	-
Amortissement des écarts actuariels	(721)	(1.181)
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	4.134	855
dont dotations nettes avantages du personnel	2.465	(719)
dont charges incluses dans charges de personnel	1.670	1.574
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(2.149)	(3.870)
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(2.149)	(3.870)
dont changements d'hypothèses	139	(3.815)
dont changement de taux d'actualisation	(303)	
dont changement d'hypothèse de turn over	(1.936)	(164)
dont effets d'expérience	(48)	110

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE					
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2023
Avantages du personnel	21.834	(2.149)	2.465	(10.517)	11.633

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 2023	11.633
Sensibilité au 31 décembre 2023	
Impact d'une variation de +1,00% du taux d'actualisation	(1.257)
Impact d'une variation de -1,00% du taux d'actualisation	1.417
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	692

IAS 19 – Réforme des retraites (Loi FLSS promulguée le 14 avril 2023) : cette réforme a pour principal impact le recul de l'âge légal de 62 à 64 ans et un allongement de la durée de cotisation. L'impact, de ce changement de réforme, est peu significatif au 31 décembre 2023.

RÉSULTAT

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Salaires et charges	(655.500)	(641.717)
Crédit d'impôt sur rémunérations	522	420
Intéressement et participation	(7.035)	(18.421)
Charges sur paiement en actions	(2.032)	(11.763)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(664.045)	(671.481)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 8.349 collaborateurs au 31 décembre 2023 contre 8.481 collaborateurs, (et 8.302 à périmètre constant) au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, l'effectif inscrit compte 8.185 collaborateurs. Les charges de personnel 2022 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 664 millions d'euros.

Note 28 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Loyers	(13.750)	(9.342)
Charges locatives	(15.056)	(11.347)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(64.416)	(50.874)
Autres services extérieurs	(192.076)	(187.067)
Autres produits	12.922	8.101
Autres charges	(16.883)	(7.713)
Résultat de cession des titres consolidés	5.851	1.989
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	(283.409)	(256.252)

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(155.534)	(132.966)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(41.893)	(39.053)
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	(197.427)	(172.019)

Note 30 Résultat financier

30.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Charges d'intérêts	(63.871)	(36.098)
Produits d'intérêts	11.290	4.033
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(52.581)	(32.065)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(26.205)	(18.285)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(78.786)	(50.350)
Autres charges financières	(25.971)	(13.435)
Autres produits financiers	4.664	3.211
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.307)	(10.224)
Total charges financières	(116.046)	(67.817)
Total produits financiers	15.954	7.244
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(100.093)	(60.573)

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2023

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Autres charges financières	(16.461)	(8.519)
Autres produits financiers	4.258	2.025
Charges d'actualisation des dettes fournisseurs à plus de 1 an	-	(375)
Dotations financières nettes	(9.339)	(4.316)
Transfert des frais financiers en stocks	235	960
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.307)	(10.224)

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

Note 31 Impôts

31.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Impôts sur les sociétés	(70.478)	(73.712)
Impôts différés	24.563	(8.613)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4.865)	(6.445)
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(50.780)	(88.770)

31.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN						
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Charge*	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2023
Impôts courants						
Créances d'impôts	10.400					16.138
Dettes d'impôts	(21.263)					(4.693)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	(10.863)	(75.343)	1.478	5.117	91.056	11.445
Impôts différés						
Actif	15.899					25.342
Passif	(98.921)					(80.137)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	(83.022)	24.563		3.664		(54.795)

* Inklus 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 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Base imposable		
Résultat net	19.206	187.770
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(18.570)	(25.730)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	49.086	7.441
Variation de valeur des goodwill	-	-
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	17.525	16.336
Impôts sur les bénéfices	50.780	88.770
Résultat des activités avant impôts	118.027	274.587
Part non imposable des plus-values de cessions	-	-
Résultat des activités courantes avant impôts	118.027	274.587
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,82%	25,82%
Taux d'imposition réel des activités courantes	43,02%	32,33%
Taux d'imposition réel des activités courantes hors CVAE	40,57%	30,70%
Charge d'impôt théorique	(30.475)	(70.898)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(20.305)	(17.872)
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(4.226)	(5.566)
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	(3.609)	(4.781)
Incidence des taux d'impôts	(43)	2.316
Impôts sur produits nets de la période non taxables	4.796	2.089
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(13.454)	(11.405)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	(3.769)	(525)
ÉCART NET	(20.305)	(17.872)

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 40,6% en 2023.

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel à la différence entre le taux du groupe d'intégration fiscale Nexity (25,82%) et le taux des filiales consolidées étrangères : la cession de ces filiales rend cet écart non significatif en 2023.

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 40,6% en 2023 contre 30,7% en 2022, cette variation est due essentiellement à la baisse du résultat avant impôts alors que les pertes non déductibles de certaines filiales sont restées stables.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Avantages du personnel	2.334	4.316
Reports déficitaires	8.539	4.794
Part du résultat lié à l'avancement	(98.225)	(109.008)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	32.557	16.876
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(54.795)	(83.022)
dont impôts différés actif	25.342	15.899
dont impôts différés passif	(80.137)	(98.921)

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022	Variation
Reports déficitaires	68.664	69.522	(858)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	24.735	29.585	(4.850)
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	93.399	99.107	(5.708)

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 15,3%.

	31/12/2023 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2022 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724		56.129.724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.586.633	0,35	55.289.167	3,40
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	24.484		321.194	
Effet dilutif des emprunts convertibles	8.914.754		8.111.186	
Nombre moyen d'actions après dilution	64.525.870	0,33	63.721.547	2,98

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
(en milliers d'euros)		
Garanties de passif reçues	19.294	19.294
Garanties de passif données	69.705	58.450

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

33.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le Groupe n'a pas accordé aux établissements bancaires de garanties, de sûretés et de nantissements dans le cadre de ses lignes de crédit.

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	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
(en milliers d'euros)		
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	459.112	820.570
Autres engagements	3	3
Promesse de vente sur intérêts minoritaires	61.836	61.836
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	520.951	882.409

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.

Les actionnaires du groupe Angelotti ont accordé au Groupe, une promesse de vente unilatérale pour les 45% d'actions qu'ils détiennent encore à ce jour.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Immobilier résidentiel	2.724.865	2.705.601
Immobilier d'entreprise	395.853	694.768
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	3.120.718	3.400.369
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	52.969	60.514
Autres engagements donnés	529.203	403.667
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	3.702.890	3.864.550

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, et
- 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), et
 - 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 ;
- 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 1.334 millions d'euros au 31 décembre 2023.

33.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2023	Échéancier au 31 décembre 2023		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	594.180		594.180	-
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	967.433	636.905	330.528	-
Garanties Financières d'Achèvement	3.120.718	1.555.154	1.565.565	-
Autres engagements hors bilan	529.203	114.667	405.223	9.313
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	5.211.534	2.306.726	2.895.496	9.313

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2023 ET 2022 ⁽¹⁾	KPMG				MAZARS				AUTRES CABINETS			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	433	451	17%	17%	422	471	23%	30%	-			
Filiales intégrées globalement	2.065	1.917	83%	74%	1.277	1.032	71%	66%	49	104	100%	100%
Services autres que la certification des comptes ⁽³⁾												
Émetteur : Nexity SA	-	215	-	8%	-	31	0%	2%	-			
Filiales intégrées globalement	4	16	0%	1%	111	32	6%	2%	-		-	-
TOTAL	2.502	2.599	100%	100%	1.810	1.567	100%	100%	49	104	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. Plusieurs résidences sont construites en copromotion chaque année.

Villes et Commerces

Un accord visant la revalorisation de 76 sites Carrefour et la création d'un véhicule foncier a été signé en 2023. Cet accord porte sur 800.000 mètres carrés à régénérer et développer pour permettre entre autres la création de 12.000 logements.

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.

(en milliers d'euros)	31/12/2023
Avantages à court terme	1.618
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités de fin de contrat de travail	NA
Paiements en actions	112
NA : Non Applicable	

Note 36 Événements postérieurs à la clôture

Le closing de la cession des activités des services aux particuliers à Bridgepoint a eu lieu le 2 avril 2024.

Aucun autre événement significatif ne s’est produit entre le 31 décembre 2023 et le Conseil d’administration du 28 février 2024 arrétant les comptes au 31 décembre 2023.

Note 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2023

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%
ANSIÈRES ÎLOT B1	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	839 037 652	SCI	100.00%
BUREAUX À PARTAGER	21, place de la République – 75003 PARIS	789 597 317	SAS	92.00%
BYM STUDIO	21, place de la République – 75003 PARIS	879 907 020	SAS	92.00%
CERGY BOULEVARD DE L'OISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 368 023	SNC	100.00%
COLOMBES ÎLOT MAGELLAN	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	835 177 478	SCI	100.00%
NEXITY IR PROGR MIDI-PYRÉNÉES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 448 815	SAS	100.00%
CONSTRUGESTION	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	430 342 667	SARL	100.00%
EDMP – HAUTS-DE-FRANCE	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879 769 115	SAS	100.00%
EDMP – IDF	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879 767 887	SAS	100.00%
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	531 728 889	SAS	100.00%
EDOUARD DENIS INGIENERING	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	484 839 857	SARL	100.00%
EURIEL INVEST	26, rue Denis-Papin – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	500 298 542	SNC	100.00%
FONCIER CONSEIL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	732 014 964	SNC	100.00%
GARENNE AMÉNAGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	837 487 172	SAS	100.00%
GARENNE DÉVELOPPEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	839 944 352	SCI	100.00%
GEORGE V GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	327 256 947	SAS	100.00%
NEXIMMO 113 (CPI Colisée Paris)	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	830 844 650	SAS	100.00%
I INVEST	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	479 020 893	SAS	100.00%
CORBEIL SO GREEN SCI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	514 015 973	SCI	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	92.00%
LES DUNES DE FLANDRES	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	408 888 659	SARL	100.00%
MARSEILLE RUE CALLELONGUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	838 039 105	SCI	100.00%
MONTREUIL LES RÉSERVOIRS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70.00%
BOULEVARD DE LA BOISSIÈRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70.00%
NEXIMMO 106	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 421 482	SAS	100.00%
NEXIMMO 108	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 425 764	SAS	100.00%
NEXIMMO 110	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 425 889	SAS	100.00%
NEXIMMO 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%
OTHIS JALAISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879 850 451	SAS	65.00%
NEXITY DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	415 120 955	SNC	100.00%
NEXITY DEUTSCHLAND	Carmerstraße 2 – D-10623 Berlin	HRB24493	GmbH	100.00%
NEXITY GRAND PARIS	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	334 850 690	SA	100.00%
EDMP PAYS DE LOIRE	35, allée du Chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879 768 760	SAS	100.00%
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332 335 769	SA	100.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY IR PROGR ALPES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 381 214	SAS	100.00%
MONTPELLIER FAUBOURG 56	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879 852 846	SCCV	65.00%
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 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%
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 RÉGION SUD	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824 485 320	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR RHÔNE				
BOURGOGNE 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 IR PROGRAMMES ESPRIT				
VILLAGE AQUITAINE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834 116 261	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%
PARC MULTILOM	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	817 479 090	SNC	100.00%
LE BLANC-MESNIL ARISTIDE BRIAND				
SCCV	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	843 563 370	SCCV	100.00%
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	2, rue Olympe-de-Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	732 073 887	SA	100.00%
NEXITY RÉGION SUD	5, rue René-Cassin – 13331 MARSEILLE	351 039 193	SNC	100.00%
NEXITY STUDEA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	342 090 834	SA	100.00%
NEXITY RHÔNE BOURGOGNE AUV.	32, Rue Joannès-Carret – 69009 LYON	385 116 025	SAS	100.00%
ORALIA PARTENAIRES	94, quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	397 581 984	SAS	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	82.50%
PRIMOSUD	30, rue Louis-Rège – 13008 MARSEILLE	339 901 365	SAS	82.50%
RICHARDIÈRE	22, rue Georges-Picquart – 75017 PARIS	682 009 121	SAS	100.00%
ST-OUEN COURS DES DOCKS N11	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	825 382 393	SCI	100.00%
TOULOUSE ARÈNES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 795 779	SAS	60.00%
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				
AQUEDUC	12, place des États-Unis – 92545 MONTROUGE	831 208 590	SAS	50.00%
BAGNEUX VICTOR-HUGO	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	825 193 329	SAS	50.00%
SAINT-OUEN HÉRITAGE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879 895 381	SCI	37.50%
12-14 FRUCTIDOR	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	903 078 673	SCI	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%
VILLES ET COMMERCEs	93, Avenue de Paris 91300 Massy	977 819 747	SNC	20.00%
THE BOSON PROJECT	39, rue d'Aboukir – 75002 PARIS CEDEX 02	789 508 843	SAS	48.99%
URBAN CAMPUS	16, rue Sainte-Apolline – 75002 PARIS	840 172 670	SAS	34.74%

5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 goodwill

(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 goodwill, figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant de 1 171,9 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 dernier plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction intégrant des hypothèses d'activité dégradées sur les périmètres promotion résidentiel et bureau pour les années 2024 et 2025 et un taux de croissance à perpétuité au-delà de l'horizon du plan à 5 ans.

Une analyse de sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés 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, de l'analyse de sensibilité menée, de l'incidence des cessions engagées et au regard de la matérialité des goodwills, nous avons considéré l'évaluation des goodwills comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur, ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- le caractère raisonnable de l'approche retenue, notamment à la suite des engagements de cession, pour déterminer l'affectation de la quote-part du goodwill aux éléments cédés ;
- 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 ;
- 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 2 929 millions d'euros et représente 74 % 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 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 Présidente-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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus 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 2023, le cabinet Mazars était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 21^{ème} année, dont respectivement 16 et 20 années depuis que les titres de la société ont été admis en 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 03 avril 2024

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
Stéphanie Millet
Associé

MAZARS
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

5.2.1	Etats de synthèse	299	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	315
5.2.2	Notes aux comptes annuels	303	Note 22	Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations 315
Note 1	Présentation et faits marquants	303	Note 23	Échéanciers des créances et des dettes 316
GÉNÉRALITÉS		304	Note 24	Comptes de régularisation 316
Note 2	Principes comptables	304	Note 25	Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net 317
Note 3	Changement de méthode	304	Note 26	Engagements hors bilan 317
Note 4	Estimations et hypothèses	304	Note 27	Effectif 318
Note 5	Méthodes comptables	305	Note 28	Plans d'actions gratuites 318
BILAN – ACTIF		306	Note 29	Informations relatives aux parties liées 319
Note 6	Actif immobilisé	306	Note 30	Événements postérieurs à la clôture 319
Note 7	Actif circulant	309	Note 31	Liste des principales filiales et participations 320
BILAN – PASSIF		310	5.2.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 322
Note 8	Capitaux propres	310		
Note 9	Provisions	310		
Note 10	Dettes	311		
COMPTE DE RÉSULTAT		312		
Note 11	Produits d'exploitation	312		
Note 12	Charges d'exploitation	313		
Note 13	Analyse du Résultat d'exploitation	313		
Note 14	Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	313		
Note 15	Produits financiers	314		
Note 16	Charges financières	314		
Note 17	Analyse du Résultat financier	314		
Note 18	Analyse du Résultat exceptionnel	314		
Note 19	Participation des salariés	315		
Note 20	Impôt sur les bénéfices	315		
Note 21	Résultat net	315		

5.2.1 Etats de synthèse

Bilan

Actif		31/12/2023		31/12/2022	
(en milliers d'euros)		Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1		196.131	(73.947)	122.184
Fonds commercial	6.1		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1		48.304	-	48.304
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2		53.992	(41.138)	12.854
Immobilisations en cours			2.654	-	2.654
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3		2.537.554	(275.308)	2.262.246
Créances rattachées à des participations	6.4		57.200	(17.394)	39.806
Autres titres immobilisés	6.5		25.978	(12.404)	13.574
Prêts	6.6		298.973	(52.442)	246.531
Autres immobilisations financières	6.7		177.651	-	177.651
Actif immobilisé	6.8		3.398.437	(472.633)	2.925.804
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes			559	-	559
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1		36.026	(641)	35.385
Autres créances	7.2		882.149	(68.632)	813.516
Divers					
Valeurs mobilières de placement			-	-	-
Actions propres détenues	7.3		13.410	-	13.410
Disponibilités	7.4		242.468	-	242.468
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5		6.130	-	6.130
Actif circulant			1.180.742	(69.273)	1.111.468
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6		5.500	-	5.500
Écarts de conversion actif			-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF			4.584.679	(541.907)	4.042.772

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2023

Passif				
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	
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		247.922	322.705	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		195.157	64.458	
Provisions réglementées		6.508	7.588	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.888.474	1.833.638	
Provisions		39.280	43.935	
TOTAL PROVISIONS	9	39.280	43.935	
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles	10.1	440.599	440.599	
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	362.816	393.643	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	170.780	130.262	
Emprunts, dettes financières divers	10.3	997.884	1.081.353	
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	10.4	783	-	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		54.524	62.911	
Dettes fiscales et sociales		52.411	32.519	
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4.490	3.645	
Autres dettes		27.008	4.105	
Compte de régularisation				
Produits constatés d'avance		3.724	-	
TOTAL DETTES		2.115.019	2.149.037	
Écarts de conversion passif		-	1.359	
TOTAL DU PASSIF		4.042.773	4.027.969	

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Production vendue de services		148.920	150.497
Chiffre d'affaires		148.920	150.497
Production immobilisée		21.605	23.414
Subventions d'exploitation		335	183
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		27.667	13.994
Autres produits		16	16
Produits d'exploitation	11	198.543	188.104
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(24)	(12)
Autres achats et charges externes		(119.928)	(113.854)
Impôts, taxes et versements assimilés		(3.807)	(2.903)
Salaires et traitements		(60.862)	(61.378)
Charges sociales		(21.963)	(21.031)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(17.479)	(16.732)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(12.256)	(15.539)
Autres charges		(4.194)	(4.919)
Charges d'exploitation	12	(240.513)	(236.368)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(41.970)	(48.264)
Produits financiers de participations		274.469	219.755
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9.232	8.009
Autres intérêts et produits assimilés		2.976	6.831
Reprises sur provisions et transferts de charges		26.885	32.582
Différences positives de change		20	13
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		61	-
Produits financiers	15	313.643	267.190
Dotations financières aux amortissements et provisions		(66.033)	(144.738)
Intérêts et charges assimilées		(90.943)	(40.246)
Différences négatives de change		(2.047)	(720)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	(14)
Charges financières	16	(159.023)	(185.718)
RÉSULTAT FINANCIER	17	154.620	81.472
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		112.650	33.208
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	151
Produits exceptionnels sur opérations en capital		141.493	1.087
Reprises sur provisions et transferts de charges		15.602	5.231
Produits exceptionnels		157.095	6.469
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(6.980)	(1.748)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(87.173)	(6.787)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(547)	(754)
Charges exceptionnelles		(94.700)	(9.289)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	62.395	(2.820)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	(310)	(283)
Impôts sur les bénéfices	20	20.422	34.353
Total des produits		669.281	461.763
Total des charges		(474.124)	(397.305)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	195.157	64.458

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net comptable		195.157	64.458
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		40.771	132.531
Élimination des plus ou moins-values de cession		(45.827)	3.917
Élimination des malis nets de bonis de confusion		3.305	(4.212)
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		10.630	11.865
Mali net de boni de confusions de patrimoine		4.182	
Capacité d'autofinancement		208.217	208.559
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(26.026)	(13.640)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		182.191	194.919
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(34.247)	(35.250)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(5.944)	(7.872)
Acquisition/augmentation de titres de participations		(265.873)	(61.079)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(5.832)	(15.409)
Acquisition d'actions propres		(5.186)	-
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		21.186	6
Cessions de titres de participations		121.805	617
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		31.623	2.731
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(142.468)	(116.256)
Dividendes versés		(139.241)	(137.871)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		-	-
Augmentation des dettes bancaires		40.000	100.000
Rachat/Remboursement/Conversion des dettes obligataires convertibles		-	-
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		-	-
Remboursement des dettes bancaires			
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		(128.000)	28.600
Variation nette des comptes courants financiers		110.877	(264.629)
Augmentation des charges à répartir		(4.763)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(121.127)	(273.900)
Incidence de la variation des taux de change		4.141	(1.064)
VARIATION DE TRÉSORERIE	25	(77.264)	(196.301)
Trésorerie d'ouverture		319.731	516.032
Trésorerie de clôture		242.468	319.731

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 2023 dont le total bilan est 4.042.772.863,69 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 195.156.988,03 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

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 31).

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

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2023 a été marquée par les événements suivants :

Cession des activités à l'international

- Cession des activités en Pologne et au Portugal.

Concrétisation des partenariats stratégiques et financiers

- Nexity est entré en négociation exclusive au mois de décembre 2023 en vue de la cession de ses activités de Services aux particuliers à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros. Le *closing* de l'opération devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2024.

Restructurations juridiques

La Société a absorbé par transmission universelle de patrimoine les sociétés Neximmo 65, Neximmo 111 et Pick a Brick au cours de l'exercice (voir note 1.3).

Nexity a renouvelé son crédit bancaire *corporate* en février 2023 pour une nouvelle période de 5 ans dans un pool élargi pour un montant de 800 millions d'euros de crédit et 2.120 millions d'euros d'autorisations d'engagements par signature (notamment pour permettre la délivrance des garanties financières d'achèvement sur les programmes de l'immobilier résidentiel).

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachée passent de 2.235 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 2.435 millions d'euros nets au 31 décembre 2023, soit une variation nette de 199 millions d'euros, qui correspond à :

- -66 millions d'euros de titres dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine (Pick a Brick, Neximmo 65 et Neximmo 111) : -0,224 millions d'euros de titres éliminés des sociétés tupées ; -66 millions dans le cadre essentiellement de cession des filiales polonaise et NEMOA ; et

- -0,41 millions d'euros de dotations financières nettes de dépréciations sur titres de participation.

Partiellement compensé par :

- 243 millions d'euros liés aux acquisitions nettes de titres des sociétés, notamment (Edouard Denis Développement, Bureau Partager, Nexity Studéa et Urban Campus) ; et
- 23 millions d'euros liés aux recapitalisation nettes de titres des sociétés, notamment (Neximmo 132, Nexity Solution, Nexiville 11).

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2023

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023
Bilan	
Titres éliminés	(224)
Titres apportés	0
Titres nets (bilan)	(224)
Boni affectés titres apportés	0
Comptes courants (bilan) et autres	2.968
Provision pour risque	1.360
Sous-total bilan	4.104
Résultat	
Mali de confusion	(3.744)
Boni de confusion	438
Sous-total résultat TUP	(3.305)
Provisions reprises	0
IMPACT NET SUR RÉSULTAT FINANCIER	(3.305)

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 2023 ont été réalisés dans un contexte de crise du marché immobilier (forte progression des taux d'intérêt impactant le pouvoir d'achat des acquéreurs de biens immobiliers, fin annoncée du dispositif Pinel, rareté des fonciers, changements d'usage dans l'immobilier tertiaire).

Néanmoins, à moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité 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 (paragraphe 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 en fonction de la durée de vie estimée des biens :

- Logiciels 1 à 7 ans : linéaire ;
- Agencements, installations 7 à 9 ans : linéaire ;

- Matériel de bureau 1 à 5 ans : linéaire ;
- Matériel informatique 1 à 5 ans : linéaire ; et
- Mobilier de bureau 8 à 10 ans : linéaire.

Les malis techniques sont affectées 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

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 approuvé 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 des niveaux de marge en augmentation pour les activités du pôle Services compte tenu du développement d'activités plus rentables.

Malgré un contexte de durcissement de l'environnement économique à court terme, les besoins fondamentaux de logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

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 2% comme au 31 décembre 2022, en cohérence avec le taux d'inflation retenu.

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.

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.

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

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.

Autres créances

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

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

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

5.4 Valeurs mobilières de placement

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

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

5.5 Actions propres

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

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

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

5.7 Provisions réglementées

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

5.8 Provisions

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

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

BILAN – ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 122.184 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

65.721 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 48.304 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau (siège social du Groupe et des sièges régionaux) 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 1.522 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)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts de garantie versés	676	684
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	1.203	3.155
Actions auto-détenues	3.223	2.798
Malis techniques affectés à des titres de participation	172.550	172.550
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	177.651	179.187

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 2023.

- À la clôture, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :
- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) classé en autres immobilisations financières ; et
 - Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites classés en actions propres.

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2023

(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 2022	5.612.972	122.086	487.097	609.183
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité		111.302		111.302
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			383.000	383.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises			(277.530)	(277.530)
	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 18 mai 2022				
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2023	5.612.972	233.388	592.567	825.955

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 233.388 actions propres au 31 décembre 2023. Leur valeur nette ressort à 3.923 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires	160.256	697	55.884	(20.705)	196.132
Autres immobilisations incorporelles	78.188	33.549	(58.045)	(5.388)	48.304
Immobilisations incorporelles	238.444	34.247	(2.161)	(26.093)	244.436
Instal. générales, agencements, aménagements	15.242	241	5.599		21.082
Matériel de transport	144			(144)	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	30.328	1.064,28	4.909	(3.391)	32.910
Emballages récupérables et divers	-				-
Immobilisations corporelles en cours	6.362	4.639	(8.347)		2.654
Immobilisations corporelles	52.076	5.944	2.161	(3.535)	56.646
Titres de participation	2.337.747	269.513		(69.707)	2.537.554
Créances rattachées à des participations	100.460			(43.260)	57.199
Autres titres immobilisés	29.324	9	(250)	(3.105)	25.978
Prêts	320.131	5.398		(26.556)	298.973
Autres immobilisations financières	179.187	426		(1.962)	177.650
Immobilisations financières	2.966.848	275.346	(250)	(144.590)	3.097.354
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.257.369	315.537	(250)	(174.218)	3.398.437

Titres de participation : La variation des titres présente une augmentation de 199.601 milliers d'euros : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 265.873 milliers d'euros : acquisitions de titres Nexity Studéa, Bureau Partager et Edouard Denis Développement pour 240.955 milliers d'euros, augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (22.868 milliers d'euros) et souscription au capital d'Urban Campus pour 2.000 milliers d'euros ; et
- En diminution de 66.271 milliers d'euros : principalement l'élimination des titres des sociétés tupées au cours de l'exercice (224 milliers d'euros) et cession intra-groupe de titres dans le cadre de diverses restructurations juridiques (66.047 milliers d'euros).

6.9 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	66.745	12.552	(5.350)	73.947
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-			-
Immobilisations incorporelles	66.745	12.552	(5.350)	73.947
Installations générales, agencements	13.507	1.009		14.516
Matériel de transport	141	1	(142)	(0)
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26.090	3.918	(3.386)	26.622
Immobilisations corporelles	39.738	4.927	(3.527)	41.138
TOTAL AMORTISSEMENTS	106.483	17.479	(8.877)	115.085

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)	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs débiteurs	377	260
Personnel et organismes sociaux	71	51
État – Impôt sur les sociétés et TVA	11.908	8.861
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	784.294	847.245
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(68.632)	(42.052)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	65.441	20.163
Groupe : débiteurs divers	19.832	988
Débiteurs divers	226	295
TOTAL AUTRES CRÉANCES	813.517	835.811

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2023, Nexity détient un total de 825.955 actions propres (0,93% du capital) pour un montant total de 17.792 milliers d'euros :

- 233.388 actions pour un montant de 3.923 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.6) ; et

- 592.567 actions pour un montant de 14.568 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 242.468 milliers d'euros comprennent principalement les solde des comptes courants bancaires.

Au 31 décembre 2022, les disponibilités s'établissaient à 319.755 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	0	15.020
Comptes courants bancaires	242.468	304.735
TOTAL DISPONIBILITÉS	242.468	319.755

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 6.130 milliers d'euros, contre 4.886 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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)	31/12/2022	Augmentations	Amortissements	31/12/2023
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2.603	4.763	(1.867)	5.500

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2022.

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 14,26% (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 2023	280.649	1.130.173	28.065	322.705	64.458	7.588	1.833.638
Affectation résultat				64.458	(64.458)		-
Distribution				(139.241)			(139.241)
Dotations aux provisions réglementées						(1.080)	(1.080)
Résultat de l'exercice					195.157		195.157
AU 31 DÉCEMBRE 2023	280.649	1.130.173	28.065	247.922	195.157	6.508	1.888.474

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations		Diminutions		Changement de méthode	Variation de périmètre	Autre	31/12/2023
		Dotation de l'exercice	Variation de périmètre	Provision utilisée	Provision non utilisée				
Provisions pour litiges	2.300	3.565		(1.395)				70	4.540
Provisions pour perte de change	2.782	-		(2.782)					0
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	15.983	8.691		(13.063)					11.610
Autres provisions	22.870	9.428		(9.098)				(70)	23.130
TOTAL PROVISIONS	43.935	21.684	-	(26.339)	-	-	-	-	39.280

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 (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	200.000	2 mars 2025	0,250%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	240.000	240.000	19 avril 2028	0,875%
Intérêts courus		599	599		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		440.599	440.599		
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	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		2.643	1.816		
Sous-total emprunts obligataires		393.643	362.816		
TOTAL		834.242	803.415		

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 2023 et s'élève à 1,427 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 6,87% (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 2023, et s'élève à 1,272 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 8,34% (en % de détention du capital).

Autres emprunts obligataires – EURO PP

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 2023, 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 800 millions d'euros à échéance du 14 février

2027, utilisée à hauteur de 170 millions d'euros au 31 décembre 2023.

La Société dispose également d'une ligne de crédit pour un montant de 25 millions d'euros, non utilisés au 31 décembre 2023. L'échéance de ce crédit est en 2024.

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)	Montant autorisé	Montant utilisé	Échéance
Crédit corporate syndiqué	800.000	170.000	14 février 2027
Crédit corporate	25.000	-	25 avril 2024
Crédit corporate			
Crédit corporate			
Découverts bancaires			
TOTAL	825.000	170.000	

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 2023, 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 348,600 millions d'euros :
- | (en milliers d'euros) | Autorisation | Encours |
|--|--------------|---------|
| Negotiable European Commercial Paper < 1 an | 300.000 | 177.000 |
| Negotiable European Medium Term Notes > 1 an | 450.000 | 171.600 |
| TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022 | 750.000 | 348.600 |
- Des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe pour un total de 648.7 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Honoraires d'assistance	39.475	34.982
Redevances de marque	30.641	32.125
Prestations informatiques	47.774	44.855
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	16.434	14.487
Mise à disposition de personnel	7.076	7.135
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	4.006	14.632
Refacturation des autres frais de fonctionnement	3.514	2.281
Sous-total chiffre d'affaires	148.920	150.497
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	35	1.301
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	13.063	6.119
Transfert de charges	14.568	6.575
Production immobilisée	21.605	23.414
Autres produits	352	198
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	198.543	188.104

Note 12 Charges d’exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et charges sociales	(69.945)	(64.866)
Actions gratuites	(12.880)	(17.543)
Loyers et charges locatives	(19.427)	(20.693)
Hébergements informatiques	(10.662)	(13.610)
Honoraires	(21.737)	(13.480)
Dotations aux amortissements	(17.479)	(16.732)
Dotations aux dépréciations d'actifs		-
Dotations aux provisions : actions gratuites	(8.691)	(14.564)
Dotations aux provisions : autres	(3.565)	(975)
Frais liés à la réalisation de la revue stratégique		-
Autres frais généraux	(76.125)	(73.905)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(240.513)	(236.368)

Note 13 Analyse du Résultat d’exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 148.920 milliers d'euros en 2023 contre 150.497 milliers d'euros en 2022. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 98.82% en France.

En incluant les reprises de provision, transferts de charges et production immobilisée, les produits d'exploitation s'élèvent à 198.542 milliers d'euros en 2023, contre 188.104 milliers d'euros en 2022.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 240.513 milliers d'euros en 2023, contre 236.368 milliers d'euros en 2022, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -41.971 milliers d'euros contre -48.265 milliers d'euros en 2022.

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 -2.251 milliers d'euros contre -5.678 milliers d'euros en 2022 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	4.006	14.632
Sous-total chiffre d'affaires	4.006	14.632
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	13.063	6.119
Transfert de charges	2.251	5.678
Total produits d'exploitation	19.320	26.429
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(12.880)	(17.543)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(8.691)	(14.564)
Total charges d'exploitation	(21.571)	(32.107)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(2.251)	(5.678)

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	230.537	204.358
Reprises de dépréciations et de provisions	26.885	32.581
Boni de confusion	438	6.690
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	55.702	23.547
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement		-
Autres produits financiers	82	14
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	313.643	267.190

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dotations aux dépréciations et provisions	(64.166)	(143.312)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.867)	(1.426)
Quotes-parts de pertes	(16.368)	(14.354)
Mali de confusion	(3.744)	(2.478)
Intérêts des comptes courants des filiales	(17.451)	(1.640)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(12.014)	(12.101)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(34.464)	(9.429)
Subventions et abandons de créances	(5.646)	(244)
Perte de change	(2.046)	(734)
Autres Charges financières	(1.256)	
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(159.023)	(185.718)

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 154.621 milliers d'euros en 2023, contre 81.472 milliers d'euros en 2022.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 214.168 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 190.004 milliers d'euros en 2022) ;
- 3.305 milliers d'euros au titre du Malis de confusion (Neximmo 111 et Pick a Brick) net du Boni de confusion (Neximmo 65) ;
- -37.281 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 -110.491 milliers d'euros en 2022) ; et
- -10.013 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre 591 milliers d'euros en 2022), résultant de 48.345 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 38.332 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 62.395 milliers d'euros, tient principalement compte du résultat sur cession d'immobilisations, du résultat sur contrat de liquidité du titre et des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

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

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2023 (à verser en 2024) s'établit à 310 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 20.422 milliers d'euros (contre 34.353 milliers d'euros en 2022) 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 195.157 milliers d'euros (contre 64.458 milliers d'euros en 2022).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	Autre	31/12/2023
Amortissement dérogatoires	5.792	547	(1.627)		4.711
Amortissement exceptionnel	1.797				1.797
Provisions réglementées	7.588	547	(1.627)	-	6.508
Provisions pour litiges	2.300	3.565	(1.395)	70	4.540
Provisions pour perte de change	2.782	-	(2.782)	-	0
Provisions pour actions gratuites	15.983	8.691	(13.063)	-	11.611
Autres provisions	22.870	9.428	(9.098)	(70)	23.130
Provisions	43.936	21.684	(26.339)	-	39.280
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	-				-
Dépréciations sur titres de participation	274.897	9.592	(9.231)	50	275.308
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	21.482		(4.088)		17.394
Dépréciations sur autres titres immobilisés	8.147	4.585	(279)	(50)	12.404
Dépréciations sur prêts	52.442				52.442
Dépréciations sur comptes clients	641				641
Autres dépréciations	42.052	40.679	(14.100)		68.632
Dépréciations	399.661	54.856	(27.697)	-	426.820
TOTAL	451.185	77.086	(55.663)	-	472.609
Dotations et reprises d'exploitation		12.256	(13.098)		
Dotations et reprises financières		64.283	(26.962)		
Dotations et reprises exceptionnelles		547	(15.602)		
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	
	31/12/2023	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	57.200		57.200
Prêts	298.973	-	298.973
Autres immobilisations financières	177.652		177.652
Créances clients et comptes rattachés	36.026	36.027	
Autres créances	882.149	882.149	
Charges constatées d'avance	6.130	6.130	
TOTAL DES CRÉANCES	1.458.130	924.306	533.825
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	-		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	22.364		

23.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	440.599	599	440.000	-
Emprunts obligataires	362.816	1.816	361.000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	170.780	170.780	-	
Titres de créances négociables	348.600	-	348.600	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54.524	42.704	11.820	
Dettes fiscales et sociales	52.411	52.411		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.490	3.968	522	
Groupe et associés	649.284	649.284		
Autres dettes	27.008	27.008		
Produits constatés d'avance	3.724	3.724		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	783	783		
TOTAL DES DETTES	2.115.019	953.077	1.161.942	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	170.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	160.000			

Note 24 Comptes de régularisation

24.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2023
Autres immobilisations financières	7.014
Créances clients et comptes rattachés	20.786
Autres créances	53.325
Trésorerie	1.349
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	82.473

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2023
Intérêts courus sur emprunts obligataires	3.789
Emprunts et dettes financières diverses	34.293
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	50.713
Dettes fiscales et sociales	20.843
Autres dettes	299
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
TOTAL DES CHARGES À PAYER	109.937

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

5

La trésorerie s'établit à 242.468 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2023 (comparés à 319.731 milliers d'euros au 31 décembre 2022), soit une diminution de 77.263 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 182.191 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (208.217 milliers d'euros) augmentée par la diminution du besoin en fonds de roulement (26.026 milliers d'euros) ;
 - Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -142.468 milliers d'euros correspondant principalement à -40.191 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, 265.873 d'acquisitions de titres de participation et augmentation de capital des filiales et -25.791 milliers d'euros de variation des immobilisations financières ; et
- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -121.127 milliers d'euros, incluant notamment, le paiement du dividende de -139.241 milliers d'euros et le solde net des financements obligataires et bancaires de 18.114 milliers d'euros.

L'endettement net de la Société s'établit à 748.959 milliers d'euros (contre 628.872 milliers d'euros en 2022). Il correspond au montant des emprunts obligataires et bancaires (1.322.015 milliers d'euros) et des créances (-330.589 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (-242.468 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)	31/12/2023	31/12/2022
Garanties financières d'achèvement	89.351	155.017
Indemnités d'immobilisation	-	-
Autres garanties sur opérations immobilières	118.503	92.206
Garanties sur emprunts	42.028	42.028
Garanties de passif	48.345	37.090
Autres engagements	11.275	11.868
TOTAL	309.502	338.209

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 81,7 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 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 31,5 millions d'euros.

26.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 7,0 millions d'euros qui se décomposent de la manière suivante : acquisition de Reim Real Estate pour 4 millions d'euros et 3 millions d'euros pour l'acquisition de Bureaux à Partager.

26.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraite s'établissent à 2,13 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 22% 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 3,34% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 3.5%.

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement génèreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 40.181 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 2023, l'effectif moyen de la Société reste stable 596 personnes contre 596 en 2022.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 277.530 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 924.820 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 2023 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 avril 2020	48.000	13.980	34.020	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	28.800	19.200	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020	60.000	60.000	-	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	79.310	143.360	-	2 ^{ème} trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	41.830	80.570	-	3 ^{ème} trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147.700	4.400	-	143.300	3 ^{ème} trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	91.200	-	282.200	3 ^{ème} trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	8.000	-	14.000	4 ^{ème} trimestre 2024
Plan avril 2022	165.800	22.500	-	143.300	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	-	-	100.000	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	8.800	-	80.400	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	56.040	380	161.620	2 ^{ème} trimestre 2025
TOTAL PLANS NEXITY	1.617.210	414.860	277.530	924.820	

Dont 175 sur les exercices antérieurs.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 17 juillet 2024 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). Aucune action gratuite n'a été attribuée au 31 décembre 2023 dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,6% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,6% y compris les actions gratuites attribuables.

Note 29 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (mandataires sociaux) s'est élevée à 1.623 milliers d'euros en 2023.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 323 milliers d'euros au titre de l'exercice 2023.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Le closing de la cession des activités des services aux particuliers à Bridgepoint a eu lieu le 2 avril 2024.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2023 et le Conseil d'administration du 28 février 2024 arrétant les comptes au 31 décembre 2023.

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
(en milliers d'euros)					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	240.499	6.566
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	450.695	119.952	969.558	-	100.826
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	32.625	89,00%	189.126	39.355	23.992
2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	1.740	7.634	189.126	-	4.218
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	68.632	8.891	20.588
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(14.214)	-	-	-	(9.348)
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	53.159	202.273
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	21.993	-	258.632	-	86.383
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	40.479	12.348
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	64.550	-	87.597	-	4.615
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11.519	100,00%	30.712	-	56.597
2, rue Olympe de Gouges 92600 ASNIERES SUR SEINE	28.629	-	30.712	-	2.861
BUREAUX A PARTAGER	21	57,70%	108.806	-	5.773
21 Place de la République 75003 PARIS	10.071	-	108.806	-	1.422
ACCESSITE	80	100,00%	15.978	-	15.623
35, quai du Lazaret 13006 MARSEILLE 06	5.942	-	15.978	1	1.293
PERL	3.568	100,00%	143.218	-	50.102
115, Rue Réaumur 75002 PARIS	88.174	-	143.218	-	8.067
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	-	51.809
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	21.867	19.000	154.688	-	12.506
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA	17.771	100,00%	50.010	15.504	
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	9.774	-	26.052	-	
NEXITY DEUTSCHLAND	47.150	100,00%	47.153	75.711	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	80.139	-	-	-	3.970

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
2 – Participations (10 à 50%)					
3 – Filiales non reprises au § 1					
Françaises			175.491	172.877	
		29.900	55.603	166.805	
Étrangères			20.640	128	
			9.397	1	
4 – Participations non reprises au § 2					
Françaises			178.560	9.730	
		1.160	176.254	1.390	
Étrangères			31		
			5	7.000	
5 – Autres titres (moins de 10%)			9.550		
			9.550	-	
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises			2.231.475	544.797	
		226.392	2.042.955	191.043	
Filiales étrangères			117.803	126.063	
		-	33.355	18.631	
Participations dans sociétés françaises			188.110	12.214	
		1.160	185.804	1.390	
Participations dans sociétés étrangères			31	323	
		-	5	7.000	
			2.537.419	683.397	
TOTAL		227.552	2.262.119	218.064	

5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 ciavant. 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 2023 pour un montant net de 2 262 millions d'euros, représentent 56 % 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, 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).

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 prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
 - 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.

5

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.4416 du code de commerce.

Informations relatives au 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.225374, L.221010 et L.22109 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22109 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.221011 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.45112 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité Présidente-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 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 2023, le cabinet Mazars était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 21^{ème} année dont 16 et 20 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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.

Paris La Défense, le 03 avril 2024

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
Stéphanie Millet
Associée

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.

369 factures fournisseurs représentant 5,797 millions d'euros hors taxes et 4,84% d'achats sont échues.

403 factures clients (essentiellement Groupe) représentant 7,351 millions d'euros et 4,93% du chiffre d'affaires sont échues.

	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)
(en milliers d'euros)										
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					512					443
Montant total des factures concernées HT	3.321	827	582	1.067	5.797	255	2.682	930	3.484	7.351
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	2,77%	0,69%	0,49%	0,89%	4,84%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,17%	1,80%	0,62%	2,34%	4,93%
(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 2023, la Société a réalisé 105.195 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 22 février 2023, a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 16 mai 2023 un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 2,50 euros, identique au dividende distribué au titre de l'exercice 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						
	2022 payé en 2023	2021 payé en 2022	2020 payé en 2021	2019 payé en 2020	2018 payé en 2019	2017 payé en 2018
Nombre d'actions ⁽³⁾	55.696.303	55.148.216	55.319.399	54.913.288	55.292.734	56.129.724
Dividende par action (en euros)	2,50 ⁽¹⁾	2,50 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	2,50 ⁽¹⁾	2,50 ⁽²⁾
Distribution globale (en euros)	139.240.758	137.870.540	110.638.798	109.826.576	138.231.835	140.324.310

(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 1,98 € et de dividende pour 0,52 €.
(3) 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 2023

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 décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 195.156.988,03 euros au poste « report à nouveau » qui sera ainsi porté de 247.922.284,62 euros à 443.079.272,65 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1.748.149.760,10 euros.

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⁾
2020	56.129.724	2,00 euros	112.259.448
2021	56.129.724	2,50 euros	140.324.310
2022	56.129.724	2,50 euros	140.324.310

(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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
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	280.648.620
Nombre d'actions ordinaires	56.129.724	56.129.724	56.129.724	56.129.724	56.129.724
Nombre maximum d'actions à créer					
par droit de conversion	9.245.796	8.412.483	7.804.894	8.813.641	8.317.592
par droit de souscription	924.820	1.355.255	1.293.240	1.315.835	1.321.660
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	148.919.942	150.496.969	132.779.257	136.121.891	126.804.032
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	215.774.760	162.920.217	94.912.467	199.240.383	112.839.720
Impôt sur les bénéfices	20.422.376	34.352.884	41.080.112	29.985.257	25.882.530
Participation des salariés	(310.329)	(282.682)	(393.387)	(224.487)	(376.705)
Dotations/reprises nettes amortissements et provisions	(40.729.819)	(132.532.618)	(75.302.090)	(47.040.421)	39.741.822
Résultat net	195.156.988	64.457.802	60.297.102	181.960.733	178.087.368
Résultat distribué ⁽¹⁾		139.240.758	137.870.540	110.638.798	109.826.576
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	4,21	3,51	2,42	4,08	2,47
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	3,48	1,15	1,07	3,24	3,17
Dividende distribué		2,50	2,50	2,00	2,00
PERSONNEL					
Effectif moyen	596	596	579	484	411
Masse salariale	47.790.908	43.717.900	42.295.567	40.063.632	36.649.803
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	22.179.334	20.341.611	21.660.779	18.340.665	17.164.949

(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)

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 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 Reporting opérationnel retraité	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	4 703,9	3 964,3	309,0	4 273,3
Charges opérationnelles	(4 156,6)	(3 579,7)	(281,6)	(3 861,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	26,1	(26,1)	-
EBITDA	547,4	410,7	1,3	412,0
Loyers	(132,8)	(143,1)	-	(143,1)
EBITDA après loyers	414,6	267,5	1,3	268,9
Retraitement des loyers	132,8	143,1	-	143,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(133,0)	(155,5)	-	(155,5)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(38,7)	(41,9)	-	(41,9)
Dotations nettes aux provisions	2,6	(6,4)	-	(6,4)
Paiements en actions	(11,8)	(2,2)	-	(2,2)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	(26,1)	26,1	-
Résultat opérationnel courant	366,6	178,5	27,4	205,9
Résultat opérationnel non courant	-	39,6	-	39,6
Résultat opérationnel	366,6	218,1	27,4	245,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	-	18,6	(18,6)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	366,6	236,7	8,9	245,6
Coût de l'endettement financier net	(35,0)	(52,6)	(8,1)	(60,7)
Autres charges et produits financiers	(10,9)	(21,3)	(0,2)	(21,5)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(18,8)	(26,2)	-	(26,2)
Résultat financier	(64,7)	(100,1)	(8,3)	(108,4)
Résultat des activités courantes avant impôts	301,8	136,6	0,6	137,2
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(50,8)	(0,6)	(51,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,4)	(49,1)	-	(49,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	204,1	36,7	-	36,7
dont participations ne donnant pas le contrôle	16,3	17,5	-	17,5
DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	187,8	19,2	-	19,2
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	3,40	0,35		0,35

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Goodwills	1 397,7	1 171,9	-	1 171,9
Autres immobilisations	1 004,3	986,7	0,3	987,0
Titres mis en équivalence	55,2	132,8	(79,2)	53,6
Total actifs non courants	2 457,3	2 291,4	(78,9)	2 212,5
BFR net	1 323,7	1 143,9	202,4	1 346,4
Actifs nets destinés à la vente	45,0	145,7		145,7
TOTAL DE L'ACTIF	3 826,0	3 581,0	123,5	3 704,6

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1 786,3	1 858,3	-	1 858,3
Résultat de la période	187,8	19,2	-	19,2
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 974,1	1 877,5	-	1 877,5
Participations ne donnant pas le contrôle	61,6	63,4	-	63,4
Capitaux propres de l'ensemble	2 035,7	1 940,8	-	1 940,8
Endettement net hors obligations locatives	819,7	657,2	119,0	776,2
Obligations locatives	779,0	848,5		848,5
Provisions	99,6	79,7	1,7	81,4
Impôts différés nets	91,9	54,8	2,8	57,6
TOTAL DU PASSIF	3 826,0	3 581,0	123,5	3 704,6

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	811,6	786,2	-	786,2
Options de ventes accordés à des minoritaires	164,5	31,5	-	31,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	875,2	743,9	97,4	841,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 851,3	1 561,6	97,4	1 659,0
Autres dettes et autres créances financières	(65,9)	(253,9)	161,3	(92,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1064,9)	(715,9)	(160,5)	(876,4)
Banques créditrices (découverts bancaires)	99,2	65,4	20,8	86,3
Trésorerie nette et autres	(965,7)	(650,5)	(139,6)	(790,1)
Total endettement financier net avant obligations locatives	819,7	657,2	119,0	776,2
Annulation reclassement IFRS 5	28,4	67,4		67,4
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	848,1	724,6	119,0	843,6
Obligations locatives	779,0	848,5	-	848,5
Annulation reclassement IFRS 5		46,8		46,8
Total obligations locatives avant IFRS 5	779,0	895,3	-	895,3
Total endettement net	1 598,7	1 505,7	119,0	1 624,7
Total endettement net avant IFRS 5	1 627,1	1 620,0	119,0	1 739,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
(en millions d'euros)				
Résultat net des sociétés intégrées	204,1	36,7	(0,0)	36,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	190,7	182,8	18,5	201,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	394,8	219,5	18,5	238,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	53,9	78,8	8,1	86,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	89,0	49,5	0,3	49,9
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	537,7	347,8	27,0	374,8
Remboursement des obligations locatives	(132,8)	(143,1)	-	(143,1)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	404,9	204,7	27,0	231,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(248,2)	0,2	48,3	48,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	26,1	(26,1)	-
Intérêts versés	(24,4)	(44,2)	(8,1)	(52,3)
Impôts payés	(69,6)	(91,1)	(0,8)	(91,9)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	62,6	95,7	40,3	136,0
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(68,8)	(59,1)	-	(59,1)
Cash flow libre	(6,2)	36,6	40,3	76,9
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(21,3)	127,0	0,1	127,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(45,4)	(14,9)	-	(14,9)
Autres investissements financiers nets	(6,3)	(45,9)	(0,1)	(46,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(73,0)	66,2	0,1	66,3
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	(139,2)	-	(139,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(10,0)	(15,9)	-	(15,9)
Acquisition et cession d'actions propres	0,6	(7,1)		(7,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	24,3	(151,3)	(4,9)	(156,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(123,2)	(313,5)	(4,9)	(318,4)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,1)	(0,2)	(0,3)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(202,3)	(210,8)	35,3	(175,5)

CAPITAUX ENGAGÉS

	2023					
	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
(en millions d'euros)						
Promotion	1.371	1.421	69	49	1.302	-
Services	150	825	88	675	62	-
Autres activités et non affectés	1.227	1.251	72	24	-18	1.172
CAPITAUX ENGAGÉS GROUPE	2.748	3.497	230	748	1.346	1.172

	2022					
	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
(en millions d'euros)						
Promotion	1.330	1.379	41	49	1.289	-
Services	159	795	124	636	35	-
Autres activités et non affectés	1.484	1.515	87	31	-	1.398
CAPITAUX ENGAGÉS GROUPE	2.973	3.689	252	716	1.324	1.398

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 ;
- 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

Cession des activités d'administration de biens aux particuliers à Bridgepoint

Après avoir annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives, et suite à la levée des conditions suspensives et à la consultation des Instances Représentatives du Personnel, qui ont émis un avis favorable à l'unanimité, Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. Cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity. C'est aussi le moyen pour les activités d'administration de biens, qui comptent 3.100 salariés (syndic de copropriété, gestion locative, transaction dans l'immobilier ancien et courtage en assurances), de poursuivre et d'accélérer leur développement. ⁽¹⁾

Mise en place d'un Plan de sauvegarde de l'Emploi

Dans un contexte de transformation en profondeur du Groupe décrit au chapitre 1, paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs », un redimensionnement de l'organisation a été rendu nécessaire compte tenu :

- De l'environnement de marché et du ralentissement de l'investissement privé résidentiel et tertiaire (avec des réservations pour Nexity en retrait de 25% vs. la moyenne 5 ans) ;
- De l'évolution du mix (avec des ventes en blocs représentant durablement plus de 60% du total des ventes contre 50% en moyenne sur les 5 dernières années) ;

Des évolutions de périmètre du Groupe :

- cession des activités à l'international, des activités d'Administration de biens ;
- poursuite des recherches de partenariats stratégiques et financiers ;
- Le Groupe a annoncé avoir engagé un processus d'information-consultation des IRP préalable à la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi ;

par conséquent, il a été proposé de suspendre le dividende au titre de 2023.

Aménagement du contrat de crédit corporate

Suite à la cession des activités de services aux particuliers à Bridgepoint mentionnée ci-avant, Nexity a reçu un montant de 400 millions d'euros qui va lui permettre d'accélérer significativement son désendettement et se donner les marges de manœuvre nécessaires à sa transformation.

Les établissements du pool bancaire de Nexity, à l'unanimité, ont d'ores et déjà exonéré le Groupe de ses obligations au titre des ratios bancaires, et ce, jusqu'à l'arrêté des comptes de l'exercice 2024.

Une démarche similaire est en cours auprès des porteurs obligataires Euro PP dont la consultation écrite démarrera le 5 avril 2024 ⁽²⁾.

5.5.3 Perspectives 2024

- Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe permettant un rebond en 2025 ; et
- Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023.

1) Voir communiqué de presse publié par Nexity le 2 avril 2024 et disponible sur le site internet <http://www.nexity.group>.

2) Voir communiqué de presse publié le 4 avril 2024 et disponible sur le site internet <http://www.nexity.group>.



Informations
concernant

l'émetteur

6.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	334	6.5	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	338
6.2	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	334	6.5.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES	338
6.3	CARNET DE L'ACTIONNAIRE	337	6.5.2	HONORAIRES VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES	338
6.3.1	LE TITRE NEXITY	337	6.6	TABLES DE CONCORDANCE	339
6.3.2	RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	337	6.6.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL EN APPLICATION DE LA DIRECTIVE « PROSPECTUS 3 » (UE) 2017/1129	339
6.3.3	RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES ET LES INVESTISSEURS	337	6.6.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)	341
6.3.4	AGENDA FINANCIER	338	6.6.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	343
6.3.5	CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS	338			
6.4	PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	338			

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 10 10.

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.group, 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 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 31 décembre 2023. 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 chapitre 5, paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 » 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.

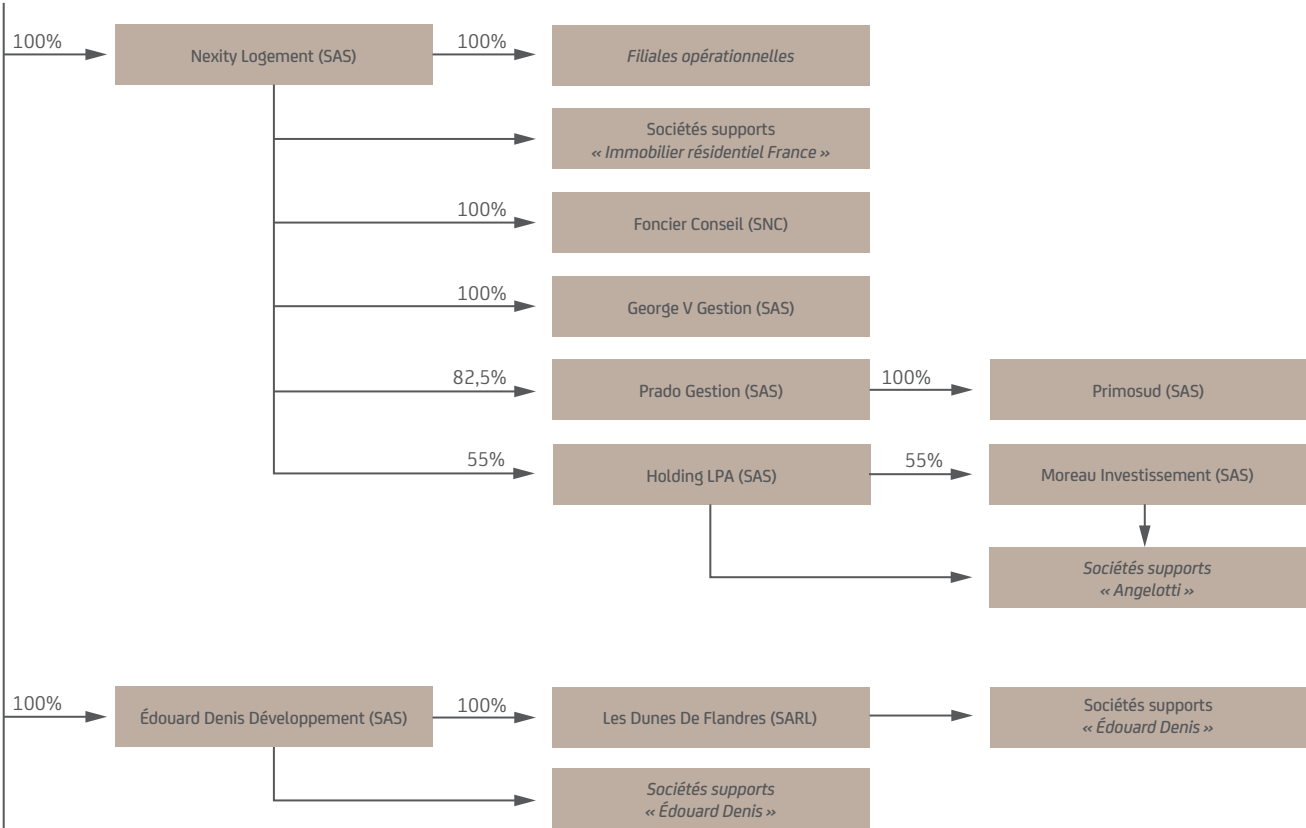
Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir le chapitre 4, paragraphe 4.3 « Opérations avec les apparentés » du présent Document d'enregistrement universel.

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 chapitre 1, paragraphe 1.12 « Contrats importants » du présent Document d'enregistrement universel).

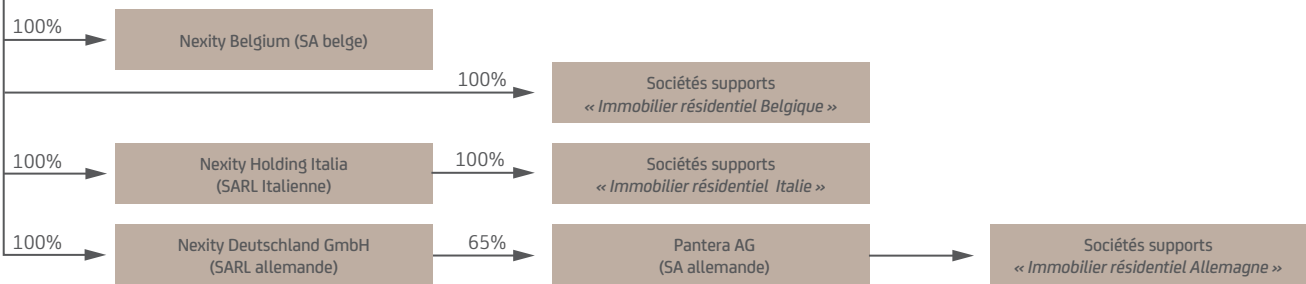
Le Groupe ne détient pas de filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir chapitre 4, paragraphe 4.10.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

NEXITY (SA)

Promotion Immobilier Résidentiel France



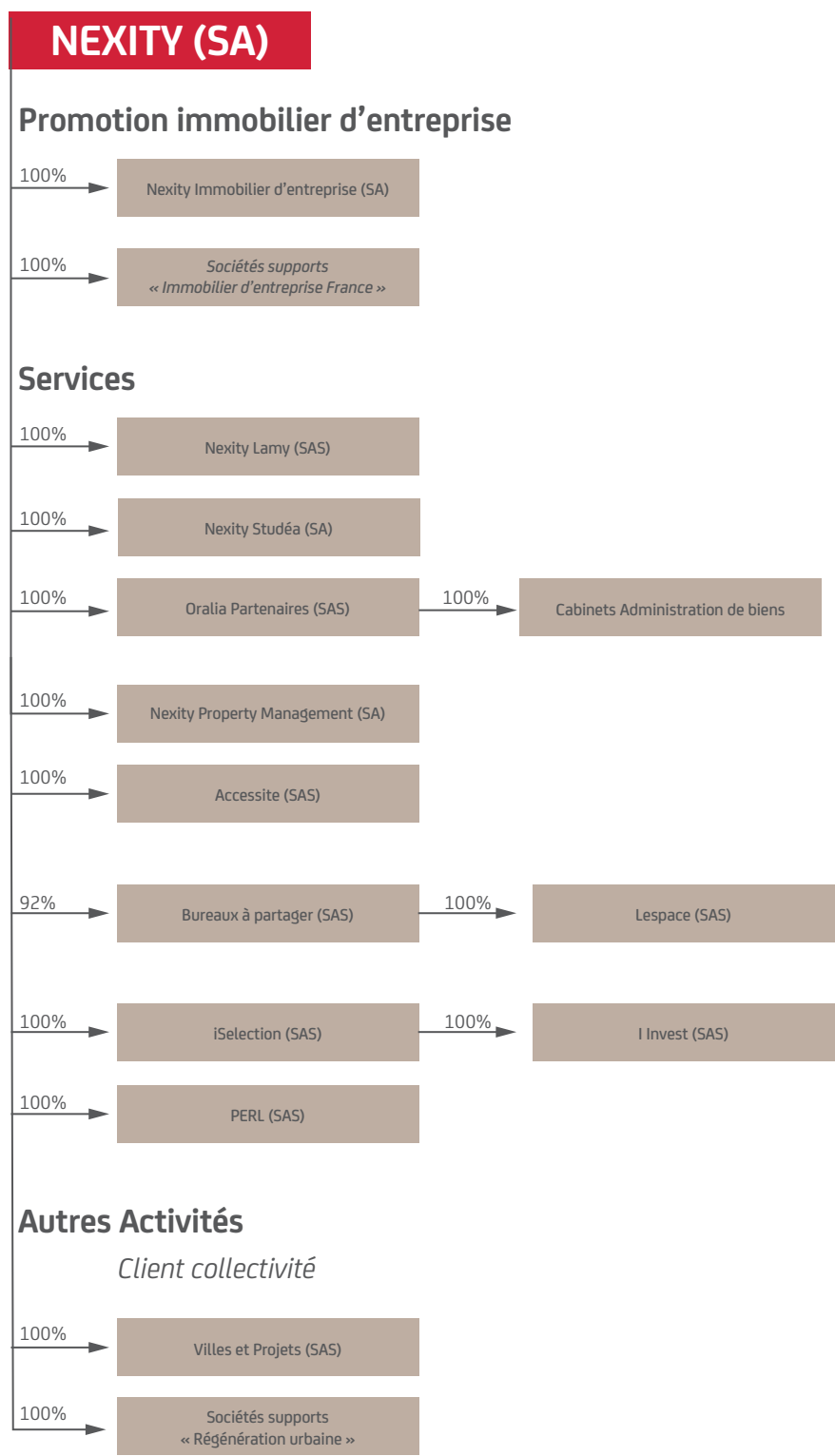
Promotion Immobilier Résidentiel International



6

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Structure organisationnelle



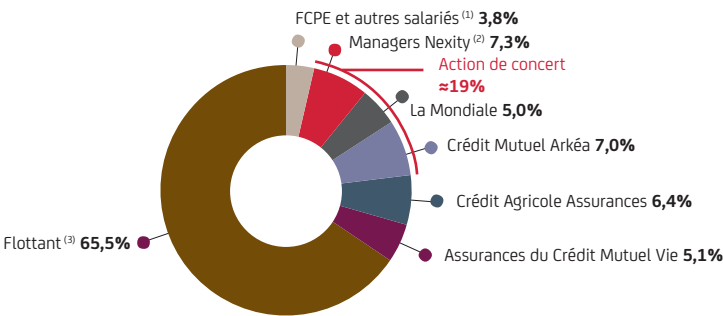
6.3 CARNET DE L'ACTIONNAIRE

6.3.1 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 Mid & Small CAC All Tradable CAC SBT 1.5 Euronext FAS IAS
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI. PA Bloomberg : NXI:FP ISIN : FR 0010112524
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2023	56.129.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2023	946 millions d'euros

6.3.2 Répartition du capital au 31 décembre 2023

31 décembre 2023
56.129.724 actions



(1) Dont FCPE Nexity Actions : 2,56 %
(2) A. Dinin (2,7%) et autres managers de Nexity membres du concert
(3) Dont auto-contrôle : 824.455 actions (1,47 %)

6.3.3 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 2022 s’est tenue en présentiel le 16 mai 2023. Cette assemblée a été filmée et rendue accessible sur le site internet de la Société.

Au cours de l’exercice 2023, le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont rencontré

régulièrement analystes et investisseurs, lors de roadshows, de conférences ou de rendez-vous physiques et virtuels.

Par ailleurs, le site Internet (www.nexity.group) présente les activités et l’organisation du Groupe, ainsi que l’ensemble des données financières et extra-financières le concernant, en français comme en anglais. Il héberge également toute la documentation publiée par Nexity et notamment les informations réglementées conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l’Autorité des marchés financiers.

Personne responsable du Document d'enregistrement universel

6.3.4 Agenda financier

25 avril 2024 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2024

23 mai 2024 : Assemblée générale des actionnaires

25 juillet 2024 : Résultats semestriels 2024

24 octobre 2024 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2024

6.3.5 Contact Relations investisseurs

investorrelations@nexity.fr / Téléphone : 01 85 55 10 10 ;

Adresse : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

6.4 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Responsable des informations

Véronique Bédaque, Présidente-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 341-342 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 16 avril 2023

Véronique Bédaque

Présidente-directrice générale

6.5 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

6.5.1 Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS SAS

Tour Eoho 2, avenue Gambetta – CS 60055 – 92066 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Stéphanie Millet.

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 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.

6.5.2 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 au 31 décembre 2023 » présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel.

6.6 TABLES DE CONCORDANCE

6.6.1 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	§6.4	338
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.4	338
1.3.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A	-
1.4.	Autre attestation en cas d'informations à provenance de tiers	N/A	-
1.5.	Déclaration relative à l'approbation du document	N/A	-
2.	Contrôleurs légaux des comptes	§6.5	338
2.1.	Coordonnées		
2.2.	Changements		
3.	Facteurs de risque	Chapitre 2	49-76
4.	Informations concernant l'émetteur		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	§6.1	334
4.2.	Lieu, numéro de dépôt et LEI	§6.1	334
4.3.	Date de constitution et durée de vie	§6.1	334
4.4.	Siège social et forme juridique	§6.1	334
5.	Aperçu des activités		
5.1.	Principales activités	§1.6, §1.7 et §1.8	25-41
5.2.	Principaux marchés	§1.3 §1.6, §1.7 et §1.8	10-12 ; 25-41
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	§5.5.2	332
5.4.	Stratégie et objectifs	§1.4	13-19
5.5.	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	-
5.6.	Position concurrentielle	§1.6, §1.7 et §1.8	25-41
5.7.	Investissements	§1.10	43-45
6.	Structure organisationnelle		
6.1.	Description du Groupe	§6.2	334-336
6.2.	Liste des filiales importantes	§5.1.2 note 37 §6.2	292-293 334-336
7.	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1.	Situation financière	§1.5, §1.6, §1.7 et §1.8	20-41
7.2.	Résultat d'exploitation	§1.5, §1.6, §1.7 et §1.8	20-41
8.	Trésorerie et capitaux		
8.1.	Informations sur les capitaux	§1.5	20-24
8.2.	Flux de trésorerie	§1.5	20-24
8.3.	Besoins et structure de financement	§1.5	20-24
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	-
8.5.	Sources de financement attendues	§1.5	20-24
9.	Environnement réglementaire	§1.11	45
10.	Information sur les tendances	§5.5	332
11.	Prévisions ou estimations de bénéfices	§5.5	332
12.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
12.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§4.1	161-186
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§4.1.5	186
13.	Rémunération et avantages		
13.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§4.4	220-229
13.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§4.4	220-229

6

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

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 §4.1.3	165-185
14.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§4.3	198-201
14.3.	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.6	193-196
14.4.	Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.8	198
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	Chapitre 4	159-244
15.	Salariés		
15.1.	Nombre de salariés	§3.4	121-139
15.2.	Participation et stock-options	§3.4.1 §4.8	122-131 232
15.3.	Participation des salariés dans le capital	§3.4.1 §4.9	122-131 232-234
16.	Principaux actionnaires		
16.1.	Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§4.9	232-234
16.2.	Droits de vote différents	§4.10	234-239
16.3.	Contrôle de l'émetteur	§4.9	232-234
16.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.9.6	234
17.	Transactions avec des parties liées	§4.3 §5.1.2 note 35 §5.2.2 note 29	198-201 291 319
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1.	Informations financières historiques		
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	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	-
18.5.	Politique et distribution de dividendes	§5.3.3	326
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.1.5.4	57-58
18.7.	Changement significatif de la situation financière	N/A	-
19.	Informations supplémentaires		
19.1.	Capital social	§4.10.1	234
19.1.1.	Montant du capital et nombre d'actions	§4.10.1	234
19.1.2.	Actions non représentatives du capital	§4.10.2	234
19.1.3.	Actions auto-détenues	§4.10.3	234-235
19.1.4.	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	§4.10.5	237-238
19.1.5.	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	§4.10.6	238
19.1.6.	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	§4.10.8	239
19.1.7.	Historique du capital social	§4.9.2	233
19.2.	Acte constitutif et statuts	§4.11	239-243
19.2.1.	Objet social	§4.11.1	239-240
19.2.2.	Droits et obligations attachés aux actions	§4.11.5	242-243
19.2.3.	Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	N/A	-
20.	Contrats importants	§1.12	46-47
24.	Documents disponibles	§6.1	334

6.6.2 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 3 avril 2024.

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)	\$1.5	20-24
Indicateurs clés de performance financière (L.225-100-1, I 2° du Code de commerce)	\$1.5	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	77-158
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)	\$5.1.2 note 36	292
	\$5.2.2 note 30	319
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	232-239
Succursales existantes (L.232-1, II du Code de commerce)	\$5.1.2 note 1.2	252
	\$6.2	334-336
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	252
	\$6.2	334-336
Aliénations de participations croisées	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	332
Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce)	\$1.10	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	-
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	49-76
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises par la Société (L.22-10-35, 1° du Code de commerce)	\$2.2.2	63-76
	\$3.1.2.1	88
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	49-76
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	75
	\$5.1.2 note 24	278-279
Dispositif anti-corruption	\$2.1.6	58-59
Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en oeuvre effective	\$3.1.2.3	92-94
Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	159-244
Politique de rémunération des mandataires sociaux (L.22-10-8, I., alinéa 2 du Code de commerce)	\$4.4.2	220-229
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	203-219
Proportion relative de la rémunération fixe et variable (L.22-10-9, I., 2° du Code de commerce)	\$4.4.1	203-219
	\$4.4.2	220-229
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	220-229
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	203-219
	\$4.4.2	220-229
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	203-219

6

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

Éléments requis	Section	Numéro de page
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	203-219
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	203-219
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	220-229
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	203-219
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	-
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	-
Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L.22-10-57 du Code de commerce)	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)	\$4.4.1	203-219
	\$4.4.2	220-229
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	165-186
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale (L.225-37-4, 2° du Code de commerce)	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	236-237
Modalités d'exercice de la direction générale (L.225-37-4, 4° du Code de commerce)	\$4.2.2	189
Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil (L.22-10-10 1° du Code de commerce)	\$4.1	161-186
	\$4.2	187-201
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	190-191
Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général (L.22-10-10, 3° du Code de commerce)	\$4.2.2	189
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 Chapitre 4	160
	\$4.2.8	198-199
Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale (L.22-10-10, 5° du Code de commerce)	\$4.11.1	239-240
Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en œuvre (L. 22-10-10, 6° du Code de commerce)	\$4.3	198-201
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	232-243
Actionnariat et capital		
Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils (L. 233-13 du Code de commerce)	\$4.9	232-234
Acquisition et cession par la Société de ses propres actions (L. 225-211 du Code de commerce)	\$4.10	234-239
État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L.225-102, alinéa 1 ^{er} du Code de commerce)	\$4.9	232-234
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	237-238
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	231
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	157
Autres informations		
Informations fiscales complémentaires (Articles 223 quater et 223 <i>quinquies</i> 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	-

6.6.3 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	245-297
Comptes annuels (normes françaises)	§5.2	198-325
Rapport de gestion incluant la déclaration de performance extra-financière	Chapitre 1	3-48
	Chapitre 3	77-158
	Chapitre 5	245-332
Attestation du Responsable du document	§6.4	338
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	291
	§6.5	338
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	159-244

La table de concordance avec la loi DPEF figure au chapitre 3, paragraphe 3.10 du présent Document d'enregistrement universel.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR





19, rue de Vienne – TSA 50029

75801 Paris Cedex 08

WWW.NEXITY.FR