



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2018

# SOMMAIRE GÉNÉRAL

## 1 PRÉSENTATION DU GROUPE 3

1.1	Nexity en bref	4
1.2	Stratégie	6
1.3	Client Particulier	14
1.4	Client Entreprise	47
1.5	Client Collectivité	63
1.6	Client Interne	66
1.7	Investissements, innovation et digital	67
1.8	Environnement législatif et réglementaire	70
1.9	Contrats importants	72

## 2 GESTION DES RISQUES 73

2.1	Politique de gestion des risques	74
2.2	Principaux facteurs de risques et leur gestion	79
2.3	Éthique des affaires et conformité avec la réglementation	95
2.4	Devoir de vigilance	97
2.5	Dispositif de prévention de la fraude	99
2.6	Politique en matière d'assurance	100
2.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage	102
2.8	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	102

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (RFA) 105

3.1	La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity	106
3.2	Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence	113
3.3	Améliorer la performance environnementale du Groupe	125
3.4	Renforcer la contribution sociétale du Groupe	135
3.5	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	140
3.6	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	142
3.7	Table de concordance avec la loi DPEF	145
3.8	Tableau récapitulatif des indicateurs RSE	146

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (RFA) 151

4.1	Organes d'administration et de Direction générale	153
4.2	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	170
4.3	Opérations avec les apparentés	179
4.4	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux	182
4.5	Rémunération et avantages des autres dirigeants	203
4.6	Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2018	205
4.7	Retraites et autres avantages	206
4.8	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	207
4.9	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	208
4.10	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	208
4.11	Principaux actionnaires	209
4.12	Informations concernant le capital social	211
4.13	Dispositions statutaires	218

## 5 RAPPORT FINANCIER (RFA) 223

5.1	Examen de la situation financière et du résultat	224
5.2	Informations sur les tendances	245
5.3	États financiers consolidés au 31 décembre 2018	247
5.4	Comptes annuels au 31 décembre 2018	301
5.5	Éléments complémentaires	328

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 331

6.1	Informations générales	332
6.2	Historique de la Société	332
6.3	Organigramme simplifié	333
6.4	Propriétés immobilières	336
6.5	Informations boursières	336
6.6	Personnes responsables du Document de référence	338
6.7	Contrôleurs légaux des comptes	338
6.8	Tables de concordance	339

## RECTIFICATIF PORTANT SUR LE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2018

Cette version du 16 avril 2019 annule et remplace la précédente version du Document de référence déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 avril 2019 sous le numéro D.19-0272.

Suite à une erreur intervenue lors du montage du document, la modification concerne l'ajout du premier tableau présenté en page 193 ; le second tableau « Actions de performances attribuées à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri » n'est pas modifié :

Information L.225-37-3 du Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	Attributions gratuites d'actions de performance : <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan du 17/12/2014 : 18.000 actions               <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition le 21/02/2017</li> <li>Conservation 20/02/2019</li> </ul> </li> <li>Plan du 31/05/2016 : 18.000 actions</li> <li>Plan du 23/01/2017 : 20.000 actions</li> <li>Plan du 01/06/2017 : 40.000 actions</li> <li>Plan du 31/05/2018 : 30 actions</li> </ul> Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document de référence	À l'exception du plan du 31/05/2018 dont tous les salariés éligibles du Groupe étaient bénéficiaires, l'acquisition de l'ensemble des actions attribuées à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri est soumise à l'atteinte d'objectifs de performance. Ces objectifs sont détaillés ex post. Les objectifs du plan du 31 mai 2016, fixés par rapport au PMT arrêté le 15 décembre 2016, sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC moyen minimum sur les exercices 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b> <b>Objectif dépassé à 122%</b></li> <li>Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b> <b>Objectif dépassé à 136%</b></li> </ul> La période d'acquisition du plan du 31 mai 2016 court jusqu'à 30 mai 2019.
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	NÉANT	Absence d'avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	NÉANT	Absence de retraite supplémentaire
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART</b>	NÉANT	1 an de rémunération sur la base des trois dernières années de rémunération

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

Actions de performance attribuées à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri						
Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2018	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (€)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance	
31/05/2016	0	32,78	31/05/2019	31/05/2019	Pour 100% des actions ROC moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b> <b>Objectif dépassé à 122%</b> Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b> <b>Objectif dépassé à 136%</b>	
23/01/2017	0	38,64	Arrêté des comptes 2019	Arrêté des comptes 2019	Plan Comité exécutif. 100% des attributions soumises à performance. Aucune action n'est acquise si un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net, tels que définis au 3.2.1.1).	
01/06/2017	0	38,57	01/06/2020	01/06/2020	Plan Comité exécutif. 100 % des attributions. Aucune action n'est acquise si un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net, tels que définis au 3.2.1.1).	
31/05/2018	30	31,64	31/05/2021	31/05/2021	Néant (plan général (cf ci-dessus))	

Aucune autre modification n'a été apportée au Document de référence.





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 DE RÉFÉRENCE

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

## 2018



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 avril 2019, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2017 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 91 à 109, 110 à 158 et 159 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 5 avril 2018 sous le numéro D.18-0272 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2016 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 99 à 109, 110 à 158 et 159 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 6 avril 2017 sous le numéro D.17-0335.

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



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

<b>1.1</b>	<b>NEXITY EN BREF</b>	<b>4</b>	<b>1.5</b>	<b>CLIENT COLLECTIVITÉ</b>	<b>63</b>
			1.5.1	Résumé des activités du Client Collectivité	63
<b>1.2</b>	<b>STRATÉGIE</b>	<b>6</b>	1.5.2	Présentation générale du marché et environnement concurrentiel	63
1.2.1	Un modèle d'opérateur immobilier intégré, plateforme de services immobiliers	6	1.5.3	Régénération urbaine (Villes & Projets)	64
1.2.2	Modèle de création de valeur de Nexity	7	1.5.4	Fonds de transformation de bureaux en logements	65
1.2.3	Un plan de développement et de croissance dans tous les métiers de Nexity	10	1.5.5	Foncière terrains	65
1.2.4	Les axes structurants de la stratégie de Nexity	13	1.5.6	Organisation opérationnelle du Client Collectivité	65
<b>1.3</b>	<b>CLIENT PARTICULIER</b>	<b>14</b>	<b>1.6</b>	<b>CLIENT INTERNE</b>	<b>66</b>
1.3.1	Stratégie de développement du Client Particulier	15	1.6.1	Les collaborateurs : levier de croissance future	66
1.3.2	Immobilier résidentiel	16	1.6.2	Un effort significatif d'informatisation et de digitalisation	67
1.3.3	Résidences gérées	38	<b>1.7</b>	<b>INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET DIGITAL</b>	<b>67</b>
1.3.4	Autres Services immobiliers aux particuliers	41	1.7.1	Investissements	67
<b>1.4</b>	<b>CLIENT ENTREPRISE</b>	<b>47</b>	1.7.2	Innovation	68
1.4.1	Stratégie de développement du Client Entreprise	47	1.7.3	Propriété intellectuelle	70
1.4.2	Immobilier d'entreprise	49	<b>1.8</b>	<b>ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>70</b>
1.4.3	Services immobiliers aux entreprises	59	<b>1.9</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>72</b>

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Nexity en bref

## 1.1 NEXITY EN BREF

Nexity<sup>1</sup> est le premier groupe en France de services à l'immobilier intégré, intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux de franchises, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

La vocation de Nexity est d'être utile à ses clients, à la société et au monde dans lequel il intervient :

- En créant, pour chacun de ses clients de la valeur sociale et économique ;
- En apportant à ses clients, du bien-être, de la vie et du lien social en ville ; et
- En cocréant des villes durables et résilientes où les impacts climatiques sont anticipés.

Cette utilité est la condition d'une performance économique durable.

### Informations financières sélectionnées

#### Activité commerciale 2018

- **Réservations de logements neufs en France :** 19.609 lots (+ 7% en volume par rapport à 2017) représentant 3,9 milliards d'euros TTC (+ 10% en valeur par rapport à 2017), soit une part de marché de 12,4% (+ 1,6 pt par rapport à 2017)
- **Prises de commandes HT en Immobilier d'entreprise :** 349 millions d'euros contre 402 millions d'euros en 2017
- **Backlog promotion :** 4,5 milliards d'euros (+ 12%)

#### Performances financières 2018

- **Chiffre d'affaires : 4,1 milliards d'euros (+ 16%)**
  - Client Particulier : 3.550 millions d'euros (+ 12%)
  - Client Entreprise : 581 millions d'euros (+ 43%)
- **EBITDA<sup>2</sup> : 523 millions d'euros (+14%)**
  - Client Particulier : 477 millions d'euros (+ 15%)
  - Client Entreprise : 72 millions d'euros (+ 7%)
- **Résultat net avant éléments non courants<sup>3</sup> part du Groupe : 198 millions d'euros (+ 12%)**
- **Endettement financier net avant IFRS 16<sup>4</sup> : 757 millions d'euros**

#### Renforcement de la plateforme de services immobiliers grâce à la croissance externe

- **Ægide-Domitys :** prise de contrôle (63% du capital) du 1<sup>er</sup> opérateur français des résidences services seniors non médicalisées (83 résidences et 9.800 logements gérés) ; et
- **Morning Coworking :** partenariat avec prise de participation (54% du capital) de l'acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage (20 espaces et 5.000 coworkers).

#### Nexity dépasse ses objectifs financiers 2018<sup>5</sup>

	Réel 2018	Guidance 2018
Progression de la part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel	12,4%	En croissance (10,9% en 2017) ✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	349 M€	400 M€ ✗
Croissance du chiffre d'affaires	+ 16%	> + 12% ✓
Croissance de l'EBITDA	+ 14%	> + 12% ✓

✓ : objectif dépassé ✗ : objectif non atteint

L'objectif de prises de commandes en Immobilier d'entreprise n'a pas été atteint compte tenu de décalages dans l'obtention définitive d'autorisations administratives. Les signatures de ces projets devraient intervenir en 2019.

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

<sup>2</sup> L'EBITDA ou excédent brut d'exploitation défini par Nexity 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, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises 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 l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe.

<sup>3</sup> Les éléments non courants s'élèvent à 79,2 millions d'euros, soit un résultat net part du Groupe de 277 millions d'euros (+ 52%).

<sup>4</sup> L'endettement net total atteint 1.567 millions d'euros dont 810 millions d'euros de dette de loyers IFRS 16.

<sup>5</sup> Guidance communiquée le 20 février 2018 et partiellement revue à la hausse le 25 juillet 2018.



## États financiers résumés

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

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, d'EBITDA, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée dans le présent Document de référence (sauf indication contraire) reflète le reporting opérationnel.

Les tableaux ci-après résument les comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration

proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2016, 2017 et 2018.

Les données 2017 ont été retraitées en appliquant les normes IFRS 15, IFRS 16, en reclassant la CVAE dans le poste Impôts sur les bénéfices et avec la nouvelle sectorisation, afin de permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements effectués figure au paragraphe 5.1.5 « Évolution des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle » du présent Document de référence.

Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le paragraphe 5.1 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent Document de référence.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2018 figurent au paragraphe 5.3 « États financiers consolidés au 31 décembre 2018 » du présent Document de référence et les comptes consolidés pour les exercices 2016 et 2017 sont incorporés par référence.

### Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	2017 publié	2016 publié
Chiffre d'affaires	4.135,0	3.571,3	3.506,1	3.072,7
EBITDA	523,0	460,6	368,5	304,7
Résultat opérationnel courant	372,7	337,9	320,5	266,5
Résultat opérationnel	451,9	337,9	320,5	266,5
Résultat net <sup>(1)</sup>	276,9	182,7	185,6	139,1
Résultat net avant éléments non courants	197,7	175,8	178,7	139,1

<sup>(1)</sup> part des actionnaires de la société-mère

### Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

#### ACTIF

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	2017 publié	2016 publié
Actifs non courants	2.638,3	1.724,2	1.424,1	1.404,5
Actifs courants	4.977,4	4.258,6	4.571,5	3.956,1
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>7.615,8</b>	<b>5.982,8</b>	<b>5.995,6</b>	<b>5.360,6</b>

#### PASSIF

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	2017 publié	2016 publié
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.754,9	1.662,7	1.638,6	1.589,3
Participations ne donnant pas le contrôle	8,9	6,0	4,9	4,9
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.763,8</b>	<b>1.668,8</b>	<b>1.643,4</b>	<b>1.594,1</b>
Passifs non courants	1.952,5	1.070,7	813,5	814,0
Passifs courants	3.899,5	3.243,3	3.538,7	2.952,4
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>7.615,8</b>	<b>5.982,8</b>	<b>5.995,6</b>	<b>5.360,6</b>

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Stratégie

Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	2017 publié	2016 publié
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	350,0	311,4	239,3	181,6
Variation du BFR et des impôts différés	(80,0)	(46,9)	(54,4)	9,3
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>270,0</b>	<b>264,5</b>	<b>184,9</b>	<b>190,9</b>
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(126,3)	(43,2)	(43,2)	(80,4)
Loyers payés IFRS 16	(103,9)	(79,5)		
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(89,6)	(0,9)	(0,9)	(232,5)
<b>VARIATIONS DE TRÉSORERIE DE PÉRIODE</b>	<b>(49,8)</b>	<b>140,8</b>	<b>140,8</b>	<b>(122,0)</b>

## 1.2 STRATÉGIE

La stratégie de Nexity ne saurait se définir indépendamment de la mission d'intérêt général que s'est assignée la Société, et sans laquelle aucune stratégie ne peut s'inscrire dans la durée.

### 1.2.1 Un modèle d'opérateur immobilier intégré, plateforme de services immobiliers

Depuis sa création en 2000, Nexity a construit un modèle original d'opérateur immobilier intégré, susceptible de répondre à la quasi-intégralité des besoins et des problématiques immobilières de ses clients et disposant d'une position de *leader* ou d'acteur majeur en France sur chacun des secteurs d'activité où il est présent.

Au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion de logements et, dans une moindre mesure, dans la promotion tertiaire, le Groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux domaines (régénération urbaine, services immobiliers aux particuliers et aux entreprises, réseaux de franchises, résidences gérées), tout en étendant sa présence sur de nouvelles zones géographiques (meilleur maillage des marchés régionaux en France).

À partir de 2010, et suite à la création de son pôle Services (largement issu de la croissance externe), Nexity a visé à capitaliser sur la complémentarité de ses activités en plaçant le client au cœur de son dispositif organisationnel et marketing, afin d'accompagner celui-ci dans toutes ses demandes immobilières successives (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) et de pouvoir lui offrir « une belle vie immobilière ». Début 2012, les principales marques du Groupe ont été réunies sous la marque « Nexity ». L'ensemble des 200 agences de services aux particuliers (anciennement Lamy) est ensuite passé sous enseigne Nexity. La marque Nexity étant désormais bien assise, le Groupe a engagé une politique de diversification de ses marques et canaux d'accès au client (Edouard Denis, Oralisa, iSelection, réseaux de franchises...).

Nexity peut déployer une palette de services et d'expertises métiers d'une ampleur inégalée, ce qui la met en capacité de répondre à tous les besoins liés à l'immobilier de ses Clients – particuliers, entreprises, et collectivités. Nexity se définit aujourd'hui comme une plateforme de services immobiliers, organisée par clients, et caractérisée par une imbrication de plus en plus forte entre les métiers de promotion et les métiers de services qui lui permettra à l'avenir une création de valeur supplémentaire.

Aujourd'hui, Nexity exerce plus de 100 métiers de services à l'immobilier, au bénéfice de ses clients : Client Particulier, Client Entreprise, Client Collectivité et Client Interne.

Son modèle économique capitalise sur les caractéristiques spécifiques de la réglementation française pour la promotion de logements. Avec la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), le Groupe n'a pas besoin de porter le risque commercial jusqu'à la livraison puisque le transfert de propriété s'effectue au fur et à mesure de la construction pour les logements qui peuvent être vendus dès que le promoteur a acheté le terrain et obtenu les permis de construire. De surcroît, sauf exceptions, les terrains sont maîtrisés par le biais d'options et de promesses (contrairement à une acquisition sans condition). L'acquisition des terrains et le démarrage des travaux sont généralement soumis à un taux de pré-commercialisation minimum.

Le Groupe n'a donc aucune activité fondée sur la détention long terme d'actifs. À ce titre, l'activité de Nexity est plus orientée sur l'économie de flux et de services que sur la détention de stocks (voir paragraphes 1.3.2.1, section « Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France » et 2.1 « Politique de gestion des risques » du présent Document de référence).

Reflet de son choix stratégique de développer un modèle d'entreprise de services et non de foncière, Nexity ne détient à son bilan qu'un faible montant d'actifs immobiliers à des fins d'investissement (sans exclusion, de façon marginale et opportuniste, de procéder au portage de certains terrains ou actifs à fort potentiel de développement, dans l'optique d'une revente future – notamment dans l'activité Villes & Projets). Cette orientation stratégique – qui fait l'objet de réexamens réguliers – s'est vu jusqu'à présent confirmée, compte tenu de ses avantages :

- Modèle *asset light*, moins intensif en capital ;
- Moins exposé au risque d'évolution des taux d'intérêt ;

- Assurant une meilleure agilité et flexibilité ; et enfin
- Gage d'une absence de conflit d'intérêts entre métier de développement et métier de détention, et élément de réassurance pour les clients, notamment investisseurs institutionnels, de Nexity (qui ne sont pas mis en concurrence avec un fonds d'investissement interne au Groupe).

Nexity dispose d'une présence inégalée sur l'ensemble des métiers de l'immobilier en France, avec quelques très rares « impasses », qui résultent toujours de choix délibérés. Sans être dépendant d'un seul secteur d'activité ou d'une seule catégorie de clientèle, Nexity s'appuie sur chacun de ses métiers pour développer et diversifier ses sources d'approvisionnement, renforcer son offre à destination de ses différentes clientèles, rendre celle-ci toujours plus compétitive, notamment en développant des offres répondant aux attentes du marché, et en bénéficiant de réseaux de distribution larges, diversifiés et complémentaires.

La diversification du Groupe lui confère une faculté de résilience qui lui permet d'amortir en partie l'impact des cycles de marché compte tenu de la part des revenus

d'activité peu ou moins exposés aux cycles. Son modèle intégré lui permet par ailleurs de faire émerger des synergies (notamment en termes d'apports d'affaires, de complémentarité d'activité ou de ventes croisées).

Nexity est en mesure d'offrir une solution, un produit ou un service à ses différents Clients (Particulier, Entreprise et Collectivité), quelle que soit la problématique immobilière de ces derniers. Nexity a ainsi développé des offres originales et innovantes à destination de la clientèle des particuliers (*packages* pour les investisseurs, garantie contre les risques de vacance locative ou de moins-value à la revente d'un bien), ou des entreprises (garantie de charges sur des immeubles construits par le Groupe, offre de bureaux partagés).

Au-delà des métiers de promotion, de transaction, de gestion et de conseil, Nexity souhaite s'affirmer de plus en plus comme un acteur majeur des services à la personne (en conservant toujours un lien avec l'immobilier, base de son expertise et de sa légitimité vis-à-vis des clients) : cette ambition est portée notamment par le métier de gestion de résidences (résidences étudiantes et, de façon croissante, résidences services seniors non médicalisées).

## 1.2.2 Modèle de création de valeur de Nexity

Nexity est un acteur engagé du territoire et s'attache à concevoir ses produits en tenant compte de l'évolution potentielle des comportements et des usages des consommateurs, ainsi que de la transformation des attentes des acteurs de la ville. Une orientation marquée vers nos clients, un engagement de long terme pour l'immobilier et la ville durable, et une politique d'innovation ambitieuse, constituent à cet égard des piliers de la stratégie de Nexity.

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales.

Nexity 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 (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) :

- **Aux particuliers** : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif (y compris une offre en nue-propriété), une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services, notamment étudiantes et seniors) et une offre de transaction *via* les réseaux de franchises (Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier) ;
- **Aux entreprises et aux investisseurs** : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plateformes logistiques, parcs d'activités, hôtels, commerces...) et de procédés constructifs (béton, bois), une offre de

revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logements pour les bailleurs professionnels, une offre complète de services (*property management, building management*, conseil et transaction immobilière) ainsi qu'une offre de co-investissement ; et

- **Aux collectivités locales** : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières.

Nexity a pour politique de ne pas disposer d'actifs immobiliers de rendement.

Le Groupe figure en 2018 parmi les premiers acteurs français des métiers des marchés de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et la province.

Le modèle de création de valeur de Nexity s'appuie sur un certain nombre de capitaux (inputs) dont la composition et la pondération sont directement liées au modèle stratégique de Nexity, décrit ci-après.

Ainsi, le caractère de société de services choisi par Nexity conduit à une présence quasi-nulle du capital immobilier parmi ses facteurs de production, et à une importance relativement modérée du capital financier (par rapport à certains concurrents ou pairs dont le modèle est plus axé sur la détention foncière et immobilière, ce qui est le cas de la grande majorité des promoteurs immobiliers à l'étranger et, en France, des acteurs de type « foncières-promoteurs »). De même, la part limitée du capital intellectuel est liée aux caractéristiques du secteur immobilier (peu de recherche fondamentale, beaucoup d'innovation, mais généralement non brevetable).



## NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

NEXITY EST LE PREMIER GROUPE IMMOBILIER FRANÇAIS INTÉGRÉ INTERVENANT SUR L'ENSEMBLE DES MÉTIERS DE LA PROMOTION ET DES SERVICES IMMOBILIERS ET AYANT UNE PRÉSENCE FORTE SUR L'ENSEMBLE DES CYCLES. NOTRE PLATEFORME DE SERVICES À L'IMMOBILIER EST CENTRÉE SUR LES ATTENTES ET LES BESOINS DE NOS CLIENTS.



### NOS ENJEUX

Intégrer les nouveaux usages  
et penser ceux de demain



### NOS CAPITAUX ET NOS RESSOURCES

#### Capital humain

- >10.000 collaborateurs
- ~17% du capital détenu par les actionnaires salariés de l'entreprise
- Concentration sans égale de compétences et d'expertises vouées à l'immobilier

#### Capital financier

- Profil de risque prudent et appétit au risque modéré
- Capitalisation boursière de **2,2 Mds€** au 31/12/18
- Solidité du track record

#### Capital relationnel et réputationnel

- Force de la marque Nexity
- Maillage territorial **>400 implantations**
- Leadership dans tous les segments de marché
- **27** parties prenantes impliquées dans la démarche RSE du Groupe

#### Capital environnemental et sociétal

- **1<sup>er</sup>** partenaire des bailleurs sociaux,
- **1<sup>er</sup>** opérateur de logement intermédiaire et
- **1<sup>er</sup>** acteur dans les QPV
- **1<sup>er</sup>** opérateur immobilier à s'être doté d'une trajectoire Climat pour ses activités de promotion
- Acteur majeur de la rénovation énergétique du parc existant
- Créateur de valeur sociale et économique sur les territoires

#### Capital organisationnel et intellectuel

- Architecture ouverte et fonctionnement en « flottilles »
- Culture de l'intrapreneuriat et de l'innovation
- Valorisation du mode projet et aplatissement des hiérarchies

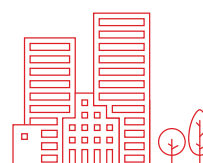
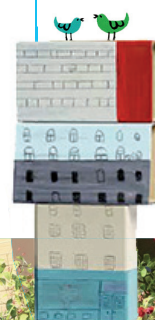


### NOTRE PLATEFORME DE SERVICES IMMOBILIERS

Centrée sur les Clients,  
elle fait croître notre modèle par  
le développement de nouveaux  
services à l'immobilier pour être  
leader de l'immobilier digital en  
s'appuyant sur une stratégie  
RSE ambitieuse.

- Promotion de logements neufs et aménagement de terrains à bâtir
- Administration de biens, transaction
- Réseaux de franchises
- Distribution
- Résidences gérées (étudiants et seniors)

Client Particulier



Préserver  
les ressources

Répondre aux enjeux  
démographiques et sociaux

Saisir les opportunités  
de la métropolisation

#### Nexity Solutions Entreprise

- Promotion d'immobilier d'entreprise
- Property Management, conseil en immobilier d'entreprise et aménagement d'espaces
- Coworking

Client Entreprise

#### Client Interne

Les collaborateurs sont au cœur de la transformation de Nexity, engagée dans une approche centrée sur le client et l'expérience utilisateurs.

Client Collectivité

- Villes & Projets : aménagement, ensemble urbain, nouveaux usages urbains



## NOS RÉSULTATS ET NOS IMPACTS 2018

#### Développement humain

- 31% de femmes dans le Club 100
- 9% de taux de turnover subi
- >120.000 heures de formation

#### Solide Performance financière

- 4,1 Mds€ de chiffre d'affaires (+16%)
- 523 M€ d'EBITDA (+14%)
- Backlog promotion : 4,5 Mds€ (+12%)
- Dividende : 2,50€ par action
- Dividende réinvesti : rendement depuis 5 ans 85%

#### Premier acteur de l'immobilier intégré

- Croissance des parts de marché
- Plus de 1 million de clients

#### Impact socio-économique

- 1 emploi Nexity = 11 emplois soutenus (> 100.000 emplois soutenus<sup>1)</sup>)
- 340 M€ d'impôts et taxes payés en France dont 80 M€ d'impôt sur les sociétés (données 2017)

#### Engagement sociétal

- Engagement pour le logement des personnes défavorisées (Nexity Non Profit)
- Plus de 50 associations soutenues au travers de la Fondation Nexity

#### Maîtrise de l'impact environnemental

- Baisse de 10% de l'empreinte carbone par collaborateur depuis 2014
- Baisse de 4% de l'empreinte carbone par m<sup>2</sup> de logement depuis 2014
- 84.000 m<sup>2</sup> de bureaux bois livrés depuis 2011
- Membre de la « CDP A list » Climat<sup>2</sup>

#### Leader de l'immobilier digital

- 12 millions de visites sur les plateformes web et le site nexity.fr
- 16 projets incubés au Startup Studio
- Politique de croissance externe ciblée

(1) Etude 2019  
(2) Anciennement Carbon Disclosure Project.



## 1.2.3 Un plan de développement et de croissance dans tous les métiers de Nexity

### 1.2.3.1 Tendances économiques, sociales et environnementales

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

#### Évolutions démographiques

Les évolutions démographiques génèrent un besoin structurel de logements neufs en France, du fait d'une croissance de la population, d'une décroissance de la taille des ménages, et d'un effort de construction insuffisant depuis plusieurs décennies. Ce besoin en logements est estimé à environ 400.000 logements neufs par an (voir paragraphe 1.3.2.1 « Présentation générale du marché et environnement concurrentiel de l'immobilier résidentiel » du présent chapitre).

Ce besoin en logements concerne à la fois l'accession à la propriété et l'immobilier locatif, avec une plus forte importance relative pour cette dernière catégorie. Les caractéristiques du système financier et bancaire français, conjuguées avec des prix de l'immobilier relativement élevés dans les métropoles, restreignent les possibilités d'accession à la propriété pour un certain nombre de ménages et nécessitent le développement soutenu du parc locatif, qu'il soit détenu par des investisseurs publics (bailleurs sociaux), privés (foncières de logements), ou particuliers.

Dans ce contexte, l'attrait fort et durable de l'immobilier comme placement financier, accru par l'environnement actuel de taux d'intérêt bas et par l'inquiétude généralisée des Français sur le niveau futur de leur pension, devrait constituer un facteur de soutien à long terme pour les marchés tant résidentiel que tertiaire.

Au-delà des perspectives offertes par la croissance de la population, Nexity est attentif en permanence aux évolutions démographiques et sociologiques en cours et à venir (insuffisance de logements étudiants ; manque de solutions adaptées pour loger les familles monoparentales et/ou recomposées, etc.). L'investissement important réalisé en 2018 par Nexity avec sa prise de participation majoritaire au capital de son partenaire Ægide-Domitys, leader des résidences services seniors non médicalisées, repose sur la volonté de se positionner sur la tendance du vieillissement de la population.

#### « Métropolisation »

La « métropolisation » recouvre à la fois :

- Une concentration de la croissance des emplois, et donc des besoins en logements dans les 20 plus grandes métropoles françaises (au premier rang desquelles le Grand Paris) et leur périphérie, au détriment des zones rurales, des villes moyennes, et de certaines périphéries éloignées des grandes villes. Nexity concentre l'essentiel de ses équipes et de ses moyens dans ces grandes zones urbaines attractives ; et

- Le développement de grands projets urbains mixtes (logements, bureaux, équipements publics, commerces...) dans ces mêmes métropoles, avec un recours croissant aux partenariats entre collectivités locales et opérateurs immobiliers privés, tout au moins ceux des opérateurs qui, à l'instar de Nexity, bénéficient d'une taille, de moyens, de savoir-faire, de capacité d'innovation, et d'une gamme de produits très large, leur permettant de répondre à ces nouveaux besoins.

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

#### Évolution servicielle de l'immobilier

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

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

Nexity est fortement présent, et souvent pionnier, sur les différentes facettes de cette tendance de mutation servicielle de l'immobilier (autrement dénommée « *real estate as a service* »), comme l'illustrent, à titre d'exemple, sa position de numéro 1 sur les résidences étudiantes et seniors, dans le domaine du *coworking* en Île-de-France, ainsi que sa participation significative au capital du portail immobilier de nouvelle génération Bien'ici.

## Enjeux climatiques et de développement durable

La prise en compte de ces enjeux passe notamment par :

- Une dynamique a priori durable de normalisation (édiction de normes plus exigeantes, diffusion de labels, souvent imposés par les investisseurs et partenaires) et d'imposition d'objectifs chiffrés, en matière par exemple de trajectoire carbone (le secteur immobilier contribuant pour environ 20% à la totalité des émissions de gaz à effet de serre) ;
- Un besoin des grandes collectivités et métropoles de s'approprier cette dimension et d'en faire un élément clef de leurs processus de décision et de sélection de leurs opérateurs immobiliers partenaires ;
- S'agissant de l'immobilier existant (résidentiel ou tertiaire), la croissante obsolescence d'une partie du parc (par exemple celui qui ne répond plus aux normes d'efficacité énergétique du moment), ce qui ouvre des opportunités de développement ou de rénovation ;
- Au-delà de l'enjeu climatique et énergétique, qui est d'importance majeure, l'émergence de nouvelles exigences, comme l'économie circulaire, ou la biodiversité (et la nature en ville) ; et enfin
- Les premiers signes d'un retour en grâce du concept de « densité », qui passe notamment par la reprise de la construction d'immeubles de hauteur élevée dans les zones tendues, la densité (souvent contestée

politiquement) répondant pleinement aux contraintes économiques et écologiques de fabrication de la ville (valorisation des charges foncières à travers une meilleure constructibilité ; limitation de l'étalement urbain, et donc de l'artificialisation des sols et de l'usage de l'automobile en ville). Si les premiers signes de cette possible réhabilitation venaient à se confirmer, l'impact serait très positif pour Nexity.

Fort de ces macro-tendances positives, d'une conjoncture qui reste favorable à court terme (taux d'intérêt toujours très bas, conjoncture économique française relativement positive, bien qu'en dégradation depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018), d'un contexte réglementaire globalement favorable et de ses positions de *leader* sur ses marchés, Nexity, qui a démontré depuis 2014 une croissance robuste, entend poursuivre sur cette trajectoire dans les années à venir.

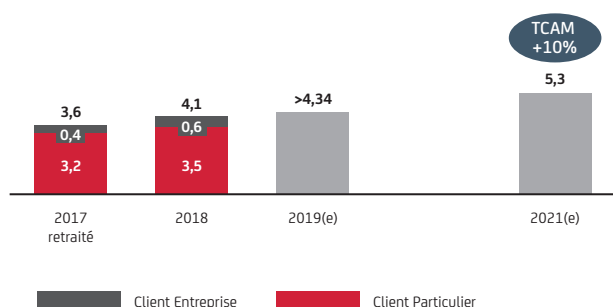
Dans ces conditions, et tout en restant pleinement consciente des risques liés aux marchés dans lesquels il évolue (voir Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document de référence), ainsi que de la fragilité de l'économie et de la société française, Nexity a tenu le 19 juin 2018, sous la conduite d'Alain Dinin et du Comité exécutif, une journée investisseurs, consacrée à la présentation de ses ambitions stratégiques, de ses stratégies métiers, et de ses objectifs opérationnels et financiers à moyen terme (2018-2021). Les principaux attendus et objectifs de cette communication sont exposés ci-dessous.

### 1.2.3.2 Plan stratégique de Nexity et objectifs à moyen terme

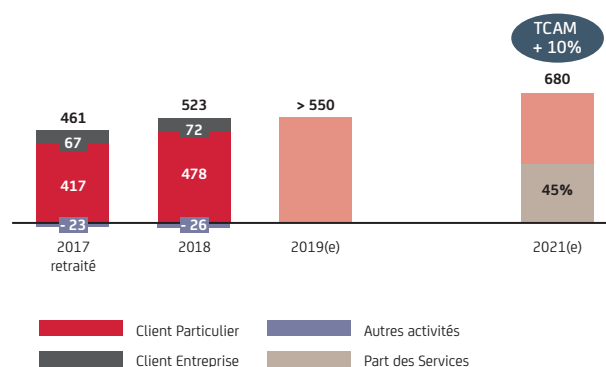
Depuis la journée investisseurs de novembre 2014, Nexity a fortement progressé dans tous les domaines et sur tous ses indicateurs. Le plan dévoilé lors de la journée investisseurs de juin 2018 constitue une nouvelle étape dans cette trajectoire de croissance. Avec un carnet de commandes de plus de 4 milliards d'euros et un *pipeline* potentiel de plus de 12 milliards d'euros de chiffre d'affaires en promotion, sans compter ses activités de services récurrentes, le Groupe dispose d'une très bonne visibilité.

Le Conseil d'administration de Nexity, sous la présidence d'Alain Dinin, a annoncé le 19 juin 2018 des **objectifs à moyen terme** :

- Croissance annuelle moyenne du chiffre d'affaires de 10% (2017-2021) ;



- Croissance annuelle moyenne de l'EBITDA de 10% (2017-2021).



Cette croissance annuelle moyenne ne doit pas être vue comme linéaire, compte tenu de la volatilité de l'activité d'Immobilier d'entreprise.

Cette croissance (déjà partiellement sécurisée par le carnet de commandes (*backlog*), le potentiel foncier des métiers de promotion et par le stock de mandats générateurs de revenus récurrents pour les métiers de services) devrait s'appuyer sur :

- La croissance sous-jacente positive des principaux marchés dans lesquels Nexity est présent (abstraction faite des fluctuations cycliques de ces différents marchés) ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Stratégie

- La capacité de Nexity à poursuivre ses gains de parts de marchés ; et
- Le lancement de nouvelles offres et le développement de nouveaux métiers, de manière organique, ou au travers de partenariats, ou encore par croissance externe.

La croissance concernera l'ensemble des métiers du Groupe, et plus particulièrement les métiers de services, qui devraient représenter 45% de l'EBITDA total du Groupe à l'horizon 2021.

Cette forte croissance attendue ira de pair avec une augmentation maîtrisée de l'endettement du Groupe (niveau cible de dette financière nette d'environ 2,5x EBITDA, hors IFRS 16). Ce niveau-cible permettra à Nexity de procéder à des croissances externes ciblées dans ses différents métiers.

Les croissances externes ainsi que les partenariats et développements organiques initiés par Nexity sont appréciés selon une grille multicritères, qui met notamment en avant :

- L'utilité du développement considéré au regard des besoins et attentes des clients de Nexity, et pour la société au sens large ;
- L'existence, la compétence et la motivation d'une équipe capable de gérer efficacement l'actif ou la société ;
- Le respect des niveaux-cibles de rentabilité opérationnelle et de retour sur investissement, avec une appréciation au regard du potentiel de croissance ; et
- Le respect de l'exigence de profil de risque maîtrisé de Nexity.

Cette politique de croissance s'accompagnera d'une attention toujours constante portée à la rentabilité, au maintien d'un modèle de risque prudent, et d'une forte solvabilité. Les investissements du Groupe sur la période s'élèveront à 65 millions d'euros environ chaque année dont 30 millions d'euros seront dédiés aux systèmes d'information, le solde étant dédié aux investissements métier.

Le dividende sera au moins égal à 2,50 euros par action<sup>1</sup> pour chaque exercice de la période 2018-2021 ; par ailleurs, le Conseil d'administration de Nexity a décidé que la Société rachètera chaque année des actions dans la

proportion nécessaire pour annuler la dilution induite par l'acquisition d'actions gratuites par les salariés.

Ces objectifs financiers sont complétés par un plan d'actions très complet en matière de RSE, et notamment de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) induites par les projets développés par Nexity, à savoir :

- 30% par logement livré en Immobilier résidentiel ;
- 21% par mètres carrés de surfaces de plancher de bureaux livrées ; et
- 35% par collaborateur en 2030.

Les éléments détaillés sont présentés au Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document de référence.

### Client Particulier

D'ores et déjà premier acteur du marché résidentiel en France, Nexity dispose d'un potentiel de croissance supplémentaire pour les années à venir :

- Grâce à son **modèle multi-produits et multimarques** en architecture ouverte (avec par exemple Edouard Denis, société dans laquelle Nexity a pris une participation majoritaire en 2016, et Nexity Partners, solution de partenariat « industriel » et financier proposée par Nexity à des petits et moyens promoteurs indépendants, et qui rencontre un succès croissant) ;
- À sa **position de leader** dans presque toutes les métropoles françaises et d'acteur déterminant sur des marchés de niche à fort potentiel (quartiers de la politique de la ville, résidences étudiantes, résidences seniors, maisons individuelles groupées...) ; et
- Tout en restant au **meilleur niveau de la profession en matière de rentabilité opérationnelle**, l'Immobilier résidentiel envisage une **forte progression de sa part de marché** au cours des années à venir (+ 3 points de part de marché entre 2017 et 2021).

Les métiers d'administration de biens de Nexity poursuivront leur transformation digitale et leur différenciation par la qualité et la richesse des services proposés à leurs clients. Tout en consolidant leur rentabilité, ces métiers devraient afficher une croissance du nombre de lots gérés sur la période 2019/2021.

La croissance des services devrait également reposer sur la capacité de développement des métiers de distribution (PERL, iSelection...) et des réseaux de franchises.

<sup>1</sup> Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity.



La capacité de Nexity à développer et à mettre sur le marché des services innovants (comme Eugénie, solution de logements intelligents et de réseau social des résidents, ou Bien'ici, qui est devenu en moins de 3 ans le troisième portail immobilier français, neuf et ancien) est un avantage important de son modèle ; il en va de même du savoir-faire du Groupe en matière de ventes croisées – qui devraient s'intensifier sur la période du plan – et d'offres *packagées* innovantes mêlant promotion et services.

Enfin, la prise de participation majoritaire dans le capital d'Ægide-Domitys, concrétisée en juin 2018, constitue un accélérateur de croissance important pour les métiers de Services immobiliers aux particuliers de Nexity. Ægide-Domitys est d'ores et déjà le *leader* des résidences services seniors non médicalisées. Elle entend mettre en œuvre un plan de développement ambitieux, en France et à l'étranger, sur ce marché à forte croissance potentielle<sup>1</sup>.

### Client Entreprise

La promotion immobilière tertiaire de Nexity, qui combine une forte position en Île-de-France avec une présence croissante dans les métropoles régionales, notamment sur les bureaux en bois, produit pour lequel Nexity est le *leader* en France – a fortement accru son potentiel d'activité. Cela permet d'envisager un doublement des prises de commandes sur la période 2018/2021 par rapport aux années précédentes, soit environ 650 millions d'euros par an en moyenne.

Au-delà, Nexity entend développer sa gamme de produits et de services, notamment aux utilisateurs d'immobilier de bureau, renforcer sa capacité d'aménageur et de conseil aux utilisateurs, et renouveler le métier de *property manager* par des solutions digitales, pour s'imposer comme le partenaire de référence de ses clients entreprises.

### Client Collectivité

Nexity entend renforcer sa position d'acteur majeur de l'aménagement privé français, en développant de nouveaux services, autour de la « *smart city* » inclusive et des nouveaux usages urbains, et de compléter son offre par la création prochaine d'une foncière de terrains, outil au service du développement des collectivités, dont le capital sera majoritairement détenu par des investisseurs tiers.

### Client Interne

Avec plus de 10.000 collaborateurs, la force de Nexity repose dans son capital humain. Le Groupe poursuivra sa politique d'actionnariat salarié (les salariés et managers détiennent 17% du capital de Nexity à fin 2018), ainsi que sa politique de développement des talents, d'expérimentation de nouveaux modes de travail, de culture entrepreneuriale et d'innovation, pour confirmer et amplifier son objectif d'être un « employeur de préférence » dans son secteur.

## 1.2.4 Les axes structurants de la stratégie de Nexity

### 1.2.4.1 Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE)

La stratégie de Nexity prend pleinement en compte les enjeux du développement durable et des nouvelles économies qui y sont associées, plus responsables et économes en ressources (économie de fonctionnalité, économie circulaire, économie sociale et solidaire). Le Groupe place cette exigence au cœur de son action parce qu'elle est créatrice de valeur pérenne, tant pour la Société au sens large que pour la société Nexity, et qu'elle conduit à la valorisation du territoire.

Depuis 2017, le développement durable chez Nexity s'inscrit dans une stratégie plus large de RSE, afin d'intégrer pleinement une stratégie d'employeur responsable, une mise en avant des objectifs éthiques de l'entreprise, et une gouvernance répondant aux meilleurs standards.

Cette stratégie, qui est sous-tendue par la volonté de démontrer et d'améliorer l'utilité des activités de Nexity pour la Société (voir Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document de référence), est structurée autour de cinq engagements :

- « Faire ville » durable et responsable ;

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

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

De manière plus détaillée, la stratégie de développement des principaux secteurs d'activité est décrite aux paragraphes 1.3.1 « Stratégie de développement du Client Particulier » et 1.4.1 « Stratégie de développement du Client Entreprise » figurant dans le présent chapitre.

<sup>1</sup> Potentiel de multiplication par 6 de la taille du marché des résidences services seniors dans les 20 prochaines années, de 50.000 à 300.000 unités.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## 1.2.4.2 Orientation et stratégie Client

La définition d'une stratégie par Client (l'axe « client » primant désormais sur l'axe métier dans l'organisation et dans le pilotage de Nexity) repose sur un certain nombre de thèmes communs :

- L'objectif permanent d'une prise en compte de la « valeur client » et de la satisfaction des clients dans toutes les offres, et toutes les politiques de l'entreprise, ce qui implique notamment une coconception et une coconstruction des nouvelles offres avec les clients ;
- Poursuite du développement graduel d'une base de données clients et d'un dispositif de relation clients

## 1.2.4.3 Nexity comme *leader* de l'immobilier digital

Conscient de l'importance croissante des enjeux liés à la transformation digitale et à l'innovation sociétale, Nexity a engagé depuis 2014 un projet d'entreprise dénommé « Nexity Tous Connectés », qui vise tout à la fois :

- À investir dans de nouveaux services digitaux destinés à apporter de la valeur à ses clients ;
- À engager des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts ;
- À mieux connecter ses collaborateurs en les dotant d'outils de mobilité ; et
- À promouvoir au sein du Groupe le développement d'une culture digitale et de l'innovation.

Ce projet transverse a pour but de renforcer ou de défendre la position concurrentielle de Nexity tout en augmentant la qualité de son service et la satisfaction de ses clients. Il va de pair avec une augmentation significative des moyens alloués par Nexity au développement et à la consolidation de ses systèmes d'information, technologies, et outils digitaux (voir paragraphe 1.6 « Client Interne » du présent chapitre).

(CRM, *Customer Relationship Management*) au meilleur niveau, permettant un traitement optimal du client commun à différentes lignes de métiers, et une intensification des ventes croisées, à partir de produits développés par Nexity ou par des partenaires ; et

- La mise en place de plateformes de services (par exemple à partir de l'Espace Privé Client – mynexity.fr, ou de plateformes de gestion de logements connectés avec services – application Eugénie), permettant le lancement de nouveaux services, en architecture ouverte.

Dans la relation client digitale, l'objectif est d'augmenter le taux de captation *via* Internet grâce à de nouveaux moyens d'humanisation de la relation (comme la visioconférence) et de valorisation des offres par la qualité des visuels et des textes. La relation évolue aussi vers davantage de collaboration interactive avec les clients, qui sont désormais incités à émettre des avis sur leur expérience avec Nexity, et un ciblage plus pertinent grâce au marketing prédictif réalisé à partir de bases de données.

Grâce aux liens tissés avec des grands *leaders* technologiques, des fonds d'investissement, des incubateurs de *start-ups* et des écoles digitales, l'objectif est de poursuivre un rythme annuel de lancement de cinq innovations majeures, permettant de simplifier davantage le parcours client multi-canal et de conquérir de nouveaux marchés liés à la désintermédiation. À titre d'exemple, Nexity a participé à la création puis à l'incubation de Bien'ici, site de recherche immobilière sur Internet nouvelle génération, qui connaît un fort développement. Nexity a également développé la plateforme Eugénie (gestion intelligente du logement) en lien avec un réseau de partenaires techniques dont le lancement a débuté en 2018.

## 1.3 CLIENT PARTICULIER

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity vise à répondre de façon globale à tous les besoins immobiliers de ses clients, à chaque étape de leur parcours de vie, en créant des offres *packagées* et en s'appuyant sur la puissance de sa marque et de son patrimoine de données.

Afin de mieux mettre en œuvre cette stratégie, Nexity a poursuivi en 2018 le déploiement de son organisation tournée vers le Client Particulier, avec un management unique, celui du Comité Client Particulier, pilotant de façon intégrée l'Immobilier résidentiel et les Services immobiliers aux particuliers. Les fonctions marketing, commerce et digital ainsi que les équipes d'organisation ont été

regroupées au sein de deux Directions, communes aux métiers du Client Particulier.

Depuis le début de l'année 2019, un suivi et un pilotage de la satisfaction clients, tous métiers confondus, ont été créés ; le centre d'appel qui gère plus d'1 million d'interactions par an, ainsi que le service clients de Nexity sont désormais communs au Client Particulier. Les synergies et ventes croisées entre les différents métiers se sont intensifiées et se traduisent par exemple par un taux de 11% de parcours multi-métiers sur les 12 millions de visites sur les plateformes web et le site internet nexity.fr en 2018.

### 1.3.1 Stratégie de développement du Client Particulier

#### 1.3.1.1 Immobilier résidentiel

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

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

- D'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
  - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
  - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs individuels avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le courtage de crédits immobiliers, la gestion, la première mise en location, l'assurance du bien immobilier et une assistance 24 h/24 pour les petites interventions,
  - l'élaboration d'une offre de logements à destination des bailleurs professionnels, représentés principalement par les bailleurs sociaux, mais aussi, et de façon croissante, les investisseurs institutionnels, les SCPI, les OPCI, etc.,
  - par l'intermédiaire de PERL, le développement de solutions immobilières innovantes fondées sur le recours aux techniques de démembrement de propriété (distinction entre l'usufruit et la nue-propriété) pour favoriser l'accès au logement,
  - le développement de résidences gérées avec services, sociales ou en financement libre (qui ont représenté 21% des réservations nettes en 2018 : essentiellement des résidences pour étudiants en partenariat, entre autres, avec Nexity Studéa et des résidences seniors en partenariat avec Ægide-Domitys),
  - le développement de logements performants, éco-conçus et respectueux de l'environnement, et

- le développement de logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés (Nexity Access Design) en vue de faciliter la solvabilisation des primo-accédants ;
- En fonction de l'évolution des marchés locaux, de consolider ou d'accroître son maillage territorial prioritairement dans les grandes zones urbaines, à travers :
  - la croissance de ses implantations existantes,
  - des opérations de croissance externe, des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers et/ou des associations avec des promoteurs locaux (Nexity Partners),
  - le développement de synergies entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs, et
  - la mise à profit de la capacité de distribution complémentaire apportée par iSelection, qui bénéficie notamment d'accords de partenariats avec les réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires ;
- De poursuivre sa politique visant à privilégier l'atteinte du meilleur niveau de marge possible (dans un contexte donné) plutôt que la simple croissance des volumes, en s'attachant notamment à renégocier le prix des fonciers ou encore à mettre en place une politique d'achat centralisée pour certains équipements (ascenseurs, meubles de salle de bain...) ou certaines prestations (maintenance d'ascenseurs...) ; et
- De bénéficier, notamment en Île-de-France, des opportunités foncières générées dans le cadre de son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), décrite au paragraphe 1.5.3 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent chapitre.

#### 1.3.1.2 Résidences gérées

Ægide-Domitys est devenu en moins de 20 ans l'acteur de référence des résidences services seniors. Ce nouveau concept, qu'il a créé et qu'il commercialise sous la marque Domitys, correspond aux attentes des seniors autonomes et séduit un nombre croissant d'investisseurs individuels et institutionnels. C'est un marché avec un fort potentiel, étroitement lié aux enjeux du vieillissement démographique. Ægide-Domitys répond à cette problématique grâce à son savoir-faire et sa maîtrise de

trois métiers : la promotion immobilière, la commercialisation et l'exploitation des résidences.

Fort de ce positionnement unique, l'objectif est de :

- Poursuivre sa politique ambitieuse de développement tant en France qu'à l'étranger, en particulier dans les pays européens confrontés aux mêmes enjeux ; et
- Améliorer l'efficacité commerciale et le conseil aux investisseurs avec notamment le développement de Domitys Invest.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## 1.3.1.3 Autres Services immobiliers aux particuliers

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

- Amélioration continue des prestations de services, développées en collaboration avec les clients ;
- Accroissement de la valeur perçue du service en assurant la satisfaction des clients et les fidéliser ;
- Enrichissement de l'expérience client en capitalisant sur le savoir-faire de Nexity dans l'ensemble de ses métiers et sa capacité à proposer des solutions innovantes ;
- Différenciation par la transparence de la politique commerciale et tarifaire, et par la transformation

digitale des métiers de services de Nexity, permettant d'offrir des produits novateurs et adaptés aux nouvelles demandes des clients ;

- Renforcement de la présence du Groupe dans le marché des résidences gérées (résidences étudiantes avec Studéa, résidences services seniors avec Ægide-Domitys) ;
- Croissance externe et partenariats, dans un métier en voie d'industrialisation ;
- Structuration d'une offre à destination des investisseurs institutionnels à travers la constitution d'un fonds d'investissement (PERL) ; et
- Ouverture vers de nouvelles cibles de clientèles investisseurs particuliers au travers de produits *packagés*.

## 1.3.2 Immobilier résidentiel

Nexity est un acteur majeur en France dans les métiers de la promotion de logements neufs et du lotissement (développement de lots de terrains à bâtir). Le Groupe a enregistré 19.609 réservations de logements neufs en France en 2018, ce qui le classe au premier rang des

promoteurs de logements neufs en France, auxquelles s'ajoutent 2.063 réservations de lots de terrains à bâtir.

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2016, 2017 et 2018 :

### RÉSERVATIONS FRANCE

Au 31 décembre	2018	2017	2016
<b>Réservations (en nombre)</b>			
Logements neufs	19.609	18.351	15.893
dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)	549	-	-
Terrains à bâtir	2.063	2.601	2.518
<b>TOTAL</b>	<b>21.672</b>	<b>20.952</b>	<b>18.411</b>

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs en 2018 se répartissent à raison de 37% en Île-de-France et de 63% en province à partir de 26 implantations régionales.

Les réservations de lots de terrains à bâtir en 2018 se répartissent à raison de 15% en Île-de-France et 85% en province à partir de 23 agences. Par ailleurs, cette activité a réalisé 73% de ses réservations en zones non tendues (B2 et C).

Les clients de l'Immobilier résidentiel de Nexity sont :

- Des accédants à la propriété (logement ou terrain à bâtir) ;
- D'autres accédants (déjà propriétaires de leur résidence principale) achetant un nouveau logement (ou un terrain à bâtir) pour y habiter ;
- Des particuliers investisseurs achetant un logement pour le mettre en location (soit en location nue, soit en location meublée, soit en démembrement de propriété) ; et

- Des bailleurs professionnels achetant un immeuble en bloc pour en retirer des revenus locatifs (lesquels relèvent du logement social, du logement intermédiaire ou du logement libre).

Les logements proposés par le Groupe couvrent tous les segments de clientèle, tant en accession qu'en investissement (y compris les résidences gérées), tant pour les particuliers que pour les bailleurs professionnels (logements sociaux, intermédiaires ou autres), et se répartissent sur les principales zones urbaines du territoire français. Le Groupe travaille sur des offres durables afin de proposer dès aujourd'hui des produits performants et accessibles à tous, de développer des produits conçus pour chaque étape de la vie et sobres en carbone.

L'Immobilier résidentiel bénéficie ainsi d'une clientèle diversifiée. L'analyse de la décomposition de l'activité commerciale de Nexity en 2018 est présentée au Chapitre 5 – Rapport financier du présent Document de référence.

Les clients acquéreurs de résidences principales sont plus jeunes et ont des revenus annuels plus faibles que les clients acquéreurs de résidences secondaires ou les investisseurs individuels.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens des clients individuels :

LOGEMENT	2018	2017
<b>Accédants – résidence principale</b>		
Âge moyen	37	38
Revenus annuels moyens (en euros)	42.812	43.019
Prix moyen d'un logement (en nombre d'années de revenu)	6,2	6,0
dont primo-accédants		
Âge moyen	34	34
Revenus annuels moyens (en euros)	39.093	38.322
dont acheteurs déjà propriétaires		
Âge moyen	51	49
Revenus annuels moyens (en euros)	56.741	59.881
<b>Accédants – résidence secondaire</b>		
Âge moyen	58	56
Revenus annuels moyens (en euros)	61.219	78.556
Prix moyen d'un logement (en nombre d'années de revenu)	3,7	3,7
<b>Investisseurs</b>		
Âge moyen	46	47
Revenus annuels moyens (en euros)	76.723	76.609
Prix moyen d'un logement (en nombre d'années de revenu)	2,5	2,5
<b>Tous clients</b>		
Âge moyen	43	43
Revenus annuels moyens (en euros)	61.219	62.774
Prix moyen d'un logement (en nombre d'années de revenu)	3,7	3,5

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors iSelection, PERL, Ægide, international et ventes en bloc).

### 1.3.2.1 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel de l'Immobilier résidentiel

En 2018, le marché français des ventes de logements neufs amorce son inflexion, après une année 2017 record. Cette évolution s'explique notamment par un ralentissement des réservations aux investisseurs particuliers et aux bailleurs

professionnels, dans un contexte de problème d'offre ponctuel lié à l'approche des élections municipales au printemps 2020 et par des prix trop élevés dans certaines localisations.

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

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

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 67 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La population augmente de façon plus modérée que précédemment : + 0,3% en 2018 comme en 2017, contre + 0,4% par an entre 2014 et 2016 et + 0,5% par an entre 2008 et 2013. L'augmentation de la population française est davantage tirée par le solde naturel (+ 144.000 personnes) que par le solde migratoire (+ 58.000 personnes).

C'est dans les couronnes des grands pôles urbains que la population croît le plus fortement (+ 0,8% par an entre 2011 et 2016, contre + 0,4% en moyenne en France). À noter que cette croissance se poursuit à un rythme bien moins soutenu qu'entre 2006 et 2011 (+ 1,2% par an). À l'inverse, suite à une diminution du déficit migratoire, le rythme de croissance des grands pôles urbains se renforce

(+ 0,4% par an entre 2011 et 2016, contre + 0,3% par an entre 2006 et 2011). Les moyens et petits pôles restent à l'écart de la croissance avec une population qui ne progresse plus.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la France, avec 13% de la population de l'Union européenne, se maintient au 2<sup>ème</sup> rang des pays les plus peuplés d'Europe, derrière l'Allemagne (16%) et devant le Royaume-Uni et l'Italie. L'indicateur de fécondité s'établit à 1,87 enfant par femme en France en 2018. Bien qu'en baisse depuis quatre ans, il reste le plus élevé d'Europe.

Selon l'INSEE, la France métropolitaine comptait 28 millions de ménages en 2015, soit 1,2 million de plus qu'en 2010 (selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale). Les facteurs qui influent sur la croissance des ménages et leur structure sont multiples : vieillissement de la population, installation en couple plus tardive, unions plus fragiles, augmentation du nombre de personnes seules et de la monoparentalité.

<sup>1</sup> Sources : INSEE Première 1730 « Bilan démographique 2018 » pour les données sur la population ; INSEE « Couples-Familles-Ménages en 2015 » de juin 2013 pour les données sur les ménages ; INSEE Première 1619 de novembre 2016 « Projection de la population à l'horizon 2070 » pour les projections de l'INSEE.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

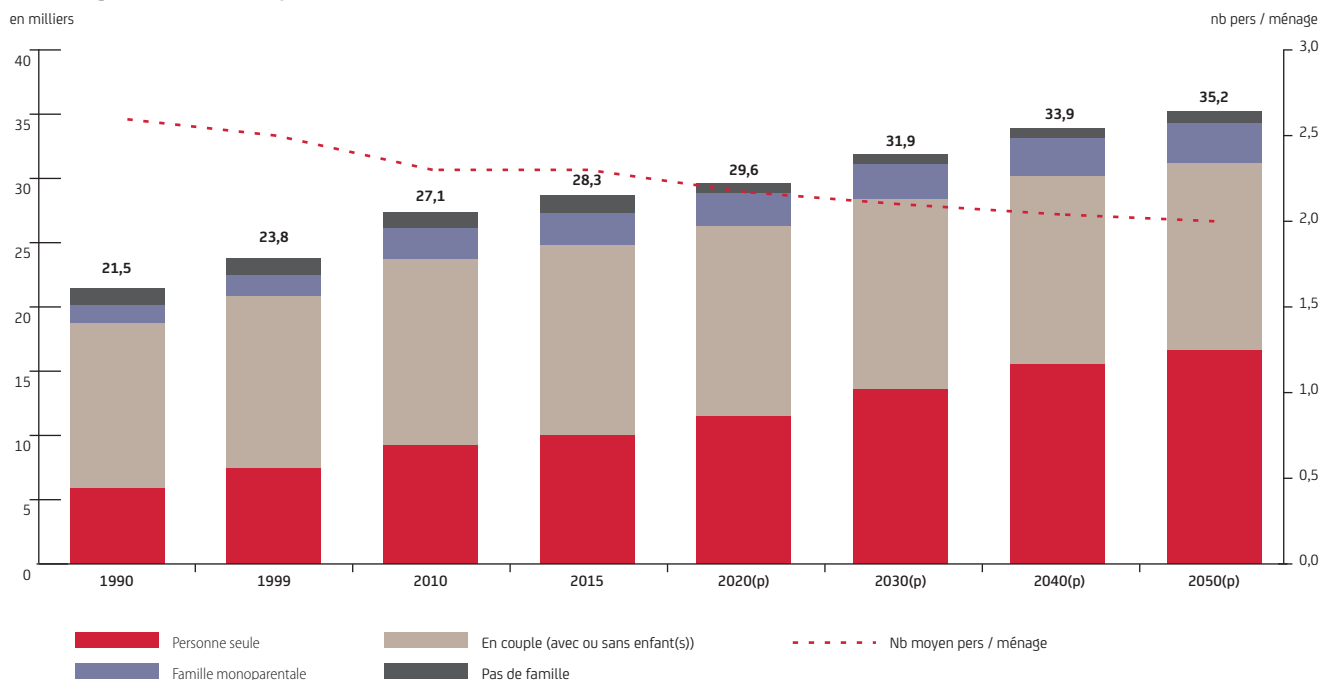
Client Particulier

Les personnes seules sont les ménages dont le nombre a le plus progressé ces dernières années (+ 810.860 entre 2010 et 2015). Ils représentent 35% des ménages. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont également

de plus en plus nombreux (respectivement + 170.187 et + 246.290), tandis que le nombre de couples avec enfant(s) est en recul (- 55.438).

Le graphique suivant présente les données historiques et les projections du nombre de ménages selon leur composition en France métropolitaine, ainsi que l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage.

## Les ménages selon leur composition



Sources : INSEE, Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), Observatoire et statistiques n°135 août 2012.

La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 65 ans et plus dans la population française : au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la France compte 20% d'habitants âgés d'au moins

65 ans, soit 4,5 points de plus que vingt ans plus tôt. Selon les projections réalisées par l'INSEE, la part de la population de plus de 65 ans progresserait pour atteindre 29% en 2070.

## Solvabilité des ménages<sup>1</sup>

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

En matière de crédit immobilier, les taux se maintiennent à un bas niveau (1,44% sur le dernier trimestre 2018). La durée des prêts s'est fortement allongée en 2018 pour atteindre le niveau record de près de 19 ans. Cet allongement a permis d'atténuer la détérioration de la solvabilité des ménages modestes affectés par la hausse des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics. Selon les observatoires, les taux moyens des crédits immobiliers ne devraient remonter que modérément en 2019.

Dans le neuf, le coût relatif des opérations réalisées s'établit à 4,9 années de revenus sur le dernier trimestre de

2018, niveau particulièrement élevé et comparable à celui du dernier trimestre 2017.

Le coût moyen des opérations réalisées par les ménages en 2018 a continué d'augmenter et ce plus rapidement qu'auparavant (+ 3,1%, contre + 2,3%).

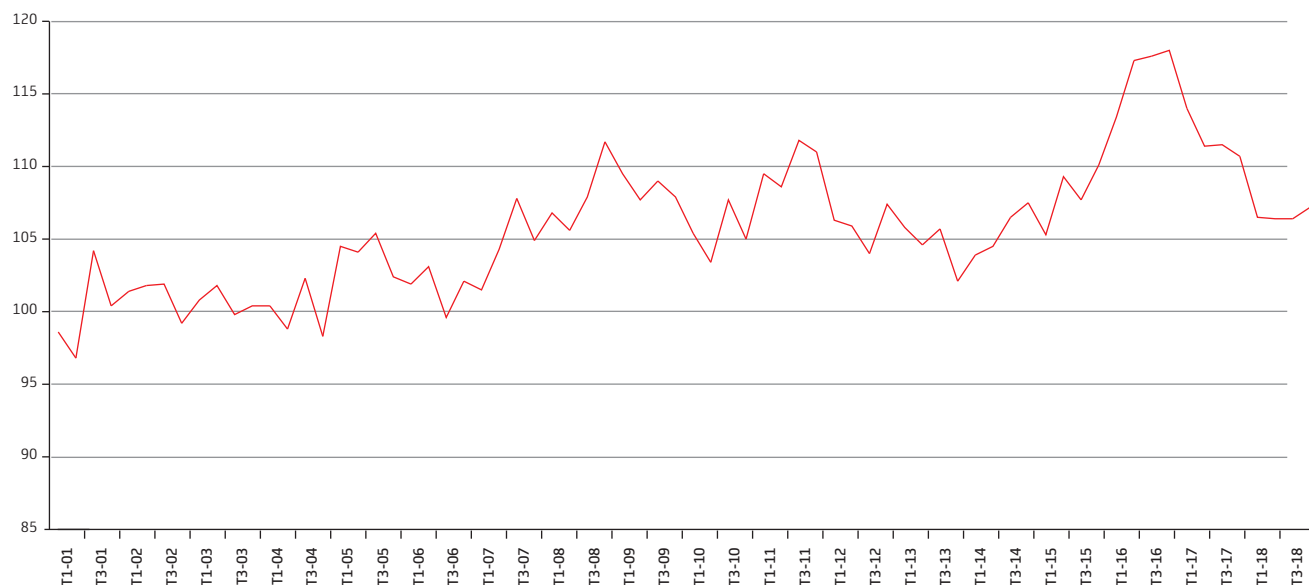
Les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2,8% en 2018, contre - 0,3% en 2017), tandis que l'apport personnel mobilisé se contracte en 2018 (- 6,2%, contre + 1,5% en 2017) compte tenu de l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts accordés pour maintenir la solvabilité des ménages.

Cependant, en dépit de conditions de crédit qui restent attractives, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se redresser compte tenu de la hausse rapide du coût des opérations réalisées.

<sup>1</sup> Source : Observatoire Crédit Logement.



## Indicateur de la solvabilité de la demande (base 100 en 2001) sur le marché du neuf



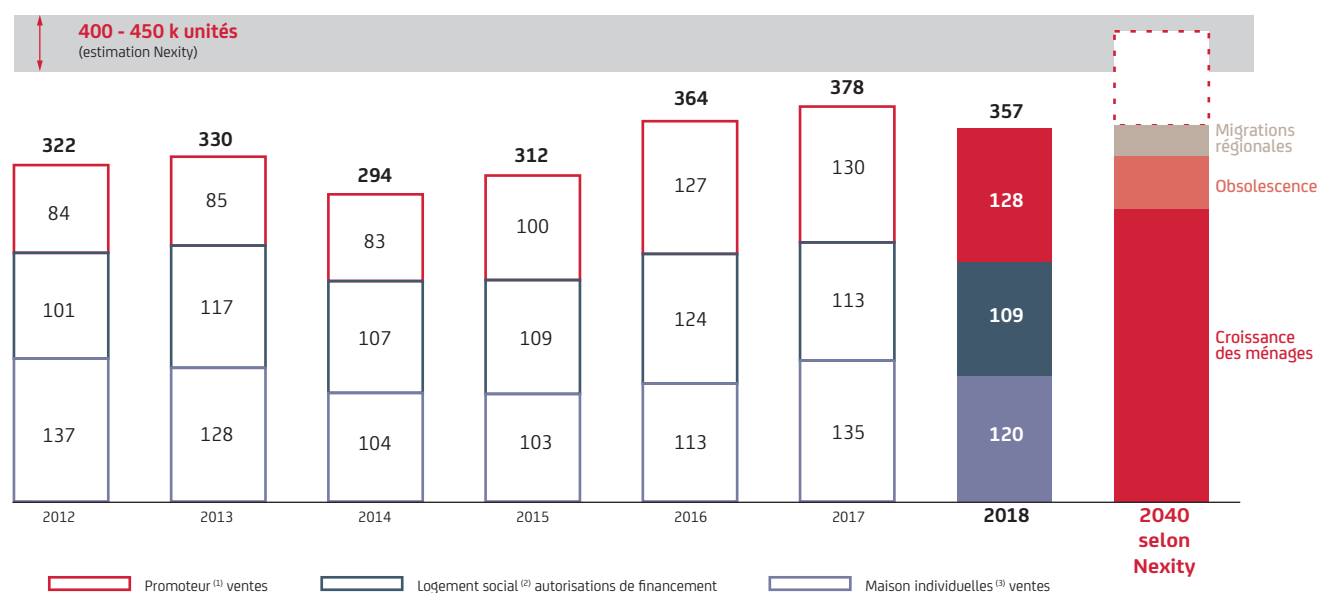
Sources : Observatoire Crédit Logement / CSA observatoire du financement des marchés résidentiels.

## Les constructions de logements neufs

Les évolutions démographiques génèrent un besoin structurel de logements neufs en France du fait d'une croissance de la population, d'une décroissance de la taille

des ménages et d'un effort de construction insuffisant depuis plusieurs années.

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



(1) Ventes brutes des promoteurs, i.e. logements collectifs et individuels groupés - source : Commissariat Général au Développement Durable.

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

(3) Contrats de constructions de maisons individuelles - source : Union des Maisons Françaises 2012 – LCA/FFB pour 2017 et 2018.

Selon le Commissariat Général au Développement Durable, la baisse continue du nombre de logements commencés, enregistrée depuis 2011, s'est interrompue en 2015 avec

des mises en chantier qui ont progressé jusqu'en 2017, où 427.800 logements ont été mis en chantier. En 2018, les mises en chantier sont en baisse de - 7% par rapport à

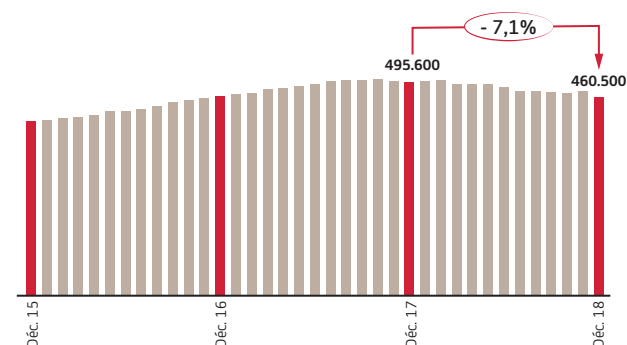
# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

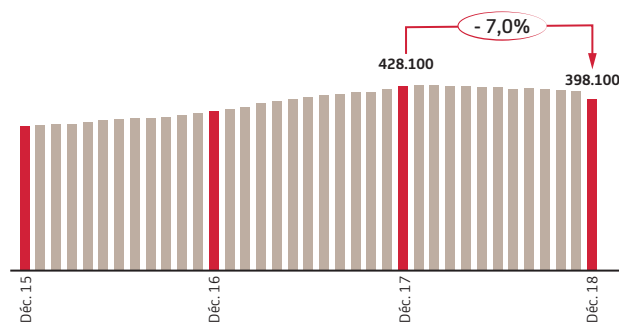
2017, à 398.100 unités. Tous les segments sont concernés par la baisse : - 4% pour l'individuel groupé, - 5% pour l'individuel pur, - 7% pour le collectif et - 20% pour les logements en résidences gérées. Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée (en collectif, résidences gérées et individuel groupé), sur le

marché des ventes en bloc aux opérateurs de logements sociaux et intermédiaires, et dans une moindre mesure, sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement.

## Évolution des permis de construire et des mises en chantier



Source : Commissariat Général au Développement Durable (CGDD).



## Le marché de la promotion privée

L'analyse du marché de la promotion privée reprend les chiffres de l'ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) publiés par le Commissariat Général au Développement Durable.

L'ECLN couvre les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit leur mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Elle exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction. Elle ne déduit pas les annulations.

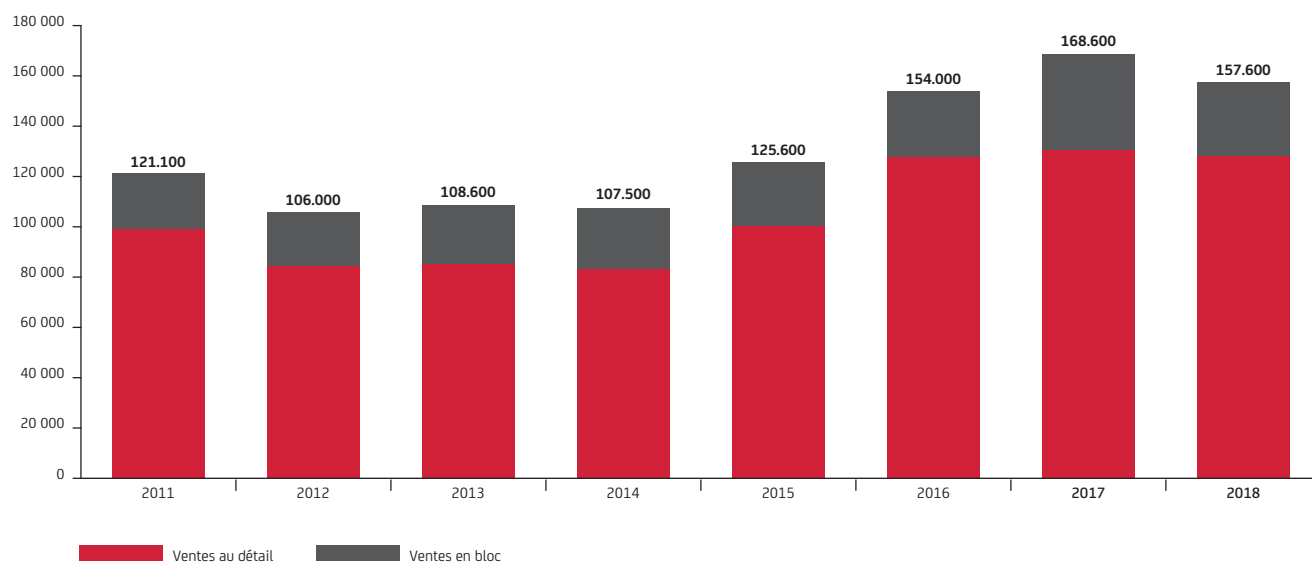
D'autres études existent mais peuvent recouvrir des périmètres différents, à l'exemple de l'Observatoire de la

Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) qui se base sur les remontées des différents observatoires régionaux (Adéquation, CAPEM, CECIM, OIH et OIP) et couvre 90% du marché de la promotion immobilière. Il comptabilise les ventes nettes de logements au détail (occupants et investisseurs) et les ventes de logements en bloc.

Afin d'estimer le marché global de la promotion privée, Nexity a décidé de rapprocher les données des ventes au détail de l'ECLN avec les données des ventes en bloc de la FPI. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des ventes de logements neufs en France. En 2018, les ventes aux particuliers se contractent de - 2% pour s'établir à environ 128.000 unités (source ECLN). Les ventes en bloc ont connu un recul plus marqué (- 22% à 29.600 logements selon la FPI). Le marché global enregistre une baisse de - 7% à 157.600 ventes et ce après un point haut à 168.600 logements en 2017.



## Nombre de réservations de logements en France



Sources : CGDD, SOes, ECLN et FPI.

## Les acquéreurs de logements neufs en France

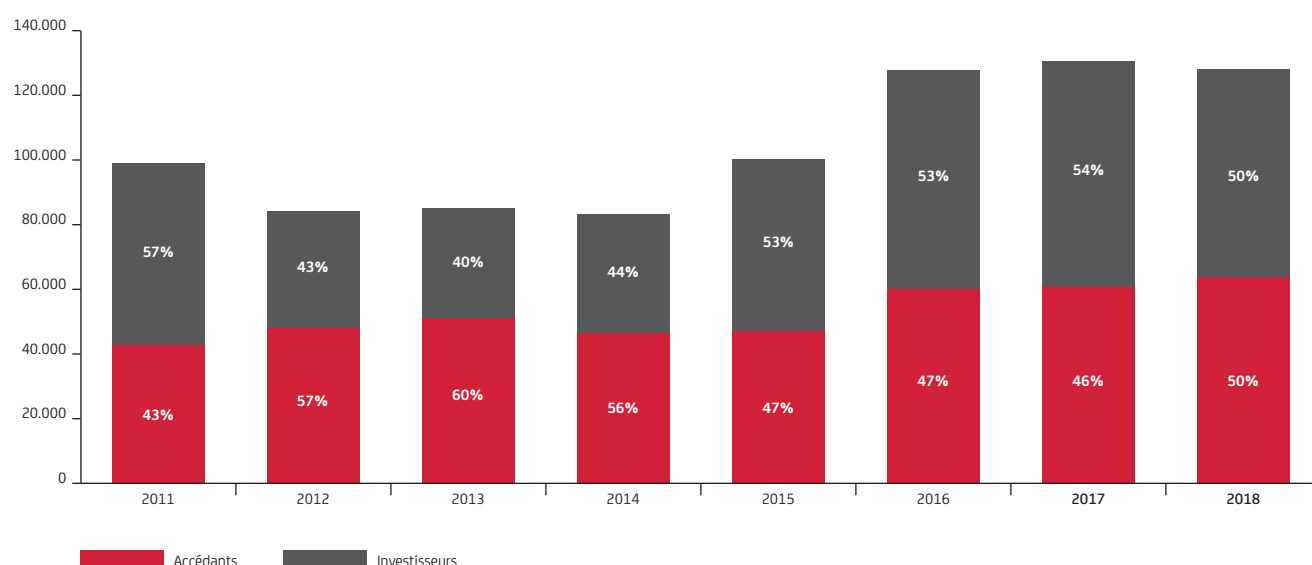
Les particuliers acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs individuels.

L'année 2018 a été marquée par un certain attentisme des investisseurs particuliers. Les ventes aux investisseurs ont baissé de - 8% à environ 64.100 unités. Ils représentent désormais 50% du marché des réservations aux particuliers (contre 54% en 2017).

L'autre moitié des ventes a été réalisée par des accédants à la propriété. Grâce à des conditions de financement favorable, les ventes aux accédants ont progressé de + 5% à 63.800 unités.

Le graphique suivant présente l'historique des ventes au détail de logements neufs en France (source ECLN), ventilé avec la répartition de la FPI entre accédants à la propriété et investisseurs individuels :

## Estimation de la répartition des ventes au détail de logements neufs en France entre accédants et investisseurs individuels



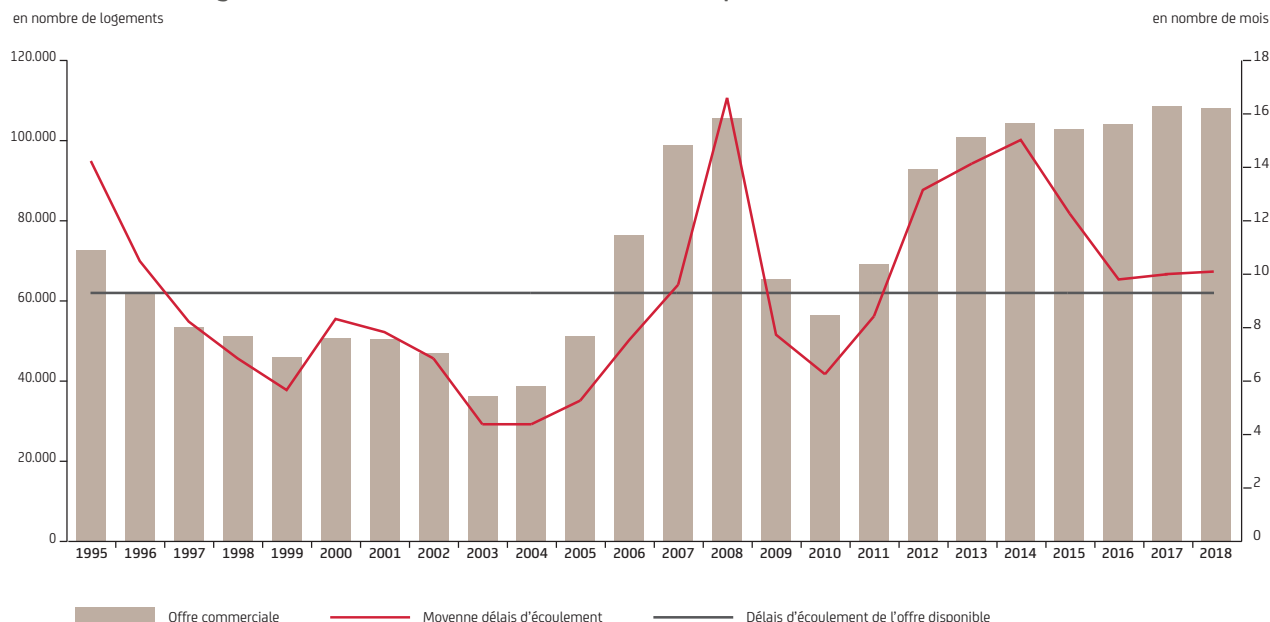
Sources : Fédération des Promoteurs Immobiliers / CGDD, SOes, ECLN.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

Le graphique suivant illustre le volume de l'offre de logements neufs en commercialisation ainsi que les délais d'écoulement de l'offre disponible :

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



Sources : CGDD, SOeS, ECLN.

Entre la fin de l'année 2017 et 2018, l'offre commerciale disponible sur le marché est relativement stable. Elle s'établit à 108.020 logements à fin décembre 2018 et représente 10,1 mois de vente.

Elle se décompose en 99.197 appartements neufs et 8.823 maisons individuelles groupées.

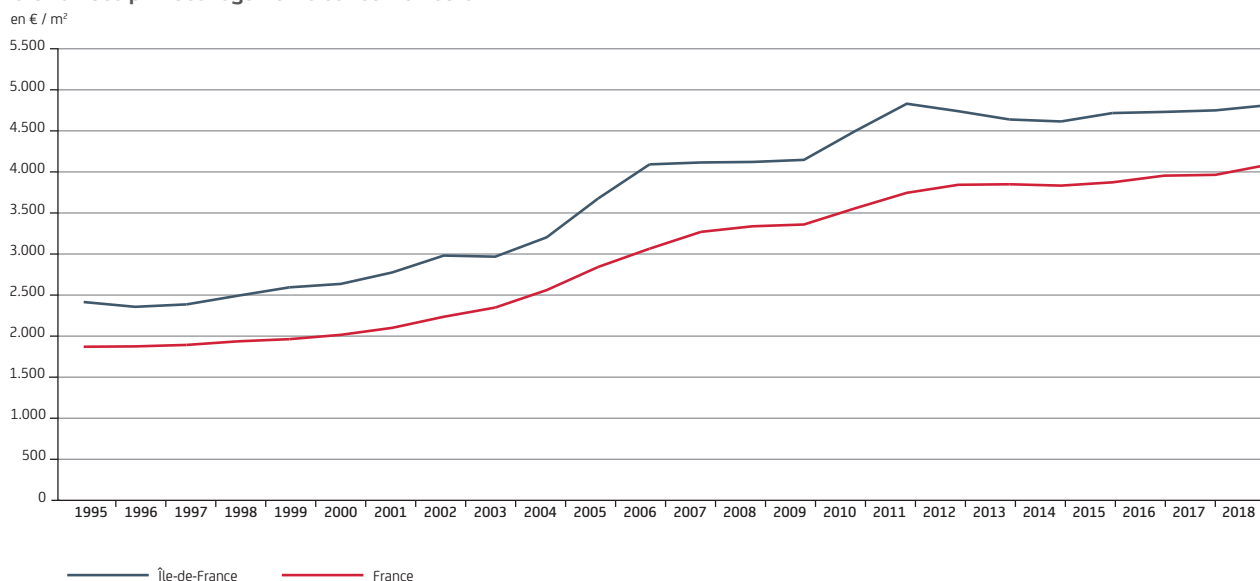
84% des appartements neufs disponibles à l'offre se situent en zones tendues (A bis, A et B1), contre 58% pour les maisons individuelles groupées.

Le prix de vente moyen des appartements neufs en France a passé la barre des 4.000 € / mètre carré en 2018 (+ 3,0% en un an à 4.084 € / mètre carré). Le prix de vente moyen des maisons individuelles s'établit à 264,3 milliers d'euros (+ 0,6% par rapport à 2017).

En 10 ans, les prix ont augmenté de + 22,4% pour le logement collectif et de + 5,6% pour le logement individuel groupé.

Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements collectifs neufs par mètre carré en France depuis 1995 :

## Évolution des prix des logements collectifs neufs



Sources : CGDD, SOeS, ECLN.

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

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

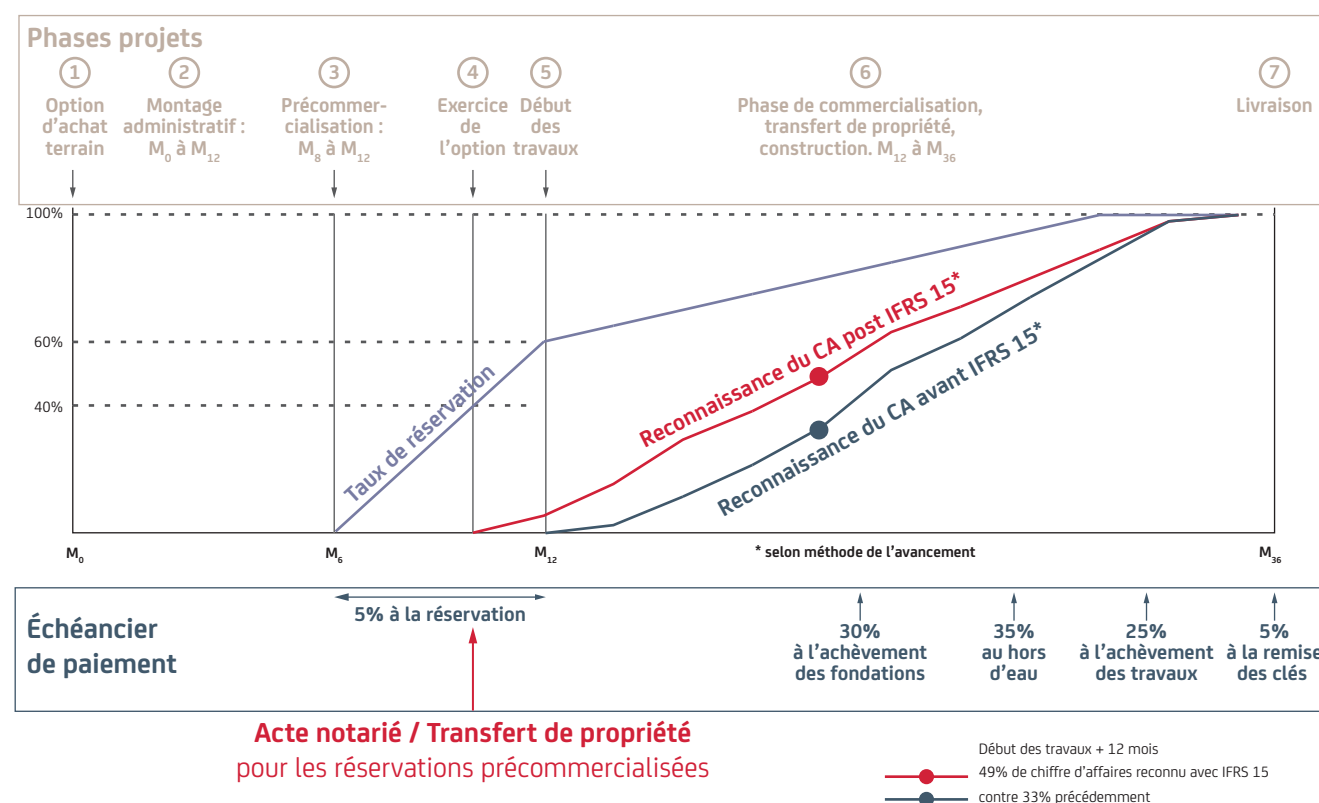
La promotion immobilière en France s'inscrit de façon quasi-exclusive dans le cadre de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), modèle original issu de la loi du 3 janvier 1967 et progressivement perfectionnée qui se caractérise par un niveau de risque limité (par rapport à d'autres modèles) pour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

Par ailleurs, la pratique prédominante des opérateurs de marché repose sur la prise d'options sur des fonciers, dont

la levée suppose la réalisation de conditions suspensives, diminuant ainsi le risque porté par Nexity.

La mise en œuvre de la norme IFRS 15 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 a impacté le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires par le Groupe. Une description détaillée de la mise en œuvre de cette nouvelle norme comptable est présentée à la note 2.2 annexée aux états financiers consolidés au 31 décembre 2018 figurant au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence.

### Modèle de la VEFA



### Forme des ventes et calendrier des paiements

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

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

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

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le dispositif Pinel basé sur le principe d'une réduction de l'impôt sur le revenu a succédé au précédent dispositif Duflot mis en place au 1<sup>er</sup> janvier

2013 (qui remplaçait les dispositifs précédents Scellier, Robien et Borloo basés pour ces deux derniers sur le principe de l'amortissement).

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

### Le dispositif Pinel

Tout contribuable, quel que soit son niveau d'imposition, qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2021 et qui s'engage à le louer à usage de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans avec possibilité de proroger 2 fois 3 ans, bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de son investissement.

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

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

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

raison de 2% chaque année pendant 9 ans, puis 1% chaque année pour les trois années suivantes.

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

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

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

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

### Le dispositif Censi-Bouvard

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

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

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

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

La loi de finances pour 2019 a reconduit en l'état le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.

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

### Plafonnement des avantages fiscaux

Les avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées pour un même foyer fiscal font l'objet d'un plafonnement global pour le calcul de l'imposition annuelle

des revenus. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ce plafonnement global s'élève à 10.000 euros, par année fiscale.

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

### Le prêt à taux zéro (PTZ)

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

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

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

Pour en bénéficier, il faut :

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

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

- Du prix d'acquisition du logement ;
- Du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;

- De la localisation géographique (zones A, B1, B2, C) ; et
- Du revenu fiscal de référence N-2 des accédants (*i.e.* 2014 pour une acquisition en 2016).

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

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

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

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

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

### TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

La loi portant engagement pour le logement national, dite ENL, du 13 juillet 2006 a rendu éligible à la TVA à taux réduit l'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers couverts par une convention de rénovation urbaine (CRU) et dans un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers, à condition que les acquéreurs destinent le logement à leur résidence principale (sans nécessairement être primo-accédants) et répondent à des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique et de la situation familiale. La loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements.

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

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

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

La loi de finances pour 2017 étend sous certaines conditions l'application du taux réduit de TVA à 5,5% à la bande 300 mètres – 500 mètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'une convention NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine dit « ANRU 2 »). Les logements en accession sociale compris dans un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de ces quartiers QPV-ANRU 2, et partiellement compris dans la bande 0-300 mètres de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA lorsque la demande de permis de construire est déposée à compter du

1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette mesure devrait concerner environ 450 quartiers parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La loi de finances 2018 permet l'octroi de la TVA réduite dans la bande 300 mètres - 500 mètres sur la seule foi du protocole de préfiguration de la future convention NPNRU, à condition que celle-ci soit signée dans les 24 mois suivant la signature de son protocole de préfiguration (permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018).

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

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

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

Afin de maintenir le nombre des nouvelles constructions de logements sociaux, le Gouvernement a annoncé des

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

## Environnement concurrentiel

### Logement neuf

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional. Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs

ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels), Kaufman & Broad (présent sur les marchés du logement neuf, maisons en villages et appartements) et Altarea Cogedim (présent sur les marchés du logement neuf, des bureaux et des commerces).

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

LOGEMENT <sup>(1)</sup>	2018	2017	2016	2015
Nexity (logement neuf)	19.609	18.351	15.893	11.741
Bouygues Immobilier	13.449	15.199	13.866	11.183
Altarea Cogedim	11.782	11.189	10.011	6.011
Kaufman & Broad <sup>(2)</sup>	9.122	9.027	8.017	6.901
Vinci Immobilier	6.333	6.330	5.485	4.189
Icade Promotion	4.938	5.776	5.665	3.999

(1) Sur la base d'un déclaratif des sociétés en l'absence d'un référentiel commun. Certains concurrents intègrent dans leurs chiffres des « équivalents logements » (terrains à bâtir, surfaces commerciales...), alors que Nexity a une définition plus stricte.

(2) Exercice décalé par rapport à l'année civile.

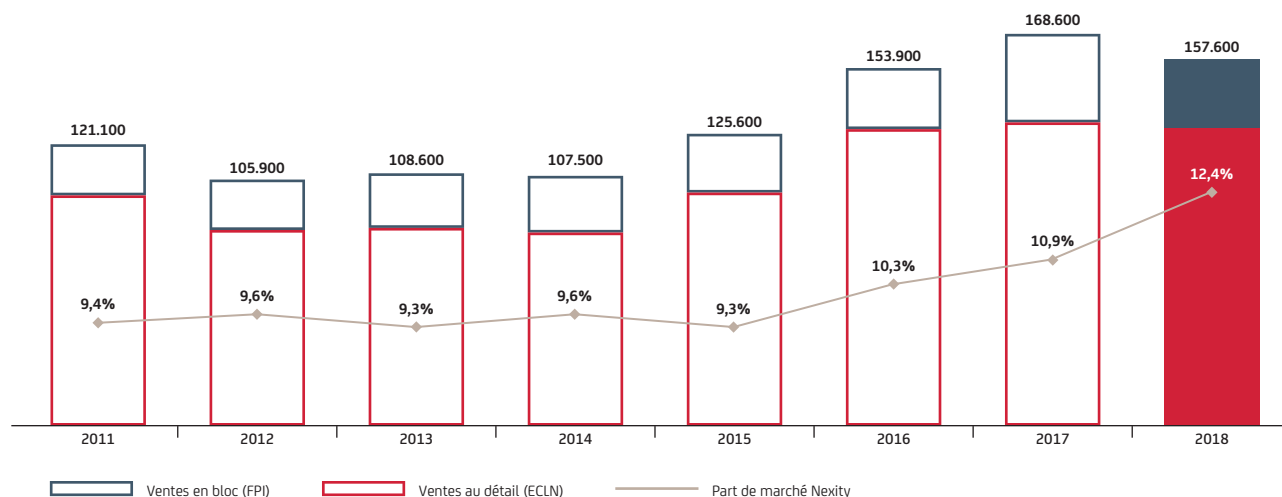
Sources : communiqués des sociétés.

Les parts de marché de Nexity sont dorénavant calculées par rapport à une estimation du nombre de réservations de logements neufs en France, au détail et en bloc, présenté ci-avant dans la section « Le marché de la promotion privée ».

## Marché du logement neuf (ventes au détail et ventes en bloc) - Part de marché de Nexity

en unités

1

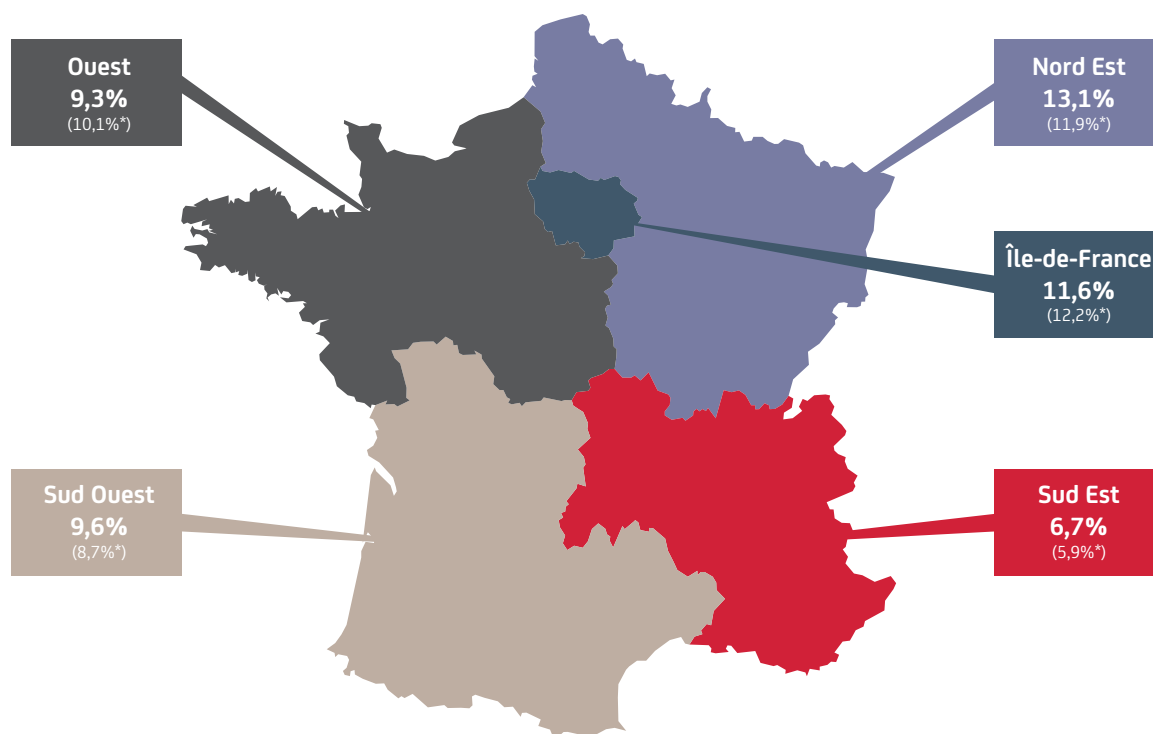


Sources : Fédération des Promoteurs Immobilier (FPI) pour les ventes en bloc ; Commissariat Général au Développement Durable (ECLN) pour les ventes au détail.

La part de marché du Groupe a progressé au cours de l'exercice 2018 de 1,6 point pour atteindre 12,4%, niveau historique. La part de marché est stable à 14,1% en

Île-de-France et elle se consolide de + 2,1 points à 11,6% en régions.

Les parts de marché du Groupe par région (hors ventes en bloc) sont détaillées ci-après :



\* Parts de marché en 2017 sur la base des données de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).  
Source : marché des réservations du logement neuf : Commissariat Général au Développement Durable (ECLN).

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

En 2018, 121.500 logements ont été mis en vente sur le marché, soit 3,9% de moins qu'en 2017. Cette baisse est exclusivement portée par le collectif (- 4,5%) tandis que l'individuel augmente (+ 2,4%). L'Île-de-France résiste, avec des

mises en vente en hausse (+ 4,6%), alors qu'elles se contractent en régions (- 7,2%). La part de Nexity dans les mises en vente au détail du marché se maintient à 11% en 2018.

## Aménagement & terrains à bâtir

À travers son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), le Groupe est l'un des *leaders* sur ce marché avec 2.063 réservations en 2018. Les autres intervenants de taille nationale sont principalement Capelli, Procvivis Immobilier, Francelot, Angelotti et Ataraxia.

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

### 1.3.2.2 Activité Logements neufs

#### Accès au logement

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous. Depuis 2006, le Groupe est engagé en faveur de l'accession sociale à la propriété notamment à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine, le développement de programmes de logements sociaux et le

lancement de gammes de logements à coûts maîtrisés. Le Groupe accompagne également ses clients acquéreurs dans l'éco-usage de leur logement. En parallèle, Nexity poursuit ses réflexions sur la mise en place de solutions économiques pouvant faciliter et accompagner l'accès au logement des populations les plus modestes.

#### Logement social

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

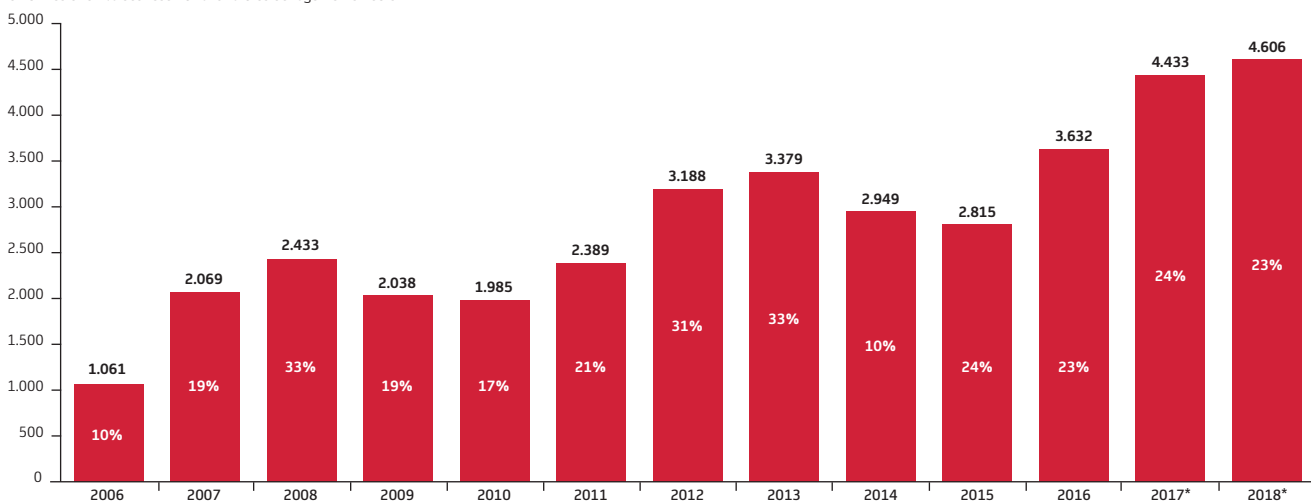
collectivités est répercutée par celles-ci aux promoteurs, via les autorisations d'urbanisme.

De ce fait, depuis 2011, la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20% fixé par la loi SRU (23% en 2018, soit 4.606 réservations).

Les réservations effectuées par PERL auprès de clients particuliers pour l'essentiel, sont « par destination » du logement social. En tenant compte des réservations de PERL, la part de social dans la production de Nexity serait de 27%.

#### Activité à destination des opérateurs sociaux

en unités et en % des réservations totales de logements neufs



\*Y compris Édouard Denis et Primosud.



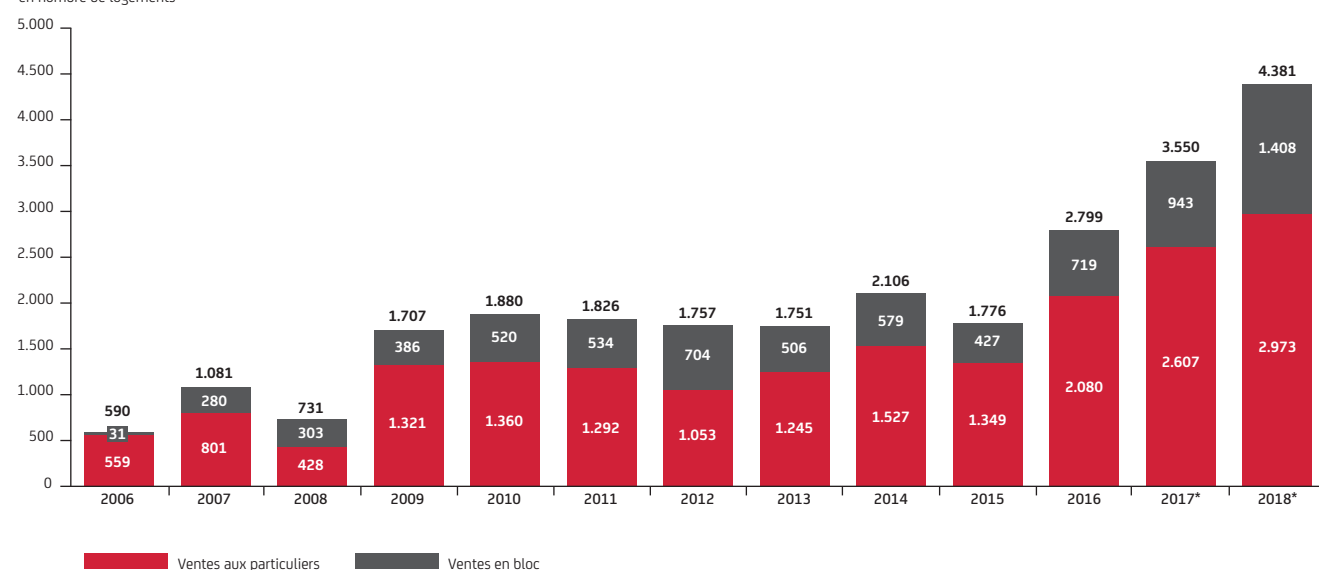
Au-delà de cette obligation légale, Nexity a fait le choix stratégique depuis 2005 de répondre aux besoins des acteurs du logement social en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Pour accroître le nombre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes en France, le Groupe s'engage à augmenter le nombre de logements à destination des opérateurs sociaux, des investisseurs se finançant à l'aide d'un prêt locatif social ou intermédiaire,

d'acquéreurs éligibles au PTZ (Prêt à Taux Zéro) ou à des prêts d'accession sociale. Cette stratégie de diversification vers les bailleurs sociaux et institutionnels a pour objectif d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque bailleur social notamment en proposant en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) des logements qui répondent aux critères fixés tant en termes de zone géographique que de prix ou de prescriptions environnementales.

## Zones à TVA réduite : ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

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

en nombre de logements



\*Hors Edouard Denis et Primosud.

Dès 2005, Nexity s'est engagé à accompagner des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence nationale de la rénovation urbaine) et leur pourtour immédiat. Ces projets urbains ambitionnent de redonner de l'attractivité aux quartiers ANRU. L'application d'une TVA à taux réduit soutient ces projets en favorisant la fluidité des parcours résidentiels et la solvabilisation des ménages à revenus modestes. Depuis le lancement du dispositif de TVA réduite en zones ANRU et son extension aux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en janvier 2015, le Groupe est très impliqué dans le secteur TVA réduite et a réalisé 4.381 logements en 2018, soit 22% de ses réservations de logements neufs.

### Logement locatif intermédiaire

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

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 deux avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire ont été institués, à l'intention exclusive d'acquéreurs personnes morales, dont la totalité des actions ou parts est détenue par des personnes

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

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

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

morales passibles de l'impôt sur les sociétés, ainsi que d'acquéreurs organismes HLM et de leurs filiales dédiées, enfin d'acquéreurs appartenant au réseau Action Logement (collecteurs « 1% logement » et leurs filiales dédiées) :

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

La SNI (filiale de la Caisse des Dépôts, fondatrice du premier Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), chargée par l'État d'acquérir 30.000 à 35.000 logements locatifs intermédiaires d'ici fin 2019) a conclu en décembre 2014 un protocole-cadre avec Nexity, révisé en octobre 2018 prévoyant désormais un volume annuel de réservations de 5.000 logements intermédiaires et 3.000 logements sociaux pendant 3 ans contre entre 800 et 1.100 logements locatifs intermédiaires par an dans le précédent accord (voir paragraphe 1.9 « Contrats importants » du présent chapitre).

De nouveaux acteurs-investisseurs interviennent depuis 2017 sur le segment du logement intermédiaire. Action Logement a annoncé le 23 janvier 2018 son intention d'acquérir à horizon 2025, 100.000 logements intermédiaires en France destinés aux salariés d'entreprises et ménages de classes moyennes, dont 80.000 en Île-de-France via sa filiale in'li. Un protocole-cadre a été signé avec Nexity en octobre 2018 pour 3.000 logements intermédiaires sur 3 ans (voir paragraphe 1.9 « Contrats importants » du présent chapitre).

En 2018, Nexity a enregistré 1.029 réservations de logements locatifs intermédiaires.

## Autres ventes en bloc

Au-delà des réservations faites à des opérateurs sociaux ou dans le cadre des logements locatifs intermédiaires, Nexity vend également des logements en bloc à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, gestionnaires d'actifs...). En 2018, ces réservations ont représenté 21% des ventes en bloc du Groupe (contre 12% en 2017), soit 1.471 réservations notamment dans des résidences gérées.

Le Groupe poursuit également l'élargissement de son offre vers les bailleurs professionnels (bailleurs sociaux et autres investisseurs professionnels) : Résidences Services seniors non médicalisées, Résidences Seniors Sociales Multigénérationnelles, Résidences Hôtelières à Vocation Sociale et Résidences Jeunes Actifs.

## Ventilation géographique des réservations de logements neufs

Le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en province est passé de 2.577 logements en 1997 à 12.314 logements en 2018 (63% du total). Le Groupe continue également de capitaliser sur sa position historiquement forte en Île-de-France, qui représente 37%

des réservations enregistrées en 2018 (contre 35% en moyenne entre 2008 et 2018).

Le Groupe a renforcé son développement dans les zones les plus tendues du marché (A bis, A et B1) avec 87% de ses réservations, part qui se stabilise à un haut niveau.

RÉSERVATIONS PAR ZONE	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Zone Abis, A et B1 <sup>(1)</sup>	87%	89%	87%	88%	87%	86%	84%

(1) Pour faciliter la comparaison, toutes les années ont été recalculées selon le zonage Pinel en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

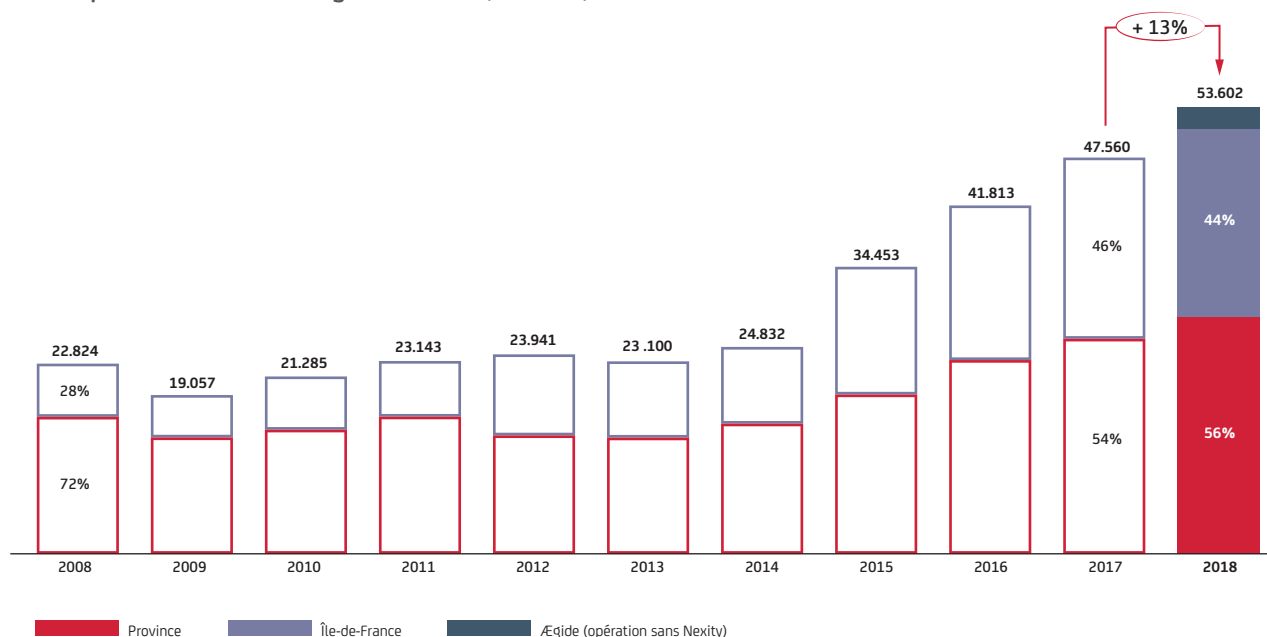
## Potentiel d'activité

Le graphique ci-après présente le potentiel d'activité<sup>1</sup> de logements neufs de Nexity sur les dix dernières années.

Au 31 décembre 2018, il représente 2,7 années d'activité de promotion et environ 12 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel.

<sup>1</sup> Comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière.

## Évolution du potentiel d'activité de logements neufs (en unités)



## Déroulement et gestion des risques des projets

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes : sélection du terrain, signature des accords fonciers, validation du projet par le Comité d'engagement (décrit ci-après), demande d'autorisations administratives, commercialisation,

acquisition du terrain (après validation du Comité d'acquisition), lancement des travaux, construction et livraison. Chaque programme est suivi à la fois par la filiale locale concernée, le Comité d'engagement et les services financiers, juridiques et de contrôle de gestion du Groupe.

## Sélection des terrains

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

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

## Signature des accords fonciers

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

Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution.

Un projet de promesse de vente sous conditions suspensives doit être validé par le juriste du Groupe dédié à la filiale avant d'être signé. Dans certaines circonstances, une promesse de vente peut être signée avant l'accord du Comité d'engagement (décrit ci-après) mais aucun engagement d'indemnisation financière (souvent garanti par la remise d'un cautionnement bancaire) ne peut être souscrit sans son accord. Généralement, cet engagement doit être fourni dans le mois qui suit la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci.

## Validation des projets par le Comité d'engagement

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

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

en œuvre des décisions des Comités d'engagement est suivie par les services juridiques et financiers du Groupe.

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

## Autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la collectivité, avec un suivi étroit par la filiale. L'instruction se déroule souvent en un temps plus long que le délai légal qui est de trois à cinq mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de trois mois avant de commencer la construction. Ce délai couvre en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de deux mois et quinze jours à compter de l'affichage

du permis de construire à la mairie et sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), etc.) et du Code de l'urbanisme. Ce délai couvre en outre la durée du contrôle de légalité du préfet, qui court à compter de la réception en préfecture de l'arrêté. Ce délai de trois mois couvre également le droit de retrait du permis par l'auteur de l'autorisation (le plus souvent le Maire), qui dispose pour ce faire de trois mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

## Dossier de financement

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

Le Groupe dispose d'un concours bancaire non affecté de 500 millions d'euros, assorti d'une enveloppe de 1,8 milliard

d'euros d'engagements par signature, signé en septembre 2018, d'une maturité de 5 ans, pour financer et garantir ses opérations de promotion. Le cas échéant, le Groupe peut mettre en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 5.1.6.3 « Structure financière » du présent Document de référence). Le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

## Fournisseurs et sous-traitants

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

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains fournisseurs et sous-traitants qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2018, le premier fournisseur de l'Immobilier résidentiel a représenté 44 millions d'euros de charges, soit 4,8% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 223 millions d'euros de charges, soit 24,2% du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

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

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

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

La filiale s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et de leur capacité financière à assurer la réalisation du programme (compte tenu de leur taille et de celle du programme). La filiale vérifie également la couverture de la responsabilité de ces entreprises par des assurances appropriées et leur respect de la réglementation applicable en matière de droit de travail. Les marchés

### Suivi des budgets

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

- Une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagements de dépenses ;

### Commercialisation et construction

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

Dans la promotion de logements neufs, une opération est composée en moyenne d'environ 74 logements.

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 40% en valeur ou en nombre de logements pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. Est également vérifié, au-delà du pourcentage de réservations, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements restants du programme) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction est de 69% en 2018 (78% en 2017 et 72% en 2016).

### Livraison

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard.

Une fois la construction terminée, le logement est livré à l'acquéreur, qui doit avoir payé 95% du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100% à la remise des clés. Nexity a pour politique de ne pas procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix (voir paragraphe 1.3.2.1, section « Cadre juridique et financier de

signés avec les sous-traitants et fournisseurs prévoient des plannings de chantiers et des pénalités de retard ainsi qu'une retenue légale de 5% du montant du marché, parfois remplacée et garantie par un cautionnement, libérée un an après l'achèvement des travaux.

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

- Un rapport mensuel sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'état des réservations et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- Une validation trimestrielle du budget par les services de contrôle de gestion.

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

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

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

la promotion immobilière en France » du présent chapitre pour une description du calendrier des paiements).

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

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## Service après-vente

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

ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurance (voir paragraphe 2.6 « Politique en matière d'assurance » du présent Document de référence).

## Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

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

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

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

## 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).

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture d'assurance Dommages-Ouvrage pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales (voir paragraphe 2.6.2 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

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

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



### 1.3.2.3 Activité Aménagement & terrains à bâtir

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

Dans la majorité des cas, l'assiette foncière est constituée de plusieurs terrains que la filiale réunit par acquisition auprès de propriétaires distincts. La viabilisation d'un terrain consiste à l'équiper d'aménagements tels que des réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, d'eau, d'électricité, de télécommunication, de voies de circulation et des espaces verts. Chaque opération est composée en moyenne d'environ 30 lots. Cette activité permet au Groupe d'être indirectement présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France.

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

Pour les collectivités, la filiale Aménagements & terrains à bâtir développe des quartiers qui intègrent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Au-delà de la maîtrise des impacts environnementaux sur le sol, les eaux

pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, l'aménagement de ces quartiers d'habitation prend également en considération :

- La performance énergétique des bâtiments (label BBC-Effinergie®, démarche HQE®, etc.) ;
- L'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions ;
- La mixité sociale ;
- L'accession des ménages modestes à un terrain et une maison ; et
- La gestion maîtrisée de la circulation.

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

En 2018, l'activité d'Aménagement & terrains à bâtir a enregistré 2.063 réservations.

### Particularités du déroulement d'une opération de lotissement

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

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

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

Les clients de l'activité de lotissement bénéficient de conseillers professionnels, d'un site Internet et d'un numéro vert. Le conseiller aide son client à définir et intégrer le mieux possible son projet sur le terrain qu'il envisage

d'acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le conseiller informe aussi le client sur ses droits et sur les étapes de l'opération de construction.

### Garanties données par le Groupe

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

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit également une assurance responsabilité civile décennale couvrant sa responsabilité pendant dix ans (à compter de la réception) à raison de dommages susceptibles de compromettre la solidité ou l'impropriété à destination des travaux et équipements divers (voir paragraphe 2.6.2 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## 1.3.2.4 Activité Internationale

À l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs en Italie, en Pologne, en Belgique et depuis 2018 au Portugal.

En Italie, les opérations en cours de commercialisation sont principalement situées dans les zones de Milan et de Turin. 3 réservations ont été enregistrées en 2018 et des permis de construire ont été déposés sur trois nouvelles opérations, représentant 239 lots.

En Pologne, l'année 2018 a été caractérisée par 362 réservations de logements, toutes à Varsovie.

6 promesses d'achat de terrains ont été signées, représentant 1.446 lots.

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

À fin 2018, le potentiel de l'activité à l'international représente 5.757 lots.

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

Le déroulement d'une opération de logements à l'international peut présenter certaines particularités par rapport à celui d'une opération de logements en France, notamment par l'achat du terrain avant l'obtention définitive des autorisations nécessaires à sa construction, par un transfert de propriété à l'achèvement des travaux

engendrant ainsi un besoin en fonds de roulement plus important. Les démarches de développement et de commercialisation de ces opérations sont adaptées aux particularités juridiques et économiques propres à chaque pays, avec le souci de conserver dans chacun de ces contextes locaux un profil de risque maîtrisé.

## 1.3.2.5 Organisation opérationnelle de l'Immobilier résidentiel

L'organisation du pôle Immobilier résidentiel est fondée sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales et des agences gérées par des professionnels locaux dans la plupart des cas. Elle permet au Groupe de bien connaître les préférences et tendances des acheteurs dans les régions où il est implanté, et de se familiariser avec les procédures permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour monter une opération de logements ou de lotissement. Cette autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes ainsi que sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques juridiques et financiers et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. Le pôle Immobilier résidentiel de Nexity est présent en France dans les principales agglomérations françaises.

Le segment Immobilier résidentiel comprend 2.238 collaborateurs au 31 décembre 2018, dont 62 personnes dédiées à l'international.

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

Le segment Immobilier résidentiel est constitué d'une société holding (Nexity Logement), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens correspondant aux directions régionales ou à compétence nationale visées ci-dessus), d'une société commune (George V Gestion) qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens et de sociétés dites « supports de programme »

qui sont constituées pour chaque programme de logements, soit sous forme de sociétés multi-programmes (SAS), ou le cas échéant sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), ou de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100% par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, les moyens de la direction « Aménagements & terrains à bâtir » et la réalisation des programmes, sauf rares exceptions, sont logés dans une même société (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

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

Certains programmes peuvent par ailleurs être réalisés dans le cadre de copromotions avec des promoteurs locaux ou nationaux au travers de l'activité Nexity Partners, les différentes missions techniques et de gestion concourant à la réalisation desdites opérations étant alors réparties entre les copromoteurs. Sur les 394 programmes en cours de construction à fin 2018, 49 étaient réalisés dans le cadre d'opérations de copromotion.

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains « maîtrisés » sous forme de promesses de vente. Ce portefeuille, qui permet au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future, est mesuré par le nombre de logements et de lots de terrains que le Groupe pourrait produire si tous les programmes potentiels (basés sur les programmes en cours et les terrains sous promesse) étaient réalisés. Pour une description de la recherche foncière et du processus d'un achat de terrain, voir paragraphe 1.3.2.2 section « Déroulement et gestion des risques des projets » du présent chapitre.



## La maîtrise des coûts de construction

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

- L'équipe Access Design et Autres Modes Constructifs développe et met à disposition des équipes régionales de promotion, des modes constructifs innovants visant à offrir aux clients des logements à prix maîtrisés ;
- L'ensemble de la gamme disponible repose sur des procédés constructifs industrialisés laissant une large place au bois. Outre le produit Access Design, de nouvelles offres ont été mises au point en 2015 : des résidences intergénérationnelles, des maisons et des résidences étudiantes ;
- Au travers de ces produits, Nexity ambitionne de favoriser l'accès à la propriété avec des prix de vente très compétitifs (jusque 15 à 20% inférieurs aux prix du marché) tout en répondant aux exigences de confort les plus poussées, d'améliorer la qualité des réalisations et de raccourcir les délais de livraison, le tout dans une démarche environnementale très performante (label FSC ou PEFC, filière française privilégiée, propriétés hygroscopiques du bois, etc.) ;
- L'équipe Achats et Prestations sélectionne, référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc

un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats, à proposer des prestations adaptées aux différentes cibles de clientèle tout en contribuant à la diminution des coûts de construction ;

- Le bureau d'études interne pluridisciplinaire, Nexity Ingénierie, dédié à l'ensemble des filiales Immobilier résidentiel du Groupe (quelle que soit la destination du bâtiment), prend en charge des missions de maîtrise d'œuvre (conception et exécution à des prix concurrentiels) ; et
- L'entité Outils et Process constitue le pôle d'excellence opérationnelle qui élabore et consolide les bonnes pratiques, développe des outils communs et assure leur diffusion, notamment via l'académie technique (école interne des métiers de la maîtrise d'œuvre). Les différents modules de formation mis en place par l'académie technique doivent permettre de former chaque collaborateur technique en 36 mois maximum.

Le coût moyen de construction d'une résidence classique de logements varie selon sa localisation géographique : en 2018, 1.421 euros par mètre carré en moyenne en Île-de-France (hors Paris) et 1.181 euros par mètre carré en moyenne en province.

## 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 2016 à 2018 :

(en % du prix de revient total)	2018	2017	2016
Charges foncières	22,3	21,2	22,2
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	4,4	3,9	3,5
Travaux de construction	50,1	50,9	51,5
Honoraires et assurances <sup>(1)</sup>	15,1	15,5	14,7
Frais financiers	1,1	0,9	1,0
Commercialisation et publicité <sup>(1)</sup>	7,0	7,6	7,2
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 5.1.6.3 « Structure financière » du présent Document de référence.

## Modes de commercialisation

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l'intervention d'agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des forces de ventes spécialisées et centralisées, par des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou par iSelection.

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

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## 1.3.3 Résidences gérées

Nexity est un acteur majeur du marché des résidences gérées en France :

- Les résidences étudiantes : Nexity, propose, sous la marque Studéa, une réponse adaptée aux besoins de logements des étudiants et des jeunes actifs, exploite les résidences et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires ; et

- Les résidences seniors non médicalisées : Nexity propose sous la marque Domitys, une réponse adaptée aux besoins de logements des seniors indépendants, en exploitant des résidences et en versant des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs (individuels ou institutionnels) propriétaires.

Fin 2018, les activités de résidences gérées totalisent 205 résidences étudiantes et seniors, représentant près de 25.000 logements gérés.

### 1.3.3.1 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel

#### Résidences étudiantes

Le marché des résidences étudiantes est très dynamique, résultat de nombreux facteurs. Tout d'abord du fait d'une croissance de la population étudiante importante (+ 1,7% en moyenne entre 2018 et 2020), une dynamique de décohabitation forte (départ du domicile familial), des tensions locatives importantes sur les studios du parc locatif privé notamment dans les grandes villes françaises et enfin un marché qui s'internationalise de plus en plus du fait de la mobilité croissante des étudiants.

Le parc de résidences étudiantes affiche par ailleurs un rythme de développement positif, mais qui s'avère insuffisant pour absorber la demande d'étudiants. Un développement compliqué compte tenu de la rareté des emplacements de qualité à proximité des pôles étudiants. Ainsi, les taux d'occupation en résidences étudiants sont en moyenne supérieurs à 90% avec un potentiel de marché très positif<sup>1</sup>.

Le logement étudiant est un marché en croissance porté par le développement de la décohabitation (action de quitter le domicile de ses parents) motivée par le choix d'une filière d'éducation sélective et par la croissance du nombre d'étudiants internationaux en France soit plus de 320.000 étudiants en 2018.

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

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

À noter également, une évolution des attentes et besoins étudiants vis-à-vis de leur logement en termes d'expérience client avec des besoins en flexibilité et praticité, de facilité

d'accès à l'offre et la notion de centralité du lieu de vie (plus proche du centre-ville, ou à proximité des transports pour une meilleure accessibilité au campus et au centre-ville).

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

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

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

Studea continue d'innover tant sur l'offre que sur le produit afin d'optimiser le rendement des résidences. Par exemple, en développant une offre de courts et moyens séjours pour actifs à la recherche d'une chambre à prix modéré et bien située et une offre plébiscitée par ses étudiants *Happy Hours*, une aide personnalisée à destination des étudiants pour aider à développer leur potentiel et faire face aux mal-être du déracinement.

La tendance actuelle est donc à la modernisation de l'offre, une nouvelle génération de résidences offrant plus de services, au design plus travaillé proposant également davantage d'espaces communs destinés à des usages multiples et continus dans le temps.

<sup>1</sup> Source : Étude Xerfi : « Les résidences étudiantes », septembre 2017.

On note également l'émergence d'un nouveau produit immobilier, le *coliving*, destiné à une cible de jeunes actifs, personnes en transition, voyageurs ou créateurs de *start-up*. Une résidence au design très travaillé, proposant de

nombreux services et d'espaces communs et l'accès à une communauté vive et bienveillante. Nexity est partenaire de la marque Urban Campus qui exploite 5 résidences en Espagne et continue son développement en Europe.

### Résidences services seniors

En 2018, on dénombre 17,5 millions de personnes de plus de 60 ans en France, soit plus d'une personne sur 4 (26,1%); en 2050, ils seront 22,3 millions, soit une personne sur trois<sup>1</sup>. L'espérance de vie à la naissance est également en hausse avec 79,5 ans pour les hommes et 85,3 ans pour les femmes en 2017, et à 84 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes en 2050.

On note par ailleurs qu'à partir de 2025, les 75-84 ans, cœur de cible des résidences services seniors, verront leur taille découpler du fait de l'arrivée de la génération des baby boomers<sup>2</sup>.

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

L'opinion du public face aux résidences seniors évolue également significativement. Près d'une personne sur deux envisage d'aller en résidence services seniors à la retraite et 83% des Français en ont une bonne opinion<sup>3</sup>.

En 2018, on comptait plus de 745 résidences seniors en France soit près de 58.000 logements, ce qui correspond à un taux d'hébergement de moins de 1% des seniors de plus de 75 ans<sup>4</sup>, et une part de marché de 16,9% pour Domitys, qui totalise plus de 9.800 logements à fin 2018.

Sur le marché des résidences services seniors « nouvelle génération », Domitys dispose d'une part de marché de 31%. Les logements gérés par Domitys représentent davantage que ses trois principaux concurrents réunis (Les Jardins d'Arcadie ; Les Senioriales ; Cogedim Club).

L'accélération de Domitys se traduit par une croissance supérieure à celle du marché pris dans son ensemble : + 14% en 2018 contre + 12% pour le marché. La contribution de Domitys est également plus forte sur les territoires lorsqu'on considère la taille moyenne des résidences. Chaque résidence Domitys compte en effet 25% de logements en plus par rapport à ses concurrents. Les résidences seniors Domitys contribuent ainsi fortement à densifier l'offre locale d'habitat destiné à des seniors autonomes<sup>4</sup>.

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

#### 1.3.3.2 Résidences étudiantes

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

constituent une réponse adaptée et durable à une problématique sociétale prégnante en France.

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

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

En 2018, Nexity a mis en commercialisation neuf résidences étudiantes (huit en 2017), représentant 956 logements. Le portefeuille de résidences exploitées par Nexity se compose, au 31 décembre 2018, de 122 résidences représentant plus de 15.200 logements en France et en Suisse.

Trois nouvelles résidences ont été ouvertes en 2018 à Bagnolet (218 lots), Paris (154 lots) et Toulouse (164 lots).

<sup>1</sup> Source : INSEE.

<sup>2</sup> Source : Etude Xerfi, « Les résidences seniors », janvier 2018.

<sup>3</sup> Source : Enquête Ifop pour Synerpa « Grand âge et enjeux du vieillissement », avril 2017.

<sup>4</sup> Source : Observatoire de la concurrence Domitys, février 2019.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## 1.3.3.3 Résidences seniors

La demande en logement des seniors est un enjeu sociétal qui s'inscrit au cœur des réflexions nationales sur l'évolution démographique. Pour répondre aux attentes des seniors d'aujourd'hui et de demain en matière de logement, Nexity propose des solutions adaptées qui tiennent compte des capacités d'autonomie et des moyens financiers de chacun. Les ventes en bloc faites aux clients institutionnels représentent près de la moitié de l'activité des résidences

services seniors pour Nexity. Outre les ventes à des investisseurs privés, le Groupe développe des résidences seniors dites « sociales » afin de répondre aux besoins des bailleurs sociaux sur ce marché à fort potentiel. Ces résidences constituent une réponse adaptée aux problématiques de logements des seniors, souvent confrontés à l'isolement dans des logements trop vastes et mal isolés.

### Résidences services seniors non médicalisées

Nexity a acquis en juin 2018, 18% du capital d'Ægide lui permettant de détenir dorénavant 63,16% du capital, le solde étant détenu par les trois dirigeants fondateurs.

Créé en 1999, le groupe Ægide-Domitys développe un concept de résidences non médicalisées nouvelle génération, destinées aux seniors autonomes (restaurant, services ménagers, assistance 24/24, etc.) en étant à la fois concepteur, promoteur et exploitant de ses résidences. Leur exploitation est assurée par sa filiale Domitys (détenue à 100%) .

Les résidences services seniors Domitys sont composées en moyenne de 120 appartements (du T1 au T3) d'une superficie moyenne de 48 mètres carrés, ainsi que de 800 à 1.000 mètres carrés d'espaces au sein desquels une gamme complète de services est proposée aux résidents. L'offre de services est structurée autour de 3 piliers : le

confort, la sécurité et la convivialité. Ces services couvrent notamment l'accès à une restauration de qualité (produits frais, préparation sur place), la possibilité de pratiquer une activité physique régulière (salle de sport et piscine en libre-accès, cours d'aquagym ou de gymnastique douce) et de nombreuses animations culturelles, sociales et sportives (plus de 50 animations proposées par mois et par résidence).

Au 31 décembre 2018, le groupe Ægide-Domitys regroupe 2.407 collaborateurs contre 2.053 à fin 2017 (+ 17%). En 2018, le groupe Ægide a lancé en commercialisation 16 programmes, représentant environ 1.930 logements dont 7 sont réalisés en copromotion avec Nexity soit 863 logements. Au 31 décembre 2018, Domitys exploite 83 résidences représentant 9.800 logements, contre 72 résidences et 8.400 logements à fin 2017.

### Résidences seniors sociales

Ces résidences combinent des logements adaptés avec de nombreux espaces de services et de détente permettant aux seniors d'évoluer dans un espace autonome. Exclusivement réalisées sous forme locative et en social, elles garantissent un accès au plus grand nombre : aux seniors, mais aussi aux personnes handicapées et aux jeunes actifs éligibles au logement social. Ce concept crée des lieux de vie et répond au risque d'isolement des seniors. À la demande des élus, les résidences seniors sociales intègrent fréquemment une dimension intergénérationnelle, elles sont alors appelées résidences services sociales multigénérationnelles. Entourées d'espaces verts qualitatifs et situées à proximité des commodités, ces résidences cumulent performances environnementales et sociétales.

Nexity lance COMPLICITY®, la résidence multigénérationnelle, une réponse à la transition démographique et au vivre-ensemble. COMPLICITY® met en place une animation sociale de la résidence pour accompagner, dans un domicile et des espaces résidentiels adaptés, les aînés, et pour faciliter la création de liens et le bien vivre-ensemble de tous les résidents. Ce projet social 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.

À fin 2018, COMPLICITY® totalise, sur toute la France, 12 projets engagés (soit plus de 1.000 logements) et plus de 20 dossiers en développement. Les premières livraisons sont attendues en 2021.

## 1.3.3.4 Organisation opérationnelle des Résidences gérées

Au 31 décembre 2018, Studéa, compte 251 collaborateurs, et exploite 114 résidences en France (représentant près de 14.500 lots) réparties dans 50 villes. À l'étranger, elle exploite trois résidences, à Genève et Lausanne en Suisse, représentant 450 lots.

Au 31 décembre 2018, Domitys exploite 83 résidences en France dont 2 résidences en Belgique, pour un total de 9.800 logements exploités. 11 résidences (dont 1 en

Belgique) ont ouvert leurs portes en 2018. En rythme de croisière, une résidence Domitys emploie environ 20 à 22 collaborateurs équivalent temps plein pour assurer le bien-être des résidents.

Sous la marque Edenéa, le Groupe exploite également cinq résidences pour seniors non médicalisées représentant près de 300 lots.

### 1.3.4 Autres Services immobiliers aux particuliers

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

- Les Services immobiliers aux particuliers avec l'ensemble des services d'administration de biens (syndic, vente, location, gérance) proposé aux clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) sur tout le territoire national grâce au maillage de son réseau d'agences. Nexity est le numéro 2 du marché de l'administration de biens. En Europe, après la cession en 2015 de son activité d'administration de biens en Suisse, le Groupe est présent en Belgique et en Pologne ;
- Les grands comptes et investisseurs privés, pour accompagner les groupes familiaux et les institutionnels dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier résidentiel en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés, ainsi qu'un accompagnement pour la vente par lot de leur patrimoine ;
- Les réseaux de franchises, avec les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier ; et

- Les Activités de distribution au travers de PERL et d'iSelection ; PERL intervient à un carrefour d'intérêts sociétaux : le logement par la production de logements sociaux et intermédiaires et la retraite des Français en proposant à des particuliers un investissement en nue-propriété pour se constituer un patrimoine-retraite sécurisé. iSelection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels permettant aux clients de développer leur épargne immobilière. Son réseau de distribution s'appuie notamment sur un accord de partenariat avec les banques régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne, des Banques Populaires ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

Fin 2018, les activités de Services du Groupe totalisent près de 897.000 lots gérés (dont près de 31.200 à l'étranger), soit 175.000 en gestion locative et 721.000 en syndic de copropriété.

La politique de services de Nexity contribue à apporter des réponses pertinentes et responsables à ses clients, afin d'améliorer la maîtrise des charges, la valorisation du patrimoine, la rénovation énergétique ou encore l'amélioration du confort comme le Contrat de Performance Énergétique en copropriétés (CPE), la garantie de charges et Garantie de Performance Énergétique (GPE).

#### 1.3.4.1 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel

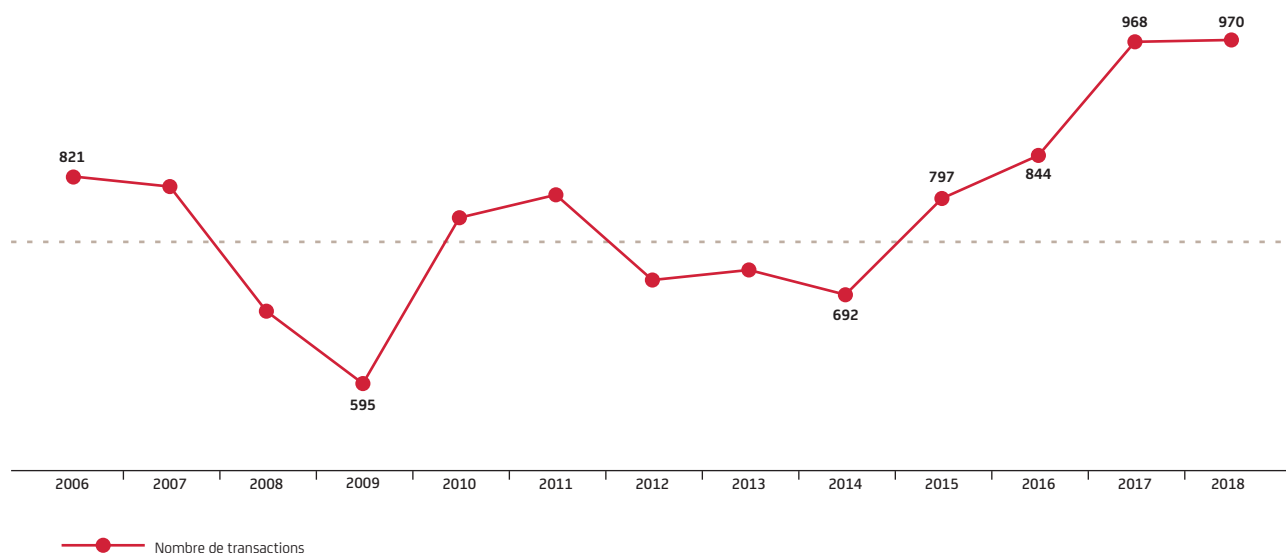
##### Administration de biens et réseaux de franchises en France

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

Sur le marché français des Services immobiliers aux particuliers, un indicateur utilisé pour mesurer l'activité est le nombre de transactions enregistrées sur le logement ancien. En 2018, un niveau historique a été atteint avec 970.000 transactions - niveau stable par rapport à 2017<sup>1</sup>.

##### Marché de l'ancien

en milliers de transactions



Sources : CGDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2006 à 2018.

1 Source : indice notaires-INSEE n°48 publié le 28 février 2019.



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

Le marché des services à l'immobilier se caractérise par sa forte atomisation. Le secteur compte plus de 50.000 entreprises, essentiellement des petites structures indépendantes. Cette atomisation masque toutefois l'existence de nombreux réseaux franchisés et groupements dont le poids n'est pas négligeable. On estime en effet qu'ils représentent entre 20% et 25% du parc d'agences immobilières, pour plus d'un tiers du chiffre d'affaires. Aux côtés des agences physiques traditionnelles évoluent de nouveaux acteurs, les réseaux mandataires (CapiFrance, I@D, etc.) nés dans les années 2000 avec l'essor d'Internet (source : XERFI, « Les agences immobilières pour particuliers », janvier 2016). En 2018, certains réseaux (Keller Williams et Keymex) poursuivent leur développement en France et reviennent sur le modèle initial du réseau sans agence, avec le déploiement de grands centres d'affaires. On note également en 2018 l'acquisition de Digit RE (CapiFrance, OptimHome et Refleximmo) par la société d'investissement LFPI.

Dans le domaine résidentiel, le marché compte entre 6.500 et 7.000 administrateurs de biens (source : XERFI, « Les nouveaux modèles dans l'administration de biens, octobre 2016 »). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Nexity/Oralia, Citya/Urbania/Belvia, Immo de France, Square Habitat.

## Activités de distribution

### Distribution

Le marché de la distribution et notamment celui de l'investissement en immobilier locatif est composé de nombreux intervenants, promoteurs, plateformes en relation avec les promoteurs, filiales de groupes bancaires.

### Démembrement de propriété

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

Avec près de 1,3 million de lots en syndic et environ 330.000 lots en gérance locative, Foncia est *leader* du secteur de l'administration de biens en France. Nexity est le second acteur du secteur avec 721.000 lots en syndic de copropriété et 175.000 lots en gérance locative.

Le secteur est également confronté à de nouveaux enjeux comme l'essor du numérique et l'évolution des besoins et des habitudes de consommation en services immobiliers.

Les acteurs cherchent à se différencier et à développer des activités connexes (conseil patrimonial, *asset management*, courtage en assurance, etc...) et également à devenir de véritables plateformes de services à l'instar de Foncia qui propose une mise en relation avec des professionnels pour des services de ménage, de bricolage, de jardinage, de location de voiture et d'autopartage.

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

Les 5 premiers réseaux d'agences immobilières en France (ORPI, Century 21 France, Laforêt immobilier, Guy Hoquet l'Immobilier et Era Immobilier) représentent environ 3.500 agences (sources : sites Internet des agences, données internes pour les chiffres Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier).

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

### 1.3.4.2 Activité Administration de biens et réseaux de franchises

#### Administration de biens

Les activités de Services immobiliers aux particuliers du Groupe englobent toutes les prestations dédiées aux particuliers, permettant de les accompagner durablement, qu'ils soient propriétaires ou locataires, tout au long de leur parcours résidentiel.

En 2018, Nexity a poursuivi la digitalisation de ses activités bénéficiant à ses clients, ainsi qu'à ses fournisseurs :

- Mise à disposition de l'Application Mobile de l'Espace Privé à destination des copropriétaires, bailleurs et locataires, investisseurs et primo-accédants, afin de :
  - retrouver les informations liées aux logements et aux contrats,
  - accéder aux documents,
  - suivre la situation de compte,

- contacter leur conseiller et suivre l'avancement de leurs demandes, et
- suivre l'avancée des travaux du chantier ; et
- L'Espace Privé Client offre une plateforme de services utile à tous nos clients (environ 350.000 clients connectés) avec des moyens de paiement et des documents 100% dématérialisés. Le client est désormais interconnecté avec les collaborateurs en agence et nos

### Activités de gestion et de transaction immobilières

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

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

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

Les professionnels exerçant toutes ces activités doivent sous peine de sanctions pénales respecter les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » et de son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, et notamment :

- Disposer d'une carte professionnelle délivrée par les Chambres du Commerce et de l'Industrie pour trois ans et soumise à des conditions d'aptitude professionnelle

### Syndic de copropriété

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

- Assurant le bon fonctionnement des installations, des équipements collectifs ;
- Veillant au bon entretien des parties communes de l'immeuble ;

fournisseurs (via un Espace Privé dédié aux fournisseurs). Chacun dispose de l'information en temps réel sur les interventions dans nos immeubles gérés. L'Espace Privé Client intègre également des services (travaux/décoration/transfert administratif/optimisation des contrats d'énergie, aide au déménagement...) qui dépassent le simple cadre contractuel et témoignent de la volonté de Nexity d'être un facilitateur du bien vivre chez soi et du bien vivre-ensemble.

et de moralité. Cette carte mentionne la ou les activité(s) du professionnel (« transactions sur immeubles et fonds de commerce » et/ou « gestion immobilière » et/ou « syndic de copropriété » et/ou « prestations touristiques ») ;

- Justifier d'une garantie professionnelle accordée par une banque ou une organisation professionnelle (article 3 de la loi Hoguet et son décret d'application du 20 juillet 1972) pour un montant d'au moins 110.000 euros (30.000 euros si l'installation remonte à moins de deux ans). Toutefois, la loi n°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, a supprimé l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les agents immobiliers qui déclarent sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds, effet ou valeur de la part de leurs clients, en modifiant pour cela l'article 3 de la loi Hoguet ;
- Souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle destinée à réparer les conséquences dommageables résultant de fautes commises par le professionnel dans l'exercice de son (ses) activité(s) ; et
- Tenir un registre des mandats. L'intervention du professionnel est conditionnée à la détention d'un mandat écrit, signé de la personne au nom de laquelle il intervient et indiquant sa mission et les conditions de détermination de sa rémunération. Chaque mandat doit faire l'objet d'une numérotation et être inscrit dans un registre. En cas de non-respect de cette obligation, le professionnel encourt en plus des sanctions pénales (jusqu'à deux années d'emprisonnement et 30.000 euros d'amende), des sanctions administratives et notamment le retrait de sa carte professionnelle, équivalant à une interdiction d'exercer.

- Assurant la gestion et la maîtrise des charges de la copropriété ; et
- Assurant la veille, tant réglementaire qu'en matière de sécurité.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

## Gérance locative

Le métier de la gérance locative consiste en la prise en charge globale du patrimoine immobilier confié par un investisseur particulier pour répondre à ses objectifs de valorisation de son patrimoine, de sécurisation de ses revenus locatifs et d'optimisation de la rentabilité de ses investissements :

- Sélection des locataires ;
- Négociation du bail ;
- Recouvrement des loyers et des charges ;
- Assistanes technique, logistique, juridique ;

## Location

En étroite relation avec le mandat de gérance locative, cette prestation consiste à prendre en charge l'ensemble des démarches pour la mise en location d'un bien immobilier.

## Transaction

Ce métier consiste en la prise en charge de l'ensemble des démarches pour la vente ou la recherche d'un bien immobilier : visite du bien, publicité et mise en relation des vendeurs et acquéreurs, prise en charge des obligations

## Rénovation énergétique

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

Depuis 2012, Nexity s'engage activement dans la rénovation des copropriétés pour apporter des réponses concrètes à ses clients. Les objectifs sont de réduire leurs charges énergétiques, améliorer leur confort de vie, valoriser leur bien et contribuer au mieux vivre-ensemble.

Nexity, signataire en 2015 de la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, a concrétisé ses engagements en 2018 par la signature d'un *Green Deal* avec le Plan Bâtiment Durable (contrat d'engagement volontaire cosigné avec l'état) comportant un certain nombre d'objectifs précis, et notamment à horizon 2020 avoir :

### Sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique

En 2018, plus d'une centaine de collaborateurs des Services immobiliers aux particuliers ont été sensibilisés aux enjeux de la rénovation énergétique lors d'ateliers et qui ont contribué à l'émergence de projets.

Pour ses clients, le Groupe déploie, depuis plusieurs années une campagne d'information sur le sujet de la rénovation énergétique en copropriété (réunions d'information, affiches, dépliants, vidéos, lettres d'information aux conseils syndicaux, etc.).

- Veille réglementaire et en matière de sécurité ; et
- Services de garanties pour loyers impayés, détériorations immobilières, vacance.

Deux mandats ont été créés : le « Mandat sécurité » pour l'ancien et le « Mandat sérénité » pour le neuf. Dans les deux cas, il est proposé au client un mandat qui garantit les revenus en cas de vacance, d'impayés ou d'absence de locataire lors de la première mise en location.

Enfin, les équipes de gérance sont organisées afin de capter un maximum de mandats de gérance locative dès la réservation d'un logement neuf.

Cette mission englobe notamment les visites, la rédaction du bail, l'état des lieux et la gestion administrative.

réglementaires d'ordre technique, juridique et administratif, rédaction des promesses de vente et suivi jusqu'à l'acte authentique.

- Qualifié au minimum 20 collaborateurs spécialisés dans la rénovation énergétique (parcours de formation validé par un tiers-extérieur et réalisation d'un projet de rénovation) ; et
- Encadré et permis au minimum la rénovation de 30 copropriétés.

Nexity soutient également les actions et engagements de l'Anah et a signé en 2018 la charte d'engagement habiter mieux.

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

En 2018, Nexity a poursuivi l'organisation de soirées clients sous forme de tables rondes (Créteil, Dijon, Lyon, Montpellier, Annecy...) permettant de sensibiliser un ensemble de copropriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique.

Le *reporting* réalisé en 2018 d'opérations de travaux livrées ou en cours dans le Groupe a permis de sensibiliser les clients aux grandes tendances observées sur ces opérations (typologie des travaux effectués, coût global des opérations, quote-part moyenne par propriétaire et les économies d'énergie attendues).



## Travaux de rénovation énergétique

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

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

pouvant inclure jusqu'à 90% d'aides collectives et individuelles (selon les conditions de revenus des copropriétaires).

En 2018 une dizaine de copropriétés sont rénovées et une centaine d'immeubles ont manifesté leur intérêt dont 45 sont en phase de mission d'AMO ou en cours de travaux. C'est notamment le cas pour deux des plus gros ensembles immobiliers gérés par Nexity, à Nice (06) pour près de 1.000 logements et à Saint Priest (69) pour plus de 800 logements.

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

## Solutions innovantes

Nexity recherche des solutions innovantes pour financer et garantir les charges énergétiques des copropriétés.

## Contrat de performance énergétique

Nexity, mandaté par une copropriété de Neuilly-sur-Marne (93), a signé en 2012 le premier contrat de performance énergétique en copropriété privée en France, sur une opération lauréate d'un appel à projet de l'ADEME.

L'objectif du Contrat de Performance Énergétique est de maintenir, sur une durée de dix ans, la garantie de réduction de 45% des consommations de chauffage de la copropriété. Les travaux réalisés en 2013 ont porté principalement sur l'isolation thermique des bâtiments et

sur l'amélioration du système de chauffage ; ceux-ci ont permis d'obtenir le label BBC-Rénovation®. Sur la saison 2014-2015, les économies d'énergie de chauffage réalisées se sont élevées à plus de 46%.

Depuis 2015, la copropriété a réalisé une économie d'énergie de chauffage de l'ordre de 50% par rapport à sa situation avant travaux (soit en ligne avec les engagements du Groupe).

## Financement de la rénovation énergétique

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 travaille en relation étroite avec des banques et poursuit son travail de réflexion pour le déploiement de financements innovants : tiers-financement, densification, surélévation, etc...

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

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

## Activité à l'international

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

- **Belgique** : avec 37 collaborateurs et un portefeuille de plus de 12.800 lots en gestion de copropriétés et 225 lots en gérance, le Groupe est aujourd'hui l'un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles ; et

- **Pologne** : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wroclaw et Gdansk et 71 collaborateurs, le Groupe est un opérateur significatif de gestion immobilière du pays, où il opère sous la marque Gestor, avec un portefeuille de près de 18.080 lots en gestion de copropriétés.

## Réseaux de franchises

Le Groupe détient deux des principaux franchiseurs du marché français : **Century 21 France** et **Guy Hoquet l'Immobilier**. Les 1.361 agences ouvertes au 31 décembre 2018 ont signé plus de 66.000 compromis immobiliers en 2018.

La stratégie d'animation des franchises d'agences immobilières vise à accompagner la dynamique commerciale, en renforçant le positionnement qualitatif des deux enseignes et les moyens de professionnalisation des services.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Particulier

À fin 2018, **Century 21 France**, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe 867 agences franchisées et intervient dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités) pour les activités professionnelles.

En 2018, 48.500 compromis de vente ont été signés dans le réseau Century 21 France.

## 1.3.4.3 Activités de distribution

### PERL

Nexity est actionnaire majoritaire de PERL, pionnier et leader d'un modèle immobilier fondé sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété. PERL conserve sa marque propre, sa gouvernance et son « architecture ouverte » au bénéfice des partenaires que la société a su fédérer (promoteurs, bailleurs sociaux, réseaux de commercialisation), Nexity jouant un rôle d'actionnaire principal et exerçant pleinement les fonctions concourant à la maîtrise des risques.

Depuis 2000, PERL propose à des investisseurs particuliers d'acquérir la nue-propriété d'un bien et cède en parallèle l'usage à un bailleur institutionnel, qui assure la gestion et l'entretien du bien pendant toute la période d'investissement (entre 15 et 20 ans). Le modèle séduit chaque année davantage d'investisseurs à la recherche d'une solution patrimoniale adaptée. PERL propose un

### iSelection

iSelection intervient soit en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers, soit comme opérateur. Dans ce cas, iSelection fait l'acquisition, en bloc, de tout ou partie des opérations, et revend les appartements composant ces opérations à l'unité.

Ses équipes s'adressent à une clientèle d'investisseurs particuliers et proposent plusieurs types de biens :

- Des appartements neufs meublés dans des résidences services, éligibles au statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) dans le cadre de l'amortissement ou du dispositif Censi-Bouvard (voir paragraphe 1.3.2.1, section « Cadre fiscal tendant à favoriser la promotion immobilière en France » du présent chapitre). Ces résidences services sont destinées aux étudiants, personnes âgées, tourisme de vacances et tourisme d'affaires ;

## 1.3.4.4 Organisation opérationnelle des Autres Services immobiliers aux particuliers

### Administration de biens et réseaux de franchises

Avec 3.400 collaborateurs et un maillage national de 210 implantations, l'activité de Services immobiliers aux particuliers se positionne comme l'un des *leaders* de l'administration de biens en France. Cette activité est déclinée sous trois marques : Nexity, Oralia et Bérard (uniquement sur Paris et sa région pour ce dernier).

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

Le Groupe détient 95% du capital de **Guy Hoquet l'Immobilier**, troisième réseau français de franchise immobilière avec 494 agences franchisées à fin 2018.

En 2018, 17.600 compromis de vente ont été signés dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

investissement sécurisé à ses clients en offrant un panel de services personnalisés et maîtrise toutes les étapes du schéma d'investissement.

*Leader* de l'Usufruit Locatif Social, PERL est intervenu depuis sa création dans plus de 100 villes sous tension foncière, en structurant des programmes immobiliers de qualité (localisation *prime*, niveaux de prestations conjuguant les exigences des accédants et des bailleurs professionnels, proximité des zones d'activité économique), et travaille régulièrement avec près de 70 bailleurs sociaux.

Au cours de l'exercice 2018, PERL a enregistré 701 réservations. Parmi ces réservations, 115 ont été réalisées par démembrement dans l'existant. Le solde correspond à des réservations de logements neufs enregistrées dans l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel.

- Des logements nus dans le cadre de régimes fiscaux spécifiques aux investissements locatifs réalisés par des particuliers, notamment le dispositif Pinel ; et
- Des investissements en nue-propriété, dans le cadre du dispositif Malraux (Monuments Historiques) et des Déficit Fonciers.

En 2018, iSelection a effectué 3.592 réservations. Parmi ces réservations, 2.186 ont été réalisées pour le compte de promoteurs tiers. Le solde correspond à des réservations de logements neufs enregistrées dans l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel.

iSelection a enregistré 3.800 actes notariés, représentant un volume d'affaires de 666 millions d'euros, soit sa meilleure performance depuis la création de la société en 1996.

Pour répondre aux attentes de ses clients, le Groupe s'appuie sur :

- Une équipe de direction solide, professionnelle et stable ;

- Des outils de pilotage efficaces notamment dans les domaines de la performance commerciale et de la satisfaction client ;
- Une capacité à innover pour être au plus près des attentes des clients. Cette innovation est à la fois technologique mais aussi organisationnelle et marketing ;
- Un discours client transparent au travers notamment du premier baromètre français de l'administration de biens qui montre très clairement à quoi correspondent les charges de copropriété ou de gestion ;
- Le professionnalisme des collaborateurs qui sont significativement formés tout au long de l'année afin d'être en permanence à la pointe en termes de compétences et de connaissances réglementaires ;
- Des outils digitaux offerts aux clients qui permettent d'être en phase avec leur mode de vie et leurs usages ;
- Un rapport qualité/prix performant, des engagements exclusifs dans chaque activité et un accompagnement complet de chaque projet immobilier ;
- La proximité, avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, le Groupe peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des acteurs, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;
- La transparence de ses relations avec ses clients, en fournissant des documents juridiques et comptables

clairs, précis et adaptés aux diverses situations et en développant le contenu de l'Espace Privé Client [mynexity.fr](http://mynexity.fr) ;

- L'innovation et des offres différenciantes, avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable ;
- Le renforcement des compétences marketing digital et de développement commercial ;
- Une structure dédiée à destination des grands investisseurs privés tels que les groupes familiaux. Ce service propose des prestations adaptées à la situation de ses clients et notamment des simulations budgétaires, de trésorerie, d'assiette fiscale, le concours d'experts, notamment fiscalistes et banquiers, orientés sur la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié ; et
- La mise en place d'une direction Grands Comptes ainsi que d'une organisation dédiée nationalement aux activités de niche (IGH, Centres commerciaux, Bureaux & commerces...).

Les réseaux Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier comptent au total 9.709 collaborateurs au 31 décembre 2018 : 6.752 collaborateurs chez Century 21 et 2.957 chez Guy Hoquet l'Immobilier.

### Activité de distribution

Avec 93 collaborateurs répartis sur 7 sites en France métropolitaine, **PERL** est le *leader* de l'investissement en nue-propriété à travers la structuration d'opérations immobilières en usufruit locatif social, intermédiaire et libre.

**iSelection** compte 216 collaborateurs au 31 décembre 2018. Son réseau de distribution s'appuie notamment sur un accord de partenariat avec les banques régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne, des Banques Populaires, de Milleis Banque ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

## 1.4 CLIENT ENTREPRISE

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity vise à répondre de façon globale à tous les besoins immobiliers de ses clients, à chaque étape de leur parcours de vie, en créant des offres packagées et en s'appuyant sur la puissance de sa marque et de son patrimoine de données.

Afin de mieux mettre en œuvre cette stratégie, Nexity a poursuivi en 2018 le déploiement de son organisation tournée vers le Client Entreprise, avec la création de Nexity Solutions Entreprise, regroupant la gamme d'expertises la plus complète du marché à destination des utilisateurs et des investisseurs.

### 1.4.1 Stratégie de développement du Client Entreprise

L'Immobilier d'entreprise se transforme dans le sillage de la révolution digitale et des nouveaux usages. La stratégie de développement du Client Entreprise est basée sur l'analyse de ces évolutions sociétales en prenant appui sur la force de ses métiers historiques – la promotion immobilière et le *property management*. À terme, l'objectif est de construire une offre centrée sur les usages du client.

La plateforme de services Nexity s'enrichit de l'offre Nexity Solutions Entreprise. Celle-ci a vocation à accélérer la capacité de transformation des entreprises, de la conception à l'exploitation en rendant leur immobilier plus flexible avec des solutions clés en main et des outils de gestion en temps réel. Les clients pourront ainsi gagner en rapidité, en simplicité, et en flexibilité.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## 1.4.1.1 Immobilier d'entreprise

Dans un marché de l'investissement tertiaire structurellement porteur, mais assujéti aux aléas conjoncturels, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché, essentiellement en France, à travers les actions suivantes :

- Concentrer ses actions de développement sur :
  - la maîtrise de fonciers *prime* : à Paris intra-muros et en 1ère couronne pour les bureaux, dans le nord de l'Île-de-France et le couloir rhodanien pour la logistique,
  - l'intensification de la prospection commerciale envers les investisseurs, en vue de les accompagner dans la restructuration de leurs immeubles obsolètes,
  - les relations avec les utilisateurs, de façon à pouvoir notamment proposer des opérations « sécurisées » (i.e. bénéficiant de pré-location, totale ou partielle) aux investisseurs finaux, en mettant en exergue le savoir-faire acquis dans la réalisation d'opérations complexes, et la capacité à proposer des solutions innovantes de partage de valeur,
  - une plus grande présence en province à travers des produits adaptés (Ywood et Téréneo dans les produits de bureaux en bois),
  - la diversification de son offre produits, en développant les commerces et les hôtels, et plus largement
  - l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients ;

## 1.4.1.2 Services immobiliers aux entreprises

Les Services immobiliers aux entreprises deviennent un enjeu majeur dans la définition de l'espace de travail avec une offre de plus en plus globale. Cette dernière peut être destinée aux propriétaires (élargissement du *property management*), aux entreprises occupantes (aménagement, optimisation et animation des espaces) et aux salariés (bien-être au travail).

La stratégie de développement de l'activité de *Property Management* consiste à renforcer la place actuelle du Groupe de *leader* en créant plus de valeur ajoutée pour ses clients :

- Transformer les modèles d'exploitation (nouvelles technologies, re-ingéniering contractuel, mutation des profils) ;
- Conquérir des typologies d'actifs stratégiques (quartier tertiaire, Immeubles de Grande Hauteur (IGH), logistique et produits complexes) ; et
- Diversifier la gamme de produits et utiliser une approche ciblée par segments de clients.

Ce développement s'accompagne d'une montée en puissance de la stratégie digitale et notamment du partenariat avec Intent, partenariat stratégique commercial signé en décembre 2018 et disposant d'une plateforme

- Renforcer et accélérer ses initiatives en termes de recherche et développement en vue notamment d'offrir des produits novateurs (tels que des bureaux bénéficiant de garanties de charges) et adaptés aux nouvelles demandes des utilisateurs (hybridation des espaces de travail). Des ateliers collaboratifs réunissent de nombreuses entreprises depuis 2012 sur divers sujets comme le bien-être et le confort utilisateurs, les nouveaux espaces de travail, la maîtrise des charges, les services ou encore le digital) ;
- Intégrer les standards d'efficacité énergétique les plus exigeants pour répondre à la demande des grands investisseurs ;
- Généraliser la maîtrise et le déploiement du BIM pour donner de la valeur à la maquette grâce à la qualité et la précision des données ;
- Maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts ; et
- Développer l'offre d'aménagement intérieur pour proposer des opérations de promotion immobilière clés en main (réhabilitation de tout ou partie des actifs immobiliers, accompagnement des locataires lors de la prise à bail ou limitation de la vacance).

capable de fédérer de nombreuses données issues de l'écosystème du bâtiment. Intent est la plateforme *leader* du marché français sur le logement social et représente pour Nexity un fort potentiel pour capter, exploiter les données des bâtiments et générer de la création de valeur. Ce partenariat permettra à terme de créer une plateforme digitale intégrant les données des principaux fournisseurs afin de proposer des analyses à forte valeur ajoutée aux clients du Groupe.

Nexity accélère la constitution de sa plateforme de services en développant son activité d'exploitation et a signé un partenariat de prise de participation de 54% du capital de Morning Coworking (Groupe BAP), l'un des *leaders* du *coworking* en France. Nexity se positionne ainsi parmi les acteurs de référence sur le marché parisien des bureaux prêts à l'usage.

Pour compléter son offre intégrée à destination du Client Entreprise, Nexity développe l'animation des espaces de travail et des communautés avec son offre Week'in, complétée par le rachat de la société de conciergerie Service Personnel en novembre 2018.

Début 2019, Nexity Solutions Entreprise a acquis 71% de la société Accessite, *property manager*, commercialisateur et conseil, spécialisé en immobilier commercial.

## 1.4.2 Immobilier d'entreprise

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 agglomérations comme Lyon, Marseille, Bordeaux et Lille. Le Groupe réalise également des plateformes logistiques, des locaux d'activités et de manière plus ponctuelle des commerces ou des hôtels.

En prenant une participation majoritaire dans le capital de la société Térénéo, promoteur de bureaux en structure bois de la région Hauts-de-France, Nexity a accru son savoir-faire spécifique dans la promotion d'immeubles écologiques, en structure bois et à basse consommation énergétique. Nexity est le premier opérateur de bureaux en bois en France.

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

- De grands investisseurs privés ou institutionnels, français ou étrangers, ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier à terme de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et

- Des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

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

Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait au 31 décembre 2018, 308 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 465 millions d'euros au 31 décembre 2017 retraité.

En 2018, le Groupe a livré 15 opérations représentant 126.300 mètres carrés de surfaces de plancher de bureaux.

Pour compléter la gamme d'expertises mises à disposition du Client Entreprise, Nexity a créé en 2015, l'activité de Contractant Général, qui accompagne les entreprises locataires sur leurs projets d'aménagement, de *space planning* et plus largement d'accompagnement à la conduite du changement pour tout projet de transformation, en travaillant sur la marque employeur, l'image de marque et les parcours clients/salariés/candidats.

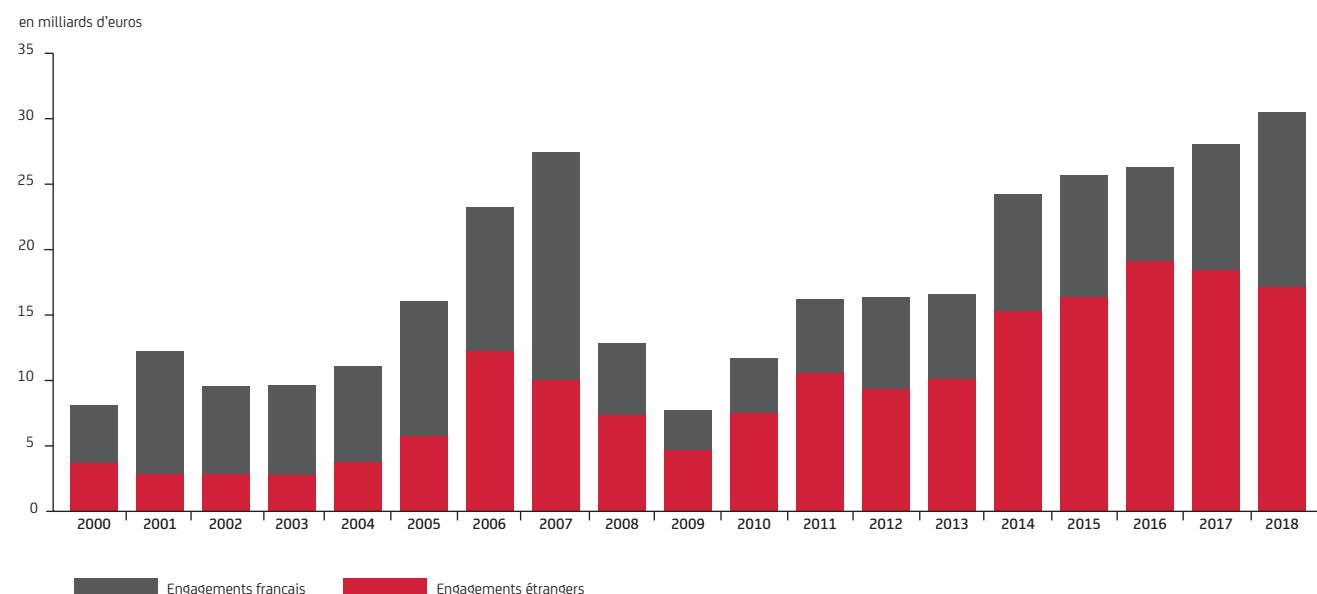
### 1.4.2.1 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel

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

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a enregistré un record en 2018 après déjà 4 années de hausse continue des volumes. Les volumes engagés s'élèvent à 30,5 milliards d'euros en 2018, soit une hausse de 8% sur un an. À titre de comparaison, le précédent record était de 27 milliards d'euros en 2007.

Les facteurs expliquant ce dynamisme sont multiples : environnement international porteur, spread de taux immobilier contre un coût de l'argent toujours attractif, couple rendement / risque favorable et abondance des capitaux. Cela se confirme par le retour des investisseurs étrangers en 2018, attirés par « l'effet Macron » mais aussi incité à un report vers la France face aux fortes incertitudes affectant les principaux voisins de l'Hexagone.

#### Investissements en immobilier d'entreprise en France\*



Source : CBRE.

\* Actifs dits banalisés : bureaux, entrepôts, locaux d'activité et locaux commerciaux / hors actifs spécialisés (hôtels, loisirs, etc...)

<sup>1</sup> Source : CBRE.



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

Même si la plupart des indicateurs des marchés locatifs sont globalement positifs, les investisseurs se sont positionnés plus particulièrement sur les marchés bien établis, centraux et denses en activité et structurés afin de minimiser le risque. Leur appétence s'est confirmée pour des actifs *prime*, sécurisés et bien localisés, et pour des tailles d'opérations plus importantes. Ainsi, plus des deux tiers des volumes portent sur des produits *core*, et plus de 60% des engagements relèvent d'opérations de plus 100 millions d'euros, au nombre de 80 en 2018. Malgré des prix désormais très élevés, Paris demeure la destination phare, attirant 40% des volumes.

Avec 23 milliards d'euros investis, les actifs de bureaux rassemblent 76% des investissements en immobilier d'entreprise (contre 69% en 2017). Avec 4 milliards d'euros engagés, le segment des VEFA s'est montré une nouvelle fois dynamique, bien qu'en léger retrait par rapport à une année 2017 record. La part du blanc, en risque locatif, baisse sensiblement, pour s'établir à 35%.

En commerces, avec 3,8 milliards d'euros engagés, les volumes sont en légère hausse (+ 4% sur un an) mais le marché reste contraint par sa dichotomie et des interrogations persistantes sur les produits et localisations secondaires. Les boutiques de pied d'immeuble ont ainsi totalisé 59% des engagements, soulignant l'attrait des investisseurs pour ces actifs lorsqu'ils sont dans des localisations réellement *prime* (Champs-Élysées, St-Honoré ou encore Paris 9).

Sur le front de l'industriel et de la logistique, 3,7 milliards d'euros ont été échangés. Un niveau bien en-deçà de 2017, qui avait cependant été marqué par deux cessions particulières. Ces opérations mises à part, la logistique continue de drainer des capitaux, essentiellement étrangers

(Nord-Américains en tête), en quête de rendement. Les opérations sous forme de portefeuilles confirment leur suprématie, rassemblant les deux tiers des volumes.

L'année 2018 a été marquée par le retour en force des acteurs étrangers, totalisant 44% des échanges (37% en 2017), grâce notamment à la signature de plusieurs opérations d'ampleur sur le segment des bureaux comme sur le segment de l'industriel/logistique.

Les acteurs nationaux, plus particulièrement des fonds immobiliers grand public de type SCPI et OPCI (seulement 4% des montants engagés à l'acquisition en 2018) ont été en retrait en raison d'une collecte moins importante et d'une phase d'accalmie après plusieurs années très actives. Les fonds d'investissements et foncières cotées ont rassemblé en 2018 à eux seuls plus des deux tiers des montants des acquisitions, tandis que les promoteurs ont pesé pour 12%.

Les taux de rendement *prime* restent stables pour les meilleurs actifs de bureaux, compris entre 3% et 4,25% en fin d'année à Paris Centre Ouest (4,15% à La Défense). Le taux *prime* logistique se compresse pour atteindre 4,50% en fin d'année.

Hors retournement économique, le report continu des perspectives de remontée des taux directeurs de la zone euro conjugué aux turbulences boursières garantit à l'avenir un *spread* toujours attractif pour les actifs immobiliers, considérés comme peu volatils. Les capitaux en recherche de placements immobiliers restent abondants et continueront de porter le marché en 2019. Les actifs sécurisés et lisibles les plus *prime* resteront nettement privilégiés par des investisseurs toutefois plus sélectifs.

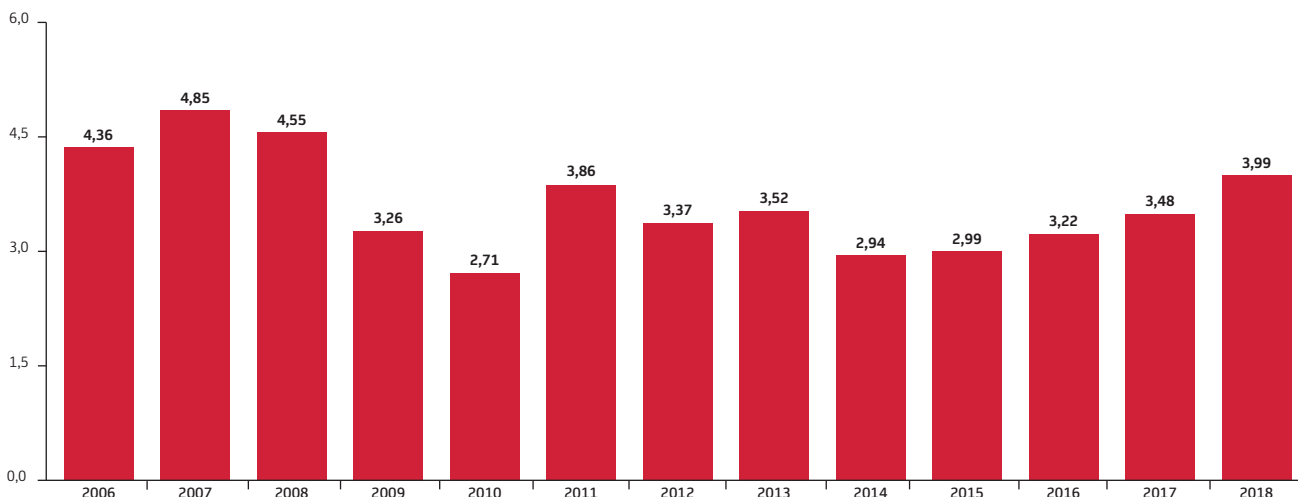
## Les mises en chantier de bureaux

En 2018, avec 4 millions de mètres carrés, les surfaces mises en chantier en France ont connu une progression de 15% par rapport à 2017. Par ailleurs, ce volume surpasse de 18% la moyenne décennale. En Île-de-France, la hausse s'est élevée à 8% ; les régions ont ainsi été nettement

privilégiées, totalisant 2,8 millions de mètres carrés entamés. Le niveau du pipeline en cours de chantier est ainsi très élevé, bien que nettement en deçà du niveau d'avant-crise.

### Mises en chantier de bureaux en France

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

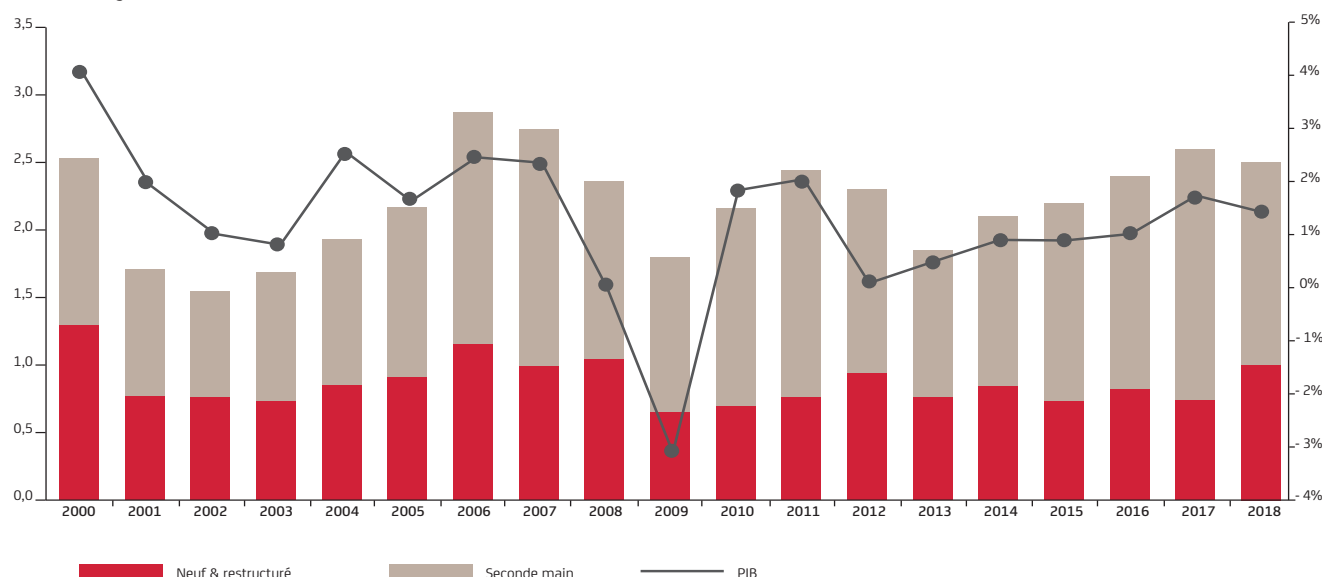


Source : Sitadel, en surface de plancher.

## Le marché des bureaux

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

en nombre de logements



Source : CBRE, OCDE.

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

Sur le marché des bureaux franciliens, il existe une corrélation nette entre l'évolution de la demande placée et la croissance économique (PIB). Ainsi, sans surprise, suite à la crise financière de 2008, le volume des transactions a fortement chuté en Île-de-France. Depuis et en dépit d'un contexte économique relativement tendu, les stratégies de rationalisation immobilière abondent, générant des mouvements immobiliers conséquents. Depuis 2014 notamment, l'absorption nette (demande placée nette, déduction faite des libérations) est redevenue positive, témoignant de la vigueur du secteur tertiaire francilien. Rationalisation, modernisation et extension sous l'effet de créations d'emplois constituent ainsi les principaux motifs des mouvements.

Le dynamisme du marché de l'emploi, la vitalité de la French Tech (dopant les petites surfaces) et les nouveaux modes de travail induisant une appétence pour des locaux modernes ont généré une demande placée soutenue en 2018. L'important volume de transactions, le recul des surfaces vacantes et la hausse des valeurs locatives moyennes confirment les fondamentaux porteurs de ce marché.

2,5 millions de mètres carrés ont été commercialisés en Île-de-France en 2018, soit un retrait de 5% par rapport à 2017 mais un volume encore supérieur de 10% à la moyenne des 10 dernières années.

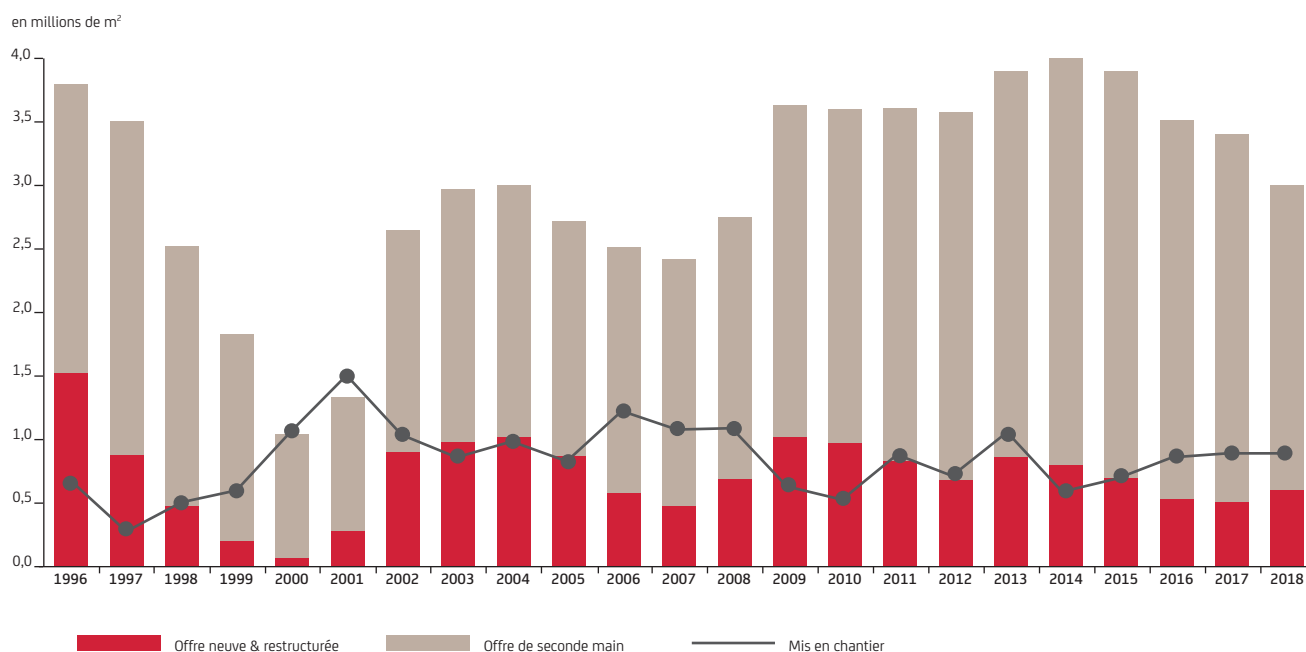
Le marché des transactions de grande taille, de plus de 5.000 mètres carrés (81 signatures pour près d'1 million de mètres carrés) enregistre une baisse, après une année 2017 record. Sur ce segment, Paris concentre le tiers des volumes placés, avec notamment 7 prises à bail par des opérateurs de coworking, tandis que le Croissant Ouest se démarque avec 28% des volumes. 2018 marque par ailleurs l'essor des transactions intermédiaires, avec une percée du segment 1.000 - 5.000 mètres carrés, reflet des bonnes performances économiques.

En outre, si la demande placée totale est en retrait, les immeubles neufs et restructurés attirent toujours plus d'utilisateurs : plus d'1 million de mètres carrés ont ainsi été commercialisés en 2018, contre 750.000 mètres carrés en moyenne sur les 5 dernières années.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## Offre immédiate en Île-de-France, selon l'état des locaux



Sources : CBRE / Immostat.

Après la crise de 2008, le niveau global de l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France a sensiblement augmenté jusqu'à atteindre un point haut de 4 millions de mètres carrés en 2014. Depuis, l'offre immédiatement disponible à la commercialisation ne cesse de décroître, avec une accélération entre 2017 et 2018. Au 31 décembre 2018, elle s'établit à 2,94 millions de mètres carrés, en baisse de 10% sur un an. La baisse est plus marquée dans Paris Centre Ouest, lieu de localisation privilégié des utilisateurs, où seuls 160.000 mètres carrés sont disponibles immédiatement. La Défense atteint également un niveau plancher, avec un taux de vacance désormais inférieur à la moyenne régionale (5,1%). Fait notable néanmoins, la part du neuf/restructuré augmente légèrement pour la 1ère fois depuis plusieurs années pour représenter 20% des volumes vacants fin 2018.

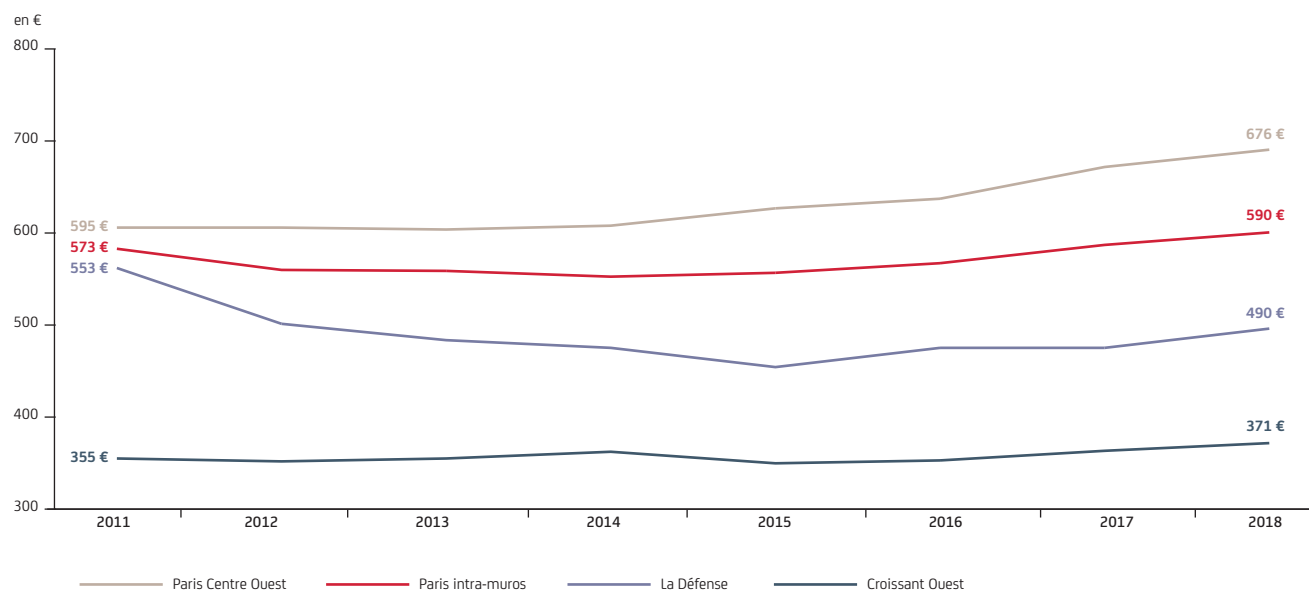
L'offre future certaine, c'est-à-dire en cours de construction et non encore commercialisée, est restée stable en 2018, mais le cumul entre les libérations, les programmes en chantier et les programmes autorisés devraient

significativement alimenter le marché à horizon 2021, notamment à La Défense et en 1ère couronne Nord. Les livraisons d'immeubles neufs ont néanmoins marqué un temps de pause en 2018 (volume de surfaces livrées inférieur de 18% à la moyenne des 5 dernières années). En parallèle, la part des immeubles neufs lancés « en blanc » s'est maintenue à un niveau élevé, avec près de 300.000 mètres carrés démarrés en 2018, tandis que lesancements « en blanc » d'opérations de restructuration se sont contractés (un tiers de moins en volume comparé à 2017).

Facteur positif, le volume d'offres neuves attendu à court terme demeure plus modéré qu'au cycle précédent, éloignant d'autant les risques de sur offre et donc de fragilisation des valeurs, y compris en cas de retournement conjoncturel. La raréfaction de l'offre parisienne participe au mouvement de report des transactions vers l'Ouest parisien et à la hausse des loyers, faciaux comme économiques (entre 2,2% et 4,2% de hausse sur un an sur le facial moyen des marchés tertiaires établis).

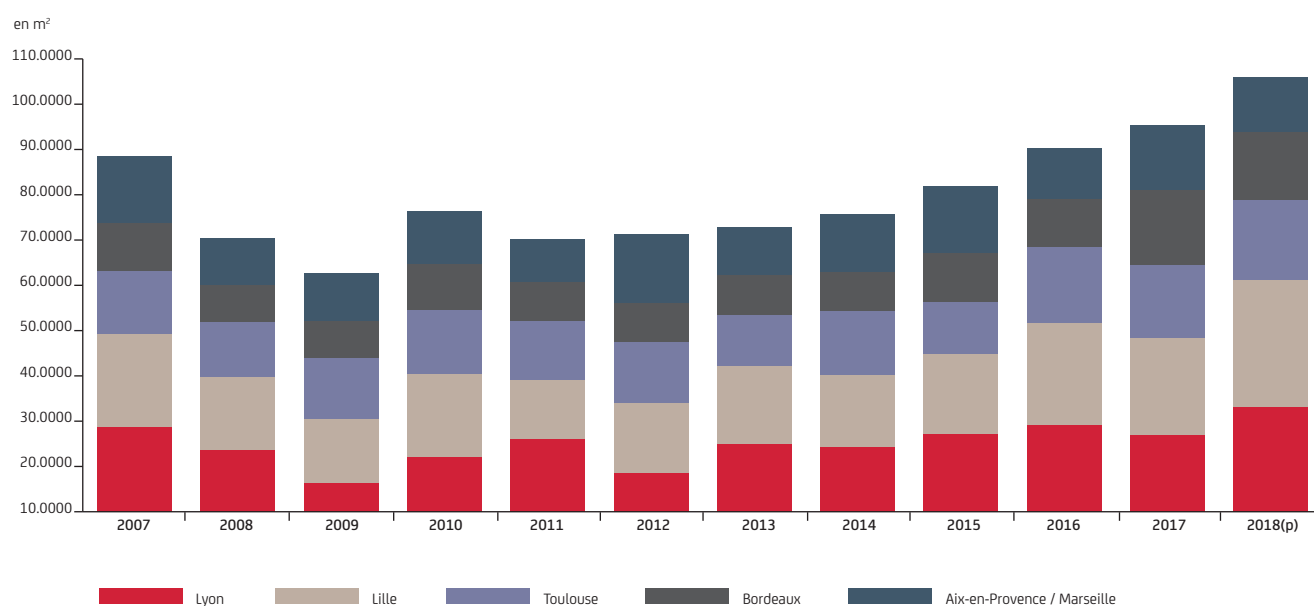


## Loyers moyens faciaux pondérés pour des surfaces neuves ou restructurées



Source : CBRE - loyers moyens théoriques (deltas entre prime et fourchette basse constatée) en euros courants.

## Demande placée dans les 5 principales métropoles tertiaires



Sources : CBRE & Observatoires locaux.

En province, sur les principales villes<sup>1</sup>, le volume des transactions de bureaux réalisées par des utilisateurs atteint 1,6 million de mètres carrés, progressant de 5% par rapport à 2017. Avec 684.000 mètres carrés, la part du neuf s'élève à 43% du total.

La métropole lyonnaise concentre 21% de ces commercialisations, suivie de Lille (18%), Toulouse (11%), Bordeaux (9%) et Aix/Marseille (8%).

Le marché lyonnais dépasse ainsi de plus de 30% la moyenne observée depuis 2010, dopé par 4 signatures de plus de 10.000 mètres carrés (prises à bail notamment d'EDF et d'Engie). Le marché lillois surpasse quant à lui sensiblement les volumes placés, pourtant élevés, des 2 années précédentes, avec une hausse annuelle de plus de 30% entre 2017 et 2018.

<sup>1</sup> Aix/Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Montpellier, Nice/Sophia, Rennes, Rouen, Toulouse.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

À l'exception d'Aix/Marseille qui reste proche de sa moyenne historique, les grandes métropoles signent, comme l'Île-de-France, de très bons niveaux d'activité

## Le marché de la logistique

2018 aura été une nouvelle année de performance pour le marché de la logistique, malgré un tassement par rapport aux volumes exceptionnels de 2017 : 4,1 millions de mètres carrés ont été commercialisés en 2018. Le marché reste porteur, dynamisé par l'e-commerce et la reconfiguration multicanale des circuits logistiques.

En 2018, le marché francilien est resté assez dynamique alors que les grands marchés régionaux de la dorsale nord/sud (Lille, Lyon, Marseille) ont enregistré de fortes progressions des commercialisations. La région lyonnaise notamment concentre à elle seule 648.000 mètres carrés, un record.

L'année 2018 a été portée par les prestataires logistiques, qui ont animé le marché à hauteur de 47%.

## Environnement concurrentiel

Il existe très peu de groupes présentant une expertise aussi large que Nexity en immobilier de bureaux. Le concurrent direct du Groupe, présent sur les mêmes lignes de métiers, est BNP Paribas Real Estate : promotion en immobilier d'entreprise, conseil et transaction ainsi que *property management*. Vinci Immobilier est présent en promotion

### 1.4.2.2 Immobilier tertiaire

Fort d'une longue expérience dans le domaine de l'Immobilier d'entreprise, Nexity offre à ses clients une gamme d'intervention étendue et diversifiée allant de la construction de tours à La Défense au développement de bureaux dans des parcs tertiaires périurbains.

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

locative en bureaux qui témoignent des besoins importants de modernisation des parcs immobiliers des entreprises.

L'offre immédiate en logistique s'élève à 2,5 millions de mètres carrés au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à l'échelle nationale, en baisse annuelle de 2%.

L'offre de programmes prêts à démarrer (autorisations obtenues) augmente en revanche sensiblement, atteignant un total de 2,3 millions de mètres carrés. Faibles depuis la crise économique, les lancements « en blanc » sont aussi repartis nettement à la hausse en 2018, signe de la confiance des acteurs. Fin 2018, un peu moins de 500.000 mètres carrés en cours de construction sont proposés aux utilisateurs.

La vigueur du marché logistique devrait se maintenir sur les 2 prochaines années malgré les interrogations concernant les besoins futurs de la grande distribution.

tertiaire et en *property management*. Les groupes Bouygues Immobilier et Altarea Cogedim sont actifs en promotion d'immeubles de bureaux.

En Île-de-France, Nexity affiche 7,4% de part de marché en moyenne sur les 7 dernières années (2012-2018)<sup>1</sup>.

Toutes les opérations de bureaux livrées sur l'année 2018 en Île-de-France (85.300 mètres carrés) :

- Sont certifiées HQE® (niveau Excellent ou Exceptionnel) ;
- Ont eu une démarche de valorisation des déchets de chantier à minima de 70% ; et
- Disposent d'espaces végétalisés.

Par ailleurs, 85% de la surface totale de bureaux livrés en Île-de-France (soit 72.150 mètres carrés) a atteint à minima un niveau de performance RT 2012 -20%.

Le développement de solutions de bureaux en bois, à travers les marques Ywood et Térénéo, complète l'offre du Groupe. À fin 2018, près de 84.000 mètres carrés de bureaux en structure bois ont été livrés (depuis 2011), dont 29.300 mètres carrés en 2018.

<sup>1</sup> Source : CAPEM

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

Ce mode de construction alternatif offre :

- D'excellentes performances (énergie, isolation, meilleure stabilité au feu que le béton) ;
- Une empreinte carbone optimisée par rapport aux constructions béton traditionnelles ;
- Un chantier propre (réduction et réutilisation des déchets) ;
- Des principes constructifs adaptés à l'opération : panneaux CLT de grande dimension, ossature bois, mixte, etc... ;
- Une adaptation de la façade du bâtiment à la demande des clients : façades bois, mixtes, zinc, pré-grisées ;
- La recherche des meilleurs confort thermique et acoustique ; et
- Des délais de livraison réduits : la construction est 2 fois plus rapide qu'une structure classique.

## Potentiel foncier

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 1.126.000 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 521.000 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe (voir paragraphe 1.5.3 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent chapitre) et 605.000 mètres carrés en cours de travaux ou en cours de développement ou de montage au sein de l'Immobilier d'entreprise. Cette dernière catégorie regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord avec un investisseur ou un utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signée.

## Typologie des modes de réalisation des projets

La majorité des opérations réalisées par Nexity est pré-vendue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, le Groupe a recours à deux modes juridiques d'intervention distincts :

- La VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), dans laquelle le Groupe vend à son client à la fois un immeuble et le terrain sur lequel celui-ci est construit ; et
- Le CPI (contrat de promotion immobilière), qui correspond à un schéma proche de la VEFA mais dans lequel l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ; l'intervention du Groupe est alors limitée à la construction de l'immeuble sur ce terrain.

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

<sup>1</sup> Cross Laminated Timber - bois lamellé croisé

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

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

Enfin, en complément des opérations de bureaux, le Groupe propose également à ses clients des locaux commerciaux et des hôtels. Le Groupe intervient également depuis 2000 dans le domaine de la logistique (entrepôts) et des parcs d'activités (bâtiments de production, usines, ateliers, laboratoires).

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets représentant près de 2,8 milliards d'euros de potentiel (soit 5,5 années d'activité de promotion Immobilier d'entreprise). Il représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimé en potentiel de chiffre d'affaires hors taxe, correspondant aux projets futurs, validés en Comité, sous promesse d'acquisition foncière ou déjà acquis, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle et future.

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

Le Groupe peut aussi réaliser des opérations dites « en blanc » ou « en gris » consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération « en blanc ») ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération « en gris »). Les opérations « en blanc » font peser un risque sur le promoteur car il supporte à la fois le risque de construction lié à l'immeuble et le risque commercial consistant à trouver un acquéreur.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## Déroulement et gestion des risques des projets

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

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

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

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

- Acquisition des terrains généralement sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation correspondant en général à 5% à 10% de la valeur du terrain ;
- Limitation des opérations en blanc (voir section précédente « Typologie des modes de réalisation des projets » du présent chapitre) à des cas exceptionnels dans lesquels le Groupe estime que le risque commercial de l'opération est faible, notamment

au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain ou une localisation géographique exceptionnelle ;

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

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

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

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

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

### Phase d'étude

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

Pour les besoins de l'étude du projet, l'entité du Groupe qui réalise le projet procède également durant cette première phase au choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'études techniques, bureau de contrôle, coordinateur Sécurité et

Protection de la Santé (SPS)) qui vont participer à la définition du projet (réalisation des premières esquisses par l'architecte) et à son chiffrage (chiffrage du coût technique par le maître d'œuvre d'exécution et confrontation avec les estimations réalisées par les services du Groupe).

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

### Phase de montage

S'il est poursuivi au-delà de la phase d'étude, le projet entre dans sa phase de montage durant laquelle la première étape sera d'assurer la maîtrise foncière par la signature d'une promesse de vente sur le terrain. À cet égard, dans le cadre de sa politique de maîtrise du risque, le Groupe a pour pratique, sauf exception ponctuelle, de conditionner

l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives permettant de réaliser le projet ainsi qu'à la conduite d'études sur le terrain afin de rechercher notamment d'éventuelles pollutions. Dans certains cas, le Groupe obtient également que la promesse de vente comprenne une condition suspensive de

commercialisation du projet subordonnant son engagement d'acheter le terrain à la vente du projet à un investisseur ou à un utilisateur sur des bases précisément définies.

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

## Phase de réalisation

### Sous-traitants et fournisseurs

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

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des

Dès l'obtention des autorisations administratives, le Groupe :

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

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

### Gestion environnementale et prévention des nuisances

En phase de chantier, le Groupe applique les dispositions de la cible « chantier à faibles nuisances » des certifications HQE®, BREEAM et LEED. Les dispositions appliquées aux chantiers portent notamment sur la gestion, le tri et la valorisation des déchets. De même, sur les programmes de Nexity Immobilier d'entreprise engagés dans les

certifications HQE®, BREEAM et/ou LEED, le Groupe fait systématiquement mettre en place un suivi régulier des consommations d'eau du chantier. Enfin, les chantiers des opérations du Groupe intègrent systématiquement des mesures en faveur de la limitation des nuisances sonores.

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

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

normes d'environnement. Les risques liés à l'amiante rencontrés sur les opérations de promotion sont marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses d'achat de terrains ou d'immeubles.

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

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

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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## Livraison

En fin de réalisation de l'ouvrage, il est procédé, d'une part, aux opérations préalables à la réception des travaux auprès des entreprises et, d'autre part, aux opérations préalables à la livraison de l'immeuble au client. Cette livraison est

ensuite matérialisée par la signature du procès-verbal de livraison, qui consigne notamment les réserves formulées par le client.

## Période d'après livraison

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

Parallèlement, le client bénéficie conformément à la réglementation applicable d'une garantie de parfait

achèvement qui couvre les dysfonctionnements constatés pendant l'année suivant la livraison (au cours de cette période, le Groupe obtient l'attestation de non-contestation de la conformité), d'une garantie de bon fonctionnement pendant une durée de deux ans, ainsi que d'une garantie décennale.

## 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.

Les méthodes de financement des projets varient 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 régler la totalité du solde à la livraison du bien.

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 spécialement mis

en place, qui prennent généralement la forme de lignes de crédit. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis d'une part par la cession à la banque du bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix, exigée en règle générale du client, et d'autre part par la mobilisation sous forme de bordereau Dailly de la créance du Groupe sur le client au titre du contrat.

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 hormis dans certains cas de décalages de trésorerie qui donnent lieu à la mise en place de lignes de crédit temporaires.

## Garanties données par le Groupe

### Garanties financières d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie financière d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle Immobilier résidentiel. Les garanties décennales et de bon

fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir paragraphes 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » et 2.6.2 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

### Garanties locatives

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

Afin de limiter les risques liés à ce type de garantie, leur montant n'excède généralement pas l'équivalent d'un an de loyer (y compris charges locatives) et le Groupe dirige alors la recherche des candidats preneurs qui seront présentés à l'investisseur, par l'intermédiaire de

commercialisateurs spécialisés tels que Nexity Conseil et Transaction, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle ou CBRE.

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

- Le montant sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- La typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et les niveaux de loyer auxquels le bien pourra être loué ; et



- Les conditions d'extinction de la garantie, qui, en particulier, ne porte que sur la présentation initiale d'un (de) candidat(s) preneur(s), sans garantie sur sa (leur) solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail (des baux).

#### 1.4.2.3 Nexity Contractant Général

Le savoir-faire en matière d'aménagement intérieur de Nexity Contractant Général permet de proposer à ses clients propriétaires de réhabiliter tout ou partie de leurs actifs immobiliers, d'accompagner leurs locataires lors de la prise à bail ou pour en limiter la vacance.

Nexity Contractant Général propose également aux propriétaires de repositionner leurs immeubles de bureaux selon les attentes des utilisateurs. Architectes et designers conçoivent des solutions sur mesure pour transformer les

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

halls, rendre polyvalents les restaurants d'entreprise et les parties communes, et remettre aux standards locatifs les plateaux de bureaux.

En 2018, Nexity Contractant Général a réalisé des prises de commandes pour un montant de 19,9 millions d'euros correspondant à la réalisation d'opérations principalement à Paris et en Île-de-France, mais ponctuellement à Lyon, Marseille, Montpellier, Rennes, Lille, Reims et Strasbourg.

#### 1.4.2.4 Organisation opérationnelle de l'Immobilier d'entreprise

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

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

Compte tenu de la concentration du marché sur la région Île-de-France, les 95 collaborateurs de l'Immobilier d'entreprise sont essentiellement basés au siège, à Paris. Des implantations régionales à Lille, Lyon et Marseille permettent d'accompagner le développement régional de l'activité, notamment la promotion de bureaux en bois (Ywood/Téréneo). 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.

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.

D'une manière générale, les partenariats sont structurés sous la forme de prises de participation dans une société constituée pour réaliser l'immeuble à construire.

Sur les 274.350 mètres carrés d'opérations livrées par l'activité d'Immobilier d'entreprise sur les trois derniers exercices, seulement 8% l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

Nexity Contractant Général compte 14 collaborateurs, basés essentiellement en région parisienne.

### 1.4.3 Services immobiliers aux entreprises

Au sein du Groupe, les activités de Services immobiliers aux entreprises recouvrent l'ensemble des métiers à destination des entreprises, des institutionnels et des organismes publics ou parapublics proposant une réponse à chaque étape de la vie d'un immeuble : activité de conseil à l'achat, puis gestion de l'actif immobilier éventuellement jusqu'à sa vente par lot ou en bloc, et le cas échéant, la gestion de la copropriété. Les Services immobiliers aux entreprises regroupent notamment :

- Les activités visant à conserver ou vendre, réhabiliter ou reconstruire, modifier les usages à la marge ou réaffecter intégralement, améliorer le gros œuvre ou repenser l'ensemble des fluides, les équipes d'experts des Services immobiliers aux entreprises se mobilisent pour répondre aux problèmes soulevés ;

- Les Services immobiliers aux entreprises, spécialisés dans la gestion de portefeuilles de logements, de bureaux ou de locaux commerciaux (*property management*, aménagement) ; et
- Nexity Conseil et Transaction, spécialiste en immobilier d'entreprise, apporte une offre de services aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre et optimiser leurs actifs immobiliers (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces...).

Fin 2018, les activités de Services du Groupe totalisent 18,6 millions de mètres carrés gérés au titre de bâtiments tertiaires.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## 1.4.3.1 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel

### Le marché du *property management*

Au socle traditionnel des *property managers*, constitué de la gérance locative, technique et comptable, s'ajoutent de nombreuses missions complémentaires : conseil fiscal, audit et préconisations énergétiques, solutions de gestion technique, assistance travaux, sélection des fournisseurs, plateformes de services aux occupants, etc. Sous l'effet de pressions tarifaires, d'un tassement de la demande et de la fin du modèle de rente avec l'érosion des taux d'intérêt, le secteur a fait face à des remises en question ces dernières années. Le changement de paradigme induit par les attentes plus qualitatives des occupants offre désormais des perspectives clés aux *property managers*, capables de répondre aux enjeux du smart building et d'articuler énergie, consommation, confort et sécurité grâce à une gestion efficiente de la data. Ainsi, différents outils participent à l'élargissement croissant de l'offre de services, impliquant notamment GTB, tableaux de bord et *data room* au service de la performance, ou encore objets connectés et prestations dédiés aux occupants. Ces changements

structurels, associés au retour en force des investisseurs étrangers en 2018, modifient le paysage en déverrouillant le potentiel de croissance jusqu'alors très limité du marché.

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

### Le marché de l'aménagement

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

Le bureau « classique » est challengé et les utilisateurs privilégient des aménagements capables d'associer optimisation de l'espace, hausse du collaboratif et « agilité ». *Flex-office*, espaces partagés modulables et lieux isolants, zones de *coworking*, intégration du ludique et conception d'espaces dédiés aux services ont ponctué les

réalisations les plus innovantes en 2018. Les bureaux pré-aménagés (et *Plug and Play*) sont en outre de plus en plus recherchés par les petits utilisateurs.

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

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

### Le marché des services aux occupants

Poussés par de multiples tendances, les utilisateurs sont de plus en plus demandeurs de services intégrés à l'immeuble. Parmi ces tendances on retrouve le nomadisme, la montée en puissance du travail à distance, la rationalisation des parcs immobiliers, l'influence des *digital natives* sur les outils et organisations du travail, la forte compétition pour attirer les talents ou l'avènement des réflexions valorisant le bien-être en entreprise. Pour s'adapter à ces nouveaux usages et augmenter l'attractivité de leurs implantations et de leur marque, les entreprises multiplient les initiatives injectant du service au sens large pour leurs collaborateurs. Ces initiatives sont variées et parfois encore expérimentales, avec par exemple : l'animation renouvelée des espaces de restauration, des services courants aux salariés ou axés sur le bien-être, notamment au travers d'une offre étoffée de conciergeries (croissance des marchés de la conciergerie privée et d'entreprise de 17% en 2017).

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

Autre tendance de fond, les tiers-lieux, les espaces flexibles/hybrides ou encore les centres de *coworking* connaissent à travers le monde un fort développement, notamment dans les grandes métropoles. En France, on compte près de 1.800 tiers-lieux, 238 espaces de *coworking*



en Île-de-France en 2017 (140 en 2015), plus de 150 à Paris en 2017 contre 81 en 2015. L'essor de ces nouveaux espaces correspond en grande partie aux nouvelles attentes des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, dans le temps et dans l'espace. Le dynamisme de l'économie numérique, l'explosion du nombre de start-up, digitale notamment, ou des travailleurs indépendants et, plus récemment la demande des grands comptes corporate à la recherche d'agilité dans leurs organisations, poussent ce marché à la hausse.

Les grands noms du *coworking* deviennent des locataires incontournables des quartiers d'affaires partout dans le monde. À l'instar de New-York ou Londres, la tendance actuelle est l'ouverture d'espaces hybrides de grande taille (supérieurs à 2.000 mètres carrés, et jusqu'à 20.000 mètres carrés). Depuis 2016, les centres de *coworking* de plus de 2.000 mètres carrés représentent 69% des ouvertures contre 38% entre 2008 et 2015. En 2017, la superficie moyenne des transactions a atteint près de 4.000 mètres carrés.

Contrairement au segment des centres d'affaires, structuré et relativement stable depuis plusieurs années, celui des espaces de *coworking* et des intermédiaires de la location

## Le marché de la transaction

Dans la sphère de la transaction et du conseil investisseurs/utilisateurs, des majors se partagent l'essentiel des marchés *core* : outre BNP Real Estate, il s'agit de CBRE, JLL et Cushman. Aux côtés de Colliers, Savills, Knight Frank et d'autres cabinets actifs en

de bureaux (notamment les sites et plateformes en ligne) est marqué par une forte atomisation et l'arrivée de nombreux nouveaux entrants.

En France, le marché se concentre essentiellement dans les quartiers d'affaires établis de la capitale mais tend à se développer dans les grandes métropoles régionales. Parmi les plateformes les plus reconnues, figurent Bureaux à Partager, Néo-nomade, Base10 ou Beewake. Concernant les opérateurs d'espaces de *coworking*, WeWork, géant mondial du secteur, domine le marché suivi par des acteurs en fort développement à l'image de Regus avec Spaces, Morning Coworking (20 espaces en Île-de-France), Multiburo ou Startway.

Par ailleurs, la tendance est à la création de marques dédiées au *coworking* par les opérateurs immobiliers établis comme une offre supplémentaire : Bouygues Immobilier avec Nextdoor, les Nouveaux Constructeurs avec Kwerk, Gécina avec Secondesk, Covivio avec Wellio, etc... La concurrence est acerbée sur ce segment qui tend désormais à capter une grande partie de l'offre susceptible d'être proposée aux utilisateurs de petites et moyennes surfaces dans Paris notamment.

immobiliers de bureaux ces dernières années, certains segments de marché spécifiques sont fortement pénétrés par de plus petits acteurs, tels qu'Arthur Lloyd (marchés régionaux) ou EOL (logistique).

### 1.4.3.2 Nexity Property Management

Fin 2018, le patrimoine géré par Nexity Property Management (NPM) représente 18,6 millions de mètres carrés dont 8 millions de mètres carrés pour la seule gestion technique, offre de services du Groupe illustrée par le renouvellement du mandat avec la SNCF et la signature de deux mandats de gestion au quatrième trimestre avec EDF et Enedis.

La clientèle est constituée d'investisseurs français et étrangers (compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, *assets managers* et fonds internationaux d'investissements) de grands utilisateurs et d'organismes publics ou parapublics (EPIC, Établissements Publics Foncier...).

Le métier de *Property Management* consiste à prendre en charge tout ou partie du patrimoine immobilier des clients du Groupe, qu'ils soient institutionnels, public, privé. avec pour objectif constant d'optimiser le rendement financier de l'actif géré (rendement locatif et rendement en capital au travers d'une approche dynamique privilégiant la satisfaction des locataires au plus près des intérêts du propriétaire). Le métier de *Property Manager* est encadré par la loi Hoguet.

Les services proposés incluent la gestion locative (négociation et conclusion du bail, états des lieux, suivi juridique, gestion comptable, *reporting* financier etc.), la

gestion technique (planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, gestion énergétique et des fluides, élaboration et mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux).

Le pilotage des travaux porte sur des réaménagements, des rénovations ou des restructurations sur des immeubles de toutes tailles. Les modes d'intervention sont l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les autres activités comprennent la gestion de la sécurité, la gestion des assurances, la gestion de copropriétés tertiaires et de centres commerciaux ainsi que la garantie de charges.

Une large offre en développement durable est proposée et inclut par exemple le pilotage énergétique des immeubles gérés par Nexity, des certifications environnementales (HQE®, BREEAM, LEED EBOM), une plateforme collaborative pour le suivi des annexes environnementales ainsi qu'un outil d'analyse de l'attractivité des bâtiments (indice d'attractivité).

Début 2019, Nexity a poursuivi sa stratégie de plateforme de services pour le Client Entreprise avec une prise de participation majoritaire dans la société Accessite, fournissant des services de *property management*, de commercialisateur et de conseils spécialisés en immobilier commercial.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Entreprise

## 1.4.3.3 Autres services et nouveaux outils

D'autres activités sont développées pour compléter la palette de métiers et proposer des services orientés vers les utilisateurs et les investisseurs : intervenir en partenaire en ayant pris connaissance de façon approfondie des besoins et des attentes du client, afin de proposer une offre sur mesure *via* une approche qualitative partagée :

- *Branding* d'immeuble : assistance à la maîtrise d'ouvrage, solutions architecturales et marketing pour faire émerger « une marque immeuble » ;
- Solutions digitales : mise à disposition de solutions digitales collaboratives plateforme pour les immeubles et les utilisateurs ;
- Services aux utilisateurs : conciergeries, événements, *market place*... ;
- *Consulting* : accompagnement du client dans son projet par la mise à disposition d'audits techniques et réglementaires, d'audits organisationnels et financiers et par la réalisation de cahiers des charges ;
- Pilotage des travaux et des transferts : exercée dans le cadre de la rénovation et l'aménagement d'espaces de bureaux, cette activité regroupe les prestations de *space planning*, la réalisation de cahiers des charges, la

gestion des appels d'offres, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et le pilotage des transferts d'entreprise dans le cadre de l'activité de services aux occupants ; et

- Conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction : en faveur des propriétaires, des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires d'actifs immobiliers, apport de solutions à haute valeur ajoutée techniques (expertises techniques, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre de réhabilitation) et/ou indemnitaires (assistance à la gestion de sinistres).

En 2018, Nexity a poursuivi sa stratégie de plateforme de services pour le Client Entreprise avec une prise de participation majoritaire dans :

- Intent, plateforme digitale spécialisée dans l'installation de capteurs d'informations dans des immeubles et permettant une analyse en temps réel des données ainsi collectées ; et
- Morning Coworking, acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage.

## 1.4.3.4 Conseil et transaction tertiaire

Des prestations de location et de vente (par lot ou en bloc) sont également réalisées pour le compte des mandants professionnels.

- **Résidentiel** : la vente par lot intervient lorsqu'un propriétaire cède lot par lot un immeuble entier pour en optimiser le prix. À ce titre, le mandataire intervient tout au long du processus :
  - en amont, par la réalisation d'études de commercialisation détaillées (étude de marché, étude de produits, bilan financier prévisionnel) et par la prise en charge des préalables à la vente (diagnostics, mise en copropriété, préconisations juridiques...),

- au cours de la vente notamment dans la gestion de la relation avec les locataires, premier vivier d'acheteurs, et

- par la commercialisation des lots ; et

- **Entreprise** : cette activité recouvre l'ensemble des prestations de services proposées aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre, évaluer ou optimiser des actifs immobiliers de type bureaux, locaux d'activités, entrepôts, logistique, commerces, hôtels, terrains.

## 1.4.3.5 Organisation opérationnelle des Services immobiliers aux entreprises

Les activités de *property management* comptent 538 collaborateurs principalement présents en région parisienne mais couvrant tout de même l'ensemble du territoire national avec un maillage des grandes agglomérations réparti au travers de 19 implantations régionales.

À travers sa filiale Nexity Conseil et Transaction, société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, le Groupe emploie 137 collaborateurs en France au 31 décembre

2018 et a réalisé près de 500 transactions au cours de l'exercice 2018. En régions, Nexity Conseil et Transaction est présent à Marseille, Lyon et Bordeaux, mais aussi *via* une franchise basée à Toulouse.

Suite aux négociations débutées en janvier 2019, Nexity a cédé la majorité du capital de sa filiale Nexity Conseil et Transaction au management le 29 mars 2019. Nexity conserve une participation de 16,3% du capital de Nexity Conseil et Transaction.

## 1.5 CLIENT COLLECTIVITÉ

### 1.5.1 Résumé des activités du Client Collectivité

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

Acteur majeur de l'aménagement privé français et ensemblier urbain, Nexity initie les réflexions sur la définition du projet urbain, en lien avec les besoins des

collectivités locales, apporte des réponses concrètes à la transformation de la ville et aux évolutions des usages. La filiale Villes & Projets dédiée aux grands projets urbains du Groupe coordonne l'ensemble des savoir-faire au service du Client Collectivité, pour assembler et maîtriser toute la chaîne de valeur des projets urbains.

Pour répondre aux problématiques de libération de réserve stratégique de foncier et de requalification de friches urbaines, Nexity Villes & Projets développe son activité en matière de reconversion de sites potentiellement pollués et agit en qualité de tiers demandeur.

### 1.5.2 Présentation générale du marché et environnement concurrentiel

De plus en plus nombreux, les pôles urbains ont tendance à s'étendre, ce qui amène Nexity à reconsidérer son rapport à l'espace, à la ville, à la mobilité et aux services. En France, comme partout dans le monde, les métropoles grossissent et imposent aussi de nouveaux équilibres. Il faut réinventer des quartiers, requalifier des zones périphériques ou en friche, créer de nouveaux cadres de vie pour les habitants. Il ne suffit plus de concevoir et de construire des logements. Il faut être capable de répondre à des projets complexes, en opposant à la densité, l'efficacité urbaine et en proposant une approche désirable de la hauteur.

Conscient de ces nouveaux enjeux, Nexity est passé d'un statut de société monoproduct et de promoteur immobilier à celui de plateforme de services immobiliers centrée, non plus sur ses métiers, mais sur les attentes et besoins de ses clients. Les usages des utilisateurs sont aujourd'hui au cœur de son modèle de développement.

Partenaires essentiels du Groupe dans la création de la ville de demain Nexity a fait des collectivités locales, davantage perçues d'ordinaire comme des prescripteurs, un client à part entière, au même titre que le Client Particulier ou le Client Entreprise.

Acteur durablement engagé dans la conception de la ville, le Groupe contribue à faire éclore un futur déjà émergent, en accompagnant les collectivités dans toutes ces transformations et en leur apportant des réponses globales.

Pour ce faire, le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de sa filiale Villes & Projets.

Villes & Projets accompagne les collectivités locales dans leurs projets urbains, de la conception à la réalisation. Véritable lien entre les différents acteurs du développement urbain, Villes & Projets intervient dans la durée :

- Sur la conduite d'études pré-opérationnelles et de partenariat avec les collectivités locales ou de grands propriétaires fonciers ;
- Sur la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement ; et

- En tant que coordinateur et pilote des savoir-faire de la promotion immobilière, dès lors que les projets présentent une mixité produit, un volume conséquent et une complexité opérationnelle.

Ainsi, à travers sa filiale Villes & Projets, Nexity se positionne comme aménageur ou ensemblier urbain et crée des droits à construire à moyen et long termes pour l'ensemble de ses filiales de promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise. Créatrice de véritables projets urbains, la filiale Villes & Projets apporte une réponse globale aux collectivités en réinventant des quartiers et en créant de nouveaux cadres de vie pour les habitants avec des services adaptés et innovants.

Nexity développe un savoir-faire et une expertise en terme de développement durable qui va au-delà des sujets techniques liés aux bâtiments. Grâce à la complémentarité de ses métiers, le Groupe développe une approche immobilière cohérente qui prend en compte les aspects locaux, économiques, sociaux et environnementaux pour construire des territoires durables, sources de valeur verte, en reconstruisant la ville sur elle-même et en redensifiant les cœurs de ville, en lieu et place généralement de territoires, anciennement industriels de centre-ville.

Dans le cadre de ces propositions auprès des collectivités et des grands propriétaires fonciers, Nexity intègre systématiquement une thématique de développement durable et propose des réponses techniques concrètes adaptées au territoire en question. Cette démarche répond voire anticipe, les demandes de plus en plus importantes des collectivités locales en matière d'aménagement durable.

Villes & Projets est aujourd'hui l'un des *leaders* français de l'aménagement privé, à l'origine de 20 grands projets urbains depuis 10 ans.

Par la suite, divers promoteurs nationaux concurrents ont développé une démarche semblable, parmi lesquels peuvent être cités : Eiffage, Bouygues (Linkcity et UrbanEra), Cogedim, BNP Paribas Immobilier, Icade et Vinci (Adim).

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Client Collectivité

## 1.5.3 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Villes & Projets accompagne les collectivités locales dans leurs projets urbains, de la conception à la réalisation.

Véritable lien entre les différents acteurs du développement urbain, Villes & Projets intervient dans la durée :

- Sur la conduite d'études pré-opérationnelles et de partenariat avec les collectivités locales ou de grands propriétaires fonciers ;
- Sur la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement ; et
- En tant que coordinateur et pilote des savoir-faire de la promotion immobilière, dès lors que les projets présentent une mixité produit, un volume conséquent et une complexité opérationnelle.

Ainsi, à travers sa filiale, Nexity se positionne comme aménageur ou ensemblier urbain et crée des droits à construire à moyen et long termes pour l'ensemble de ses filiales de promotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise.

### 1.5.3.1 Organisation et montage des opérations

Villes & Projets intervient très en amont sur les projets urbains et fédère, au moyen d'une équipe projet, l'ensemble des compétences nécessaires à la conception et la réalisation des opérations. L'équipe Nexity, dont la

#### Opérations d'aménagement

Une fois le projet suffisamment avancé, une structure *ad hoc* Groupe est créée afin de procéder aux acquisitions foncières, de réaliser les travaux d'aménagement

#### Opérations d'ensemblier urbain

Villes & Projets intervient dans le montage d'opérations immobilières complexes en mobilisant les outils de l'urbanisme. Dans ce cas de figure, la réalisation (maîtrise d'ouvrage) des projets est laissée aux filiales de promotion concernées.

### 1.5.3.2 Potentiel foncier

Le Groupe développe dix projets urbains représentant un potentiel de 635.400 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2018, à 70% en Île-de-France et 30% en province.

Nexity développe un savoir-faire et une expertise en termes de développement durable qui va au-delà des sujets techniques liés aux bâtiments. Grâce à la complémentarité de ses métiers, le Groupe développe une approche immobilière cohérente qui prend en compte les aspects locaux, économiques, sociaux et environnementaux pour construire des territoires durables source de valeur verte, en reconstruisant la ville sur elle-même et en redensifiant les cœurs de ville, en lieu et place généralement de territoires anciennement industriels de centre-ville.

Dans le cadre de ses propositions auprès des collectivités et des grands propriétaires fonciers, Nexity intègre systématiquement une thématique de développement durable et propose des réponses techniques concrètes adaptées au territoire en question. Cette démarche répond, voire anticipe, les demandes de plus en plus importantes des collectivités locales en matière d'aménagement durable.

composition varie en fonction des programmes (logements, bureaux, hôtellerie, zones d'activités) peut également s'adjoindre de partenaires externes, experts dans leur domaine (urbanistes, bureaux d'études, etc...).

et de revendre les droits à construire aux sociétés de promotion du Groupe ou à des opérateurs tiers désignés par la collectivité (opérateurs sociaux notamment).

L'année 2018 a été marquée par :

- L'acquisition du site industriel de PSA de 9 hectares situé sur la commune de La Garenne-Colombes (92), en partenariat avec Engie, pour le transformer en éco-quartier et accueillir le futur éco-campus d'Engie ; et
- L'acquisition de 7 hectares de friches agricoles pour y réaliser à terme un éco-quartier de 400 logements dans la ZAC des Laugiers sud, et ce, à travers une concession d'aménagement confiée par la Ville de Solliès-Pont (83).

L'ensemble des opérations en portefeuille est récapitulé dans le tableau ci-après :

Localisation	Nombre total de m <sup>2</sup> Sdp*	m <sup>2</sup> Sdp Logements*	m <sup>2</sup> Sdp Tertiaire*
<b>Île-de-France</b>			
Saint-Ouen (93) - Site Alstom	75.600	44.900	30.700
Asnières-sur-Seine (92) - Site PSA	60.300	16.200	44.100
Montreuil (QP à 70%) - (93) - ZAC Boissière Acacia	48.200	44.200	4.000
Le Blanc-Mesnil (93)	20.600	20.600	-
Bry sur Marne Villiers sur Marne (94)	140.000	100.000	40.000
La Garenne Colombes (QP à 51%) - (92) - Site PSA	98.000	500	97.500
<b>Sous-total</b>	<b>442.700</b>	<b>226.400</b>	<b>216.300</b>
<b>Province</b>			
Saint-Priest (69) - ZAC Berliet	85.500	3.500	82.000
Bordeaux (QP à 50%) - (33) - Belvédère	70.500	36.400	34.100
Sollies-Pont (83)	36.700	36.700	
<b>Sous-total</b>	<b>192.700</b>	<b>76.600</b>	<b>116.100</b>
<b>TOTAL DES SURFACES</b>	<b>635.400</b>	<b>303.000</b>	<b>332.400</b>

\* Surfaces de plancher indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

### 1.5.4 Fonds de transformation de bureaux en logements

Le Groupe détient une participation de 20% dans un fonds de transformation de bureaux en logements géré par

Harvestate. Dans ce cadre, une première opération devrait être initiée à Boulogne-Billancourt (92).

### 1.5.5 Foncière terrains

Le modèle traditionnel de Nexity repose sur le recours à des options d'achat pour maîtriser le foncier mais la forte concurrence et la hausse des prix des fonciers sur certains territoires a conduit le Groupe à imaginer de nouvelles sources de financement, et ce pour assurer son ambitieux plan de développement tout en poursuivant une stratégie de *land bank* maîtrisée et une prise de risque limitée. Par exception, Nexity peut intervenir sur des fonciers à risque dans une limite de 250 millions d'euros que s'est fixée par le Groupe. Au 31 décembre 2018, le montant des réserves foncières<sup>1</sup> s'élèvent à 130 millions d'euros (sur la base du BFR net).

Afin de démultiplier sa capacité d'investissement dans les fonciers à fort potentiel, Nexity structure un véhicule de portage et de valorisation des fonciers majoritairement détenu par des investisseurs tiers et dans lequel Nexity aurait une participation minoritaire, qui permettrait d'assurer un fort alignement d'intérêt entre les partenaires.

Cette solution devrait permettre à Nexity de se positionner sur des fonciers à fort potentiel principalement situés dans le Grand Paris et les grandes métropoles régionales.

### 1.5.6 Organisation opérationnelle du Client Collectivité

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

Villes & Projets intervient sur l'ensemble du territoire national à travers une équipe pluridisciplinaire constituée de 16 personnes, composée d'urbanistes, architectes, ingénieurs et experts sur les problématiques de traitement des sols et bâtiments, et spécialiste des questions de collectivités. La structure est organisée par métier et couvre toutes les étapes d'un projet urbain, de sa phase développement jusqu'à sa phase réalisation.

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

## 1.6 CLIENT INTERNE

Le « Client Interne » renvoie d'abord à l'ensemble des collaborateurs de Nexity, dont la compétence et l'engagement constituent le premier facteur clé du succès du plan stratégique du Groupe. Cela suppose de traiter ces collaborateurs comme des clients, en s'intéressant à leurs leviers de motivation, en les écoutant ; en tenant compte de leurs suggestions ; en s'adaptant à l'évolution de leurs demandes et aspirations ; en mettant à leur disposition un ensemble de services de manière aisée, accessible et professionnelle (services liés à la gestion des ressources humaines, à la gestion du temps de travail, etc. ; à l'immobilier et à la gestion des espaces ; outils et services informatiques ; conciergeries et autres services pour améliorer la gestion du quotidien, etc.). Cette stratégie, initiée en 2017-2018, a donné lieu à de premières avancées notables, comme la généralisation du télétravail chez Nexity au cours de l'année 2018 (voir Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document de référence).

Dans l'organisation de Nexity, le « Client Interne » regroupe l'ensemble des fonctions tournées principalement vers les collaborateurs, vers les enjeux transverses de Nexity, et vers le support aux équipes opérationnelles tournées vers le client externe, c'est-à-dire notamment les directions et services suivants :

- Audit interne ;
- Communication interne ;
- Finance ;
- Gestion et contrôle des risques ;
- Immobilier, achats et moyens généraux ;
- Innovation et nouveaux métiers ;
- Juridique ;
- Marketing stratégique ;
- Responsabilité sociétale et environnementale ;
- Ressources humaines ;
- Stratégie et développement ; et
- Technologies et systèmes d'information.

Le bref exposé consacré ci-après à la stratégie du Client Interne chez Nexity s'attache pour l'essentiel à en décrire les principaux enjeux relatifs à la gestion des ressources humaines et aux systèmes d'information.

### 1.6.1 Les collaborateurs : levier de croissance future

Les femmes et les hommes qui composent les équipes de Nexity sont 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 comme son principal risque. Dans un contexte général de forte concurrence sur le marché du travail, l'un des principaux enjeux du Groupe réside donc dans sa capacité à attirer et fidéliser les talents, facteur de production clé et levier de croissance future.

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. Nexity a mis en place une politique de rétribution attractive en associant les collaborateurs aux résultats du Groupe (17 millions d'euros versés en 2018 au titre de la participation et de l'intéressement).

Par ailleurs, le Groupe poursuit depuis plusieurs années une politique d'actionnariat salarié (les salariés et managers détiennent à fin 2018 près de 17% du capital de Nexity).

Afin de développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs, une politique de recrutement et de gestion des carrières plus inclusive tant en termes de développement des compétences avec par exemple l'existence d'un programme de développement individualisé et collectif, destiné à des collaborateurs identifiés au regard de critères objectifs lors de Comités de détection, intitulé Next (77 collaborateurs y ont participé depuis sa création) ou un accent particulier mis sur la mobilité interne (150 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne en 2018) qu'en termes de diversité est suivie par Nexity.

À ce titre, et dans l'objectif de devenir un employeur de préférence, le Groupe s'est fixé des objectifs ambitieux sur ces sujets parmi lesquels :

- Doublement du nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité interne à horizon 2020 ;
- 35% de femmes (contre 31% en 2018) à fin 2020 au sein du « Club 100 », regroupant les 140 principaux managers du Groupe ; et
- *Turnover* subi : taux inférieur à 10%.



## 1.6.2 Un effort significatif d'informatisation et de digitalisation

La qualité de vie au travail participe à l'enjeu d'attractivité et de rétention des collaborateurs. À ce titre, Nexity propose une vaste palette de dispositifs favorisant le bien-être de ses salariés, améliorant leurs conditions de travail et favorisant l'équilibre entre leur vie privée et vie professionnelle. Parmi ces initiatives, figurent notamment :

- Le déploiement du travail nomade ;
- La mise en œuvre d'expériences pilotes de bureaux flexibles ; et
- La formation et la mise en œuvre de nouvelles méthodes de travail collaboratives (*lean start-up...*).

Nexity fait également évoluer en profondeur ses outils de travail, fixes et mobiles, afin d'apporter aux collaborateurs le meilleur des nouvelles technologies pour mieux communiquer (visioconférence, messagerie instantanée) et mieux collaborer (documents partagés en ligne, réseau social d'entreprise, recherche d'informations internes).

En 2018, 16 millions d'euros ont ainsi été investis dans les systèmes informatiques et le digital (contre 16 millions d'euros en 2017). Cette évolution des investissements se poursuivra sans impacter la rentabilité du Groupe, et résulte de :

- L'évolution globale du secteur de l'immobilier ;
- La mutation rapide de Nexity vers un modèle de société de services, supposant par définition une mise en œuvre plus intensive de technologies de l'information et de la communication ;
- Un effort sans précédent de refonte des principales applications métiers du Groupe (développées pour l'essentiel en interne) et de mise à niveau de l'« outillage » informatique de ses collaborateurs ; et
- La digitalisation du Conseil d'administration.

Le groupe Nexity a amorcé une transformation profonde de sa fonction « systèmes d'information » dans l'objectif de mieux exploiter les opportunités disruptives offertes par les technologies du numérique.

Cette transformation se matérialise par une modification profonde du modèle opérationnel, recentré sur son cœur de compétence de construire, en lien étroit avec les opérations, les outils à très forte valeur ajoutée permettant de délivrer et développer les affaires.

Parmi les éléments concrets qui matérialisent cette transformation, on peut notamment citer :

- La transition vers le *cloud* majoritairement public avec pour objectif de devenir une entreprise sans *datacenter* dès 2019 ;
- La conclusion d'accords stratégiques de long terme avec des partenaires de référence dans leur secteur d'activité pour l'infogérance, le renouvellement et le développement du système d'information. Ces accords sont basés sur la prise réciproque d'engagement de résultat afin de garantir le niveau de services et sécuriser les programmes d'investissement ; et
- Une augmentation très significative des investissements dans le renouvellement et le développement de l'outillage numérique du cœur d'activité du Groupe, que ce soit la promotion ou les Services.

Ces investissements ont pour objectif une meilleure expérience client, une productivité améliorée significativement, ainsi qu'une sécurisation accrue du système d'information.

Pour les mener à bien, ces programmes d'investissements s'accompagnent d'un renforcement très significatif des équipes en charge de leur conduite, avec de nombreux recrutements de collaborateurs expérimentés en provenance de secteurs d'activité à maturité numérique élevée.

Ces programmes d'investissements se traduisent déjà et se traduiront par un système d'information plus agile, beaucoup plus ouvert sur l'extérieur du Groupe, pour les clients, pour les partenaires fournisseurs ou sous-traitants, plus sécurisé et offrant de nombreux services à forte valeur ajoutée.

L'agilité et l'ouverture du système d'information seront obtenues grâce à une stratégie affirmée permettant une évolutivité et une interopérabilité élevées.

À l'issue de ce cycle pluriannuel d'investissement, le groupe Nexity se sera doté d'un système d'information à l'état de l'art, générateur de fortes valeurs ajoutées, à l'avant-garde du secteur immobilier.

## 1.7 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET DIGITAL

### 1.7.1 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...) ;
- 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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Investissements, innovation et digital

- 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 1.3.2.2 « Activité Logements neufs », 1.4.2.2 « Immobilier tertiaire », 1.5.3 « Régénération urbaine (Villes & Projets) », 1.5.4 « Fonds de transformation de bureaux en logements » du présent chapitre.

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 48 millions d'euros en 2018 pour l'ensemble du Groupe (33 millions d'euros en 2017 et 25 millions d'euros en 2016), la moitié de la croissance étant due à la montée en puissance d'Ægide-Domitys depuis son intégration au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

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

En 2016, le Groupe a acquis 55% du groupe immobilier Edouard Denis Développement et 65,01% de Prado Gestion, maison mère du promoteur Primosud. Nexity a également procédé à l'acquisition de 100% du groupe Costame (un des *leaders* français du conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction), et de différents cabinets d'administration de biens à Paris et

Aix-en-Provence. Enfin, Nexity a acquis 7% du capital d'Ægide SA, portant sa participation dans le capital de la société à 45,16% au 31 décembre 2016, le solde restant détenu par les actionnaires fondateurs. Ces acquisitions ont représenté une valeur totale de 213,7 millions d'euros dont 90,3 millions d'euros pour le prix d'achat des titres (financé par la trésorerie du Groupe), le solde correspondant à la reprise des dettes bancaires dans le bilan d'ouverture et aux engagements de rachat des minoritaires.

En 2017, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition significative.

En 2018, le Groupe a acquis 18% supplémentaires du capital du groupe Ægide-Domitys, portant sa participation à 63,16%, a pris une participation majoritaire de 53,80% au capital de la société Morning Coworking (groupe BAP), et également à l'acquisition de différents cabinets d'administration de biens. Le prix d'achat des titres s'est élevé à 81,9 millions d'euros auquel s'ajoute des engagements de rachat des minoritaires estimés à 141,7 millions d'euros.

Spécialisée sur des opérations de co-investissements à forte valeur ajoutée en *club-deals* (dont le développement est exclusivement assuré par le Groupe), l'activité d'investissements du Groupe ne peut être comparée de façon pertinente avec les principaux acteurs du marché en France qui sont le plus souvent liés à des fonds d'investissement immobiliers de taille importante.

## 1.7.2 Innovation

Les activités d'innovation du Groupe sont de nature à impliquer un vaste éventail de métiers et de filiales. Ces activités sont suivies et animées par la direction de l'innovation et des nouveaux métiers, sous l'autorité directe de la Direction générale, en lien permanent avec les autres directions du Groupe.

La stratégie d'innovation de Nexity peut se décliner en cinq axes :

### L'intrapreneuriat

Depuis septembre 2017, un incubateur interne, le « Startup studio », permet d'accompagner la création de nouvelles activités innovantes, portées par des équipes composées de salariés du Groupe ou d'étudiants d'établissements partenaires. La méthodologie mise en place leur permet de passer en 4 mois de l'idée au produit fonctionnel, incluant l'obtention d'un premier chiffre d'affaires.

Cette démarche permet de capitaliser sur l'intelligence collective des collaborateurs du Groupe, et d'associer les expertises clé des différents métiers tout en mobilisant une méthodologie *start-up* de développement agile mettant le client au centre du projet.

Le Startup Studio a permis à ce jour de lancer 3 générations d'intrapreneurs, une fin 2017, deux en 2018. Lors des deux premières générations, des salariés Nexity ainsi que des étudiants ont porté au total 5 projets portant sur des sujets

Cette équipe anime le Comité de l'innovation et des nouveaux métiers, qui identifie ou confirme les actions prioritaires, nomme des chefs de projets innovations et alloue des ressources transversales.

stratégiques pour Nexity comme le logement pour les seniors, l'offre location avec option d'achat visant à faciliter l'accès des ménages modestes à la propriété, ou encore la datascience pour la prospection clients.

Pour la troisième génération, Nexity a mobilisé l'ensemble des collaborateurs du Groupe en procédant à un large appel à idées, nommé Nex'Idea. Le concours a permis à plus de 1.300 collaborateurs, de tous métiers et régions confondus, de réfléchir sur l'immobilier de demain *via* une plateforme collaborative en ligne. Au total, 554 idées ont été déposées et plus de 4.000 votes ont été enregistrés. Parmi les projets sélectionnés lors d'un hackathon de sélection finale : Sol'air, projet qui propose une solution d'équipement et de gestion de panneaux solaires sur les toits d'immeuble ; Real Value, proposant la révalorisation des sous-sols sous-exploités de Paris en surface tertiaire de qualité.

## L'investissement dans des jeunes entreprises

Nexity investit dans des *start-ups* de l'immobilier, selon deux modalités différentes :

- Par méthode indirecte au travers de 5 fonds professionnels de capital Investissement :
  - deux fonds gérés par Demeter Partners, spécialiste de l'investissement dans des *start-ups* TEEC (Transition Énergétique et Écologique pour le Climat),
  - deux fonds gérés par la société Newfund Capital, orientés vers la technologie et la transition numérique, et
  - un fonds géré par Elaïa Partners, spécialisé dans les technologies numériques de pointe (*deep tech*) ;
- En direct dans les *start-ups* avec notamment :
  - une prise de participation dans **Urban Campus**, acteur qui conçoit et opère des espaces de co-living et co-working urbains ; et
  - **Realiz3D**, acteur innovant dans la modélisation 3D temps réel immersive, qui permet d'outiller des approches de coconception avec le client, et d'adaptation de lots VEFA sur mesure avec des maquettes d'appartement 3D mises à jour en temps réel.

Au cours de l'exercice, Nexity a cédé sa participation dans la conciergerie de location courte durée **Luckey Homes** au géant américain Airbnb. Newfund et Nexity avaient co-investi 2 millions d'euros dans Luckey Homes en décembre 2017 pour accélérer son développement, permettant à la société de doubler son volume d'affaires

## Partenariat

Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération lancé en décembre 2015 et détenu aujourd'hui à 49% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier et d'un investisseur financier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces

## Le montage de partenariats d'innovation

Nexity participe à des programmes et événements d'innovation ouverte avec l'écosystème des acteurs de la ville, par exemple :

- Le programme d'incubation « immobilier de demain » avec Paris&Co et d'autres acteurs du monde de l'immobilier ;
- Les accélérateurs Impulse Partners, avec lesquels Nexity a signé fin 2018 un partenariat sur les verticales du

## Le développement de liens *business* avec les *start-ups*, via l'intégration et l'adaptation aux offres produits et services du Groupe

La stratégie de *sourcing* et d'accompagnement de *start-ups* permet de développer des partenariats opérationnels avec certaines d'entre elles, pour enrichir les innovations produits et services du Groupe.

entre 2017 et 2018. Ce rachat par le *leader* mondial du secteur vient valider la stratégie d'investissement conjoint développée par Newfund et Nexity. Cette dernière permet de garantir les expertises conjuguées d'un fonds d'investissement sur la capacité entrepreneuriale et technologique, et d'un acteur majeur de l'immobilier sur l'analyse du marché et la pertinence des modèles d'affaire. Leurs approches différentes et complémentaires, à visée financière pour l'un et au plus près des usages pour l'autre, sont aujourd'hui couronnées de succès.

Ces investissements, autour des thématiques des nouveaux services dans la ville, des nouvelles technologies pour le logement et de l'immobilier durable, s'inscrivent dans la continuité de la stratégie de transformation digitale et d'innovation de Nexity. Ils permettent également d'accélérer la capacité d'innovation du Groupe sur l'ensemble de ses métiers en se positionnant au plus près des entrepreneurs et des *start-ups* de son domaine d'activité.

L'activité d'investisseur de Nexity (*corporate venture*) permet de :

- Bénéficier d'un flux important de *start-ups*, et donc d'une démultiplication des opportunités ;
- Se nourrir des visions d'autres métiers / secteurs d'activité grâce aux échanges avec les souscripteurs, les fonds et les co-actionnaires ; et
- Démultiplier la capacité financière du Groupe : Nexity représente entre 4% et 6% des montants levés par les fonds, mais a accès à 100% des participations.

(8.448 agences adhérentes à fin 2018 contre 7.352 fin 2017). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record avec 55,5 millions sur l'année 2018 (soit 2x comparé à 2017), ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, trois ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.

bien-être au travail, de l'immobilier de demain, de la conception numérique, de la *smart city* et du logement social ; ou

- L'association RealEstech qui anime la communauté des *start-ups* dédiées à l'immobilier.

Ainsi, des dizaines d'expérimentations ou preuves de concept sont mises en place chaque année, et peuvent déboucher sur des partenariats. Par exemple, Bon de visite, *start-up* en Intelligence Artificielle avec laquelle les trois réseaux Nexity, Century 21 et Guy Hoquet ont développé un outil automatique d'estimation de biens immobiliers.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Environnement législatif et réglementaire

## 1.7.3 Propriété intellectuelle

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques et de noms de domaines, et plus occasionnellement de brevets et de dessins et modèles.

Depuis janvier 2012, l'ensemble des activités du Groupe se décline sous la marque unique Nexity (à quelques exceptions mentionnées ci-après).

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.

Certaines activités du Groupe nécessitent une communication de marque spécifique. Il s'agit essentiellement :

- Des activités de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui, en leur qualité de franchiseur d'agences immobilières, ont vocation à capitaliser sur leur propre marque. La marque Century 21 est utilisée en vertu d'un contrat de licence signé avec la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation. Ce cas est une exception, car le Groupe est, en règle générale, propriétaire de toutes les marques utilisées ;
- D'iSelection ou PERL, qui travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ;

- De certains réseaux d'administrations de biens comme Oralia ou Bérard ; ou de certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis ou Primosud, compte tenu des particularités de leurs fonds de commerce et de leurs fortes identités sur leur marché ; et
- Des résidences services seniors Ægide-Domitys.

Par ailleurs, le Groupe continue à alimenter régulièrement son portefeuille de nouvelles marques destinées à promouvoir certains produits et services « phares » de ses différentes filiales.

Le Groupe est propriétaire ou titulaire des droits d'exploitation des marques qu'il utilise. Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France, et lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales. Elle est assistée de cabinets spécialisés qui lui assurent une mise à jour et une 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.

## 1.8 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité d'immobilier résidentiel ou d'immobilier d'entreprise exercée par le Groupe. Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

### Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plans locaux d'urbanisme). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

La réalisation des programmes complexes nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière.

Ces dernières années ont été riches en réformes dans le domaine de l'urbanisme (ALUR, Pinel, Mandon, Macron, Maptam...), soit par voie d'ordonnances soit au travers de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et plus récemment au travers de la loi dite ELAN du 23 novembre 2018.

## Environnement

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Les activités du Groupe sont concernées par de nombreuses dispositions parmi celles-ci, la loi du 8 août 2016 n° 2016-1087 sur « reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages », l'ordonnance 2016 n° 2016-1058 sur la réforme de l'évaluation environnementale d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ordonnance du 26 janvier 2017 n° 2017-80 relative à l'autorisation environnementale unique et d'application au 1<sup>er</sup> mars 2017.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphes 1.3.2.2 et 1.4.2.2 « Déroulement et gestion des risques des projets » du présent Document de référence).

La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- Renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;

- Renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et
- Possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés. Enfin la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (auto consommation collective, réseaux électriques fermés, les réseaux intérieurs des bâtiments).

## Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai porté de sept à dix jours par la loi Macron du 6 août 2015. Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et à la réglementation issue du droit de la consommation, modifiée par la loi Hamon du 17 mars 2014 sauf en ce qui concerne les dispositions relatives aux contrats hors établissement ou à distance, la matière immobilière étant exclue par la loi Macron du 6 août 2015.

La loi Mandon du 20 décembre 2014 (loi n° 2014-1545) modifie ou corrige certaines dispositions des lois Hamon et ALUR.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », soit uniquement les immeubles ou fraction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur « libre », et les ventes de tels immeubles si elles revêtent la qualification de VEFA peuvent inclure des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'avant-contrat, d'appel de fonds et de garantie d'achèvement.



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Contrats importants

## Responsabilité

Dans ses activités, Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus

relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 2.6.2 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence.

Pour ce qui concerne les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1994 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction. Le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourrent et dans le cadre de son obligation de vigilance, veille au respect des dispositions relatives à la lutte contre le travail illégal et la sous-traitance et dans ce cadre, interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

## 1.9 CONTRATS IMPORTANTS

### Accords de partenariats avec CDC Habitat (ex SNI) et avec in'li (groupe Action Logement) - logement locatif social et intermédiaire

En octobre 2018, Nexity a signé un nouveau protocole avec **CDC Habitat** (ex-SNI), portant l'objectif de réalisation de logements intermédiaires à 5.000 logements sur les trois exercices cumulés 2018-2019-2020. Ce nouveau protocole prévoit également la réalisation annuelle de 1.000 logements locatifs sociaux cédés en VEFA sur la période 2018-2020.

Il fait suite au premier accord de partenariat signé en décembre 2014 dont l'objectif était d'identifier chaque année, pendant cinq ans, 800 à 1.100 logements destinés à la CDC Habitat et aux fonds d'investissement qu'elle a pour mission de gérer.

En 2018, CDC Habitat, directement ou indirectement par l'intermédiaire du Fonds de logement intermédiaire-FLI ou de la Société pour le logement intermédiaire-SLI, a réservé 2.015 logements intermédiaires et sociaux dans des programmes développés par Nexity.

En octobre 2018, Nexity a également conclu 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 suite à l'annonce d'Action Logement début 2018, d'acquérir 100.000 logements intermédiaires en France à horizon 2025.

En 2018, in'li a réservé 189 logements intermédiaires dans des programmes développés par Nexity.

### Partenariat avec Engie pour la création de son futur campus à La Garenne-Colombes (92)

Nexity a conclu un partenariat financier et technologique avec Engie<sup>1</sup> pour acquérir et transformer ensemble en éco-quartier exemplaire un terrain industriel de 9 hectares situé à La Garenne-Colombes, dans les Hauts-de-Seine (92). Ce nouveau territoire de Paris La Défense accueillera

notamment un futur éco-campus d'Engie. Les deux groupes vont mutualiser leurs savoir-faire respectifs en matière de ville durable et de transition énergétique pour développer ce projet urbain d'intérêt général, en collaboration étroite avec la Ville et les acteurs publics.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse publié le 13 juillet 2018.



# 2 GESTION DES RISQUES

<b>2.1</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>74</b>	<b>2.5</b>	<b>DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE</b>	<b>99</b>
2.1.1	Objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne	74	<b>2.6</b>	<b>POLITIQUE EN MATIÈRE D'ASSURANCE</b>	<b>100</b>
2.1.2	Environnement de la gestion des risques et du contrôle interne	74	2.6.1	Stratégie de couverture des risques	100
2.1.3	Missions de la Direction de la gestion et du contrôle des risques	75	2.6.2	Principaux contrats d'assurance	100
2.1.4	Procédure de gestion des risques et de contrôle interne	78	<b>2.7</b>	<b>PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE</b>	<b>102</b>
<b>2.2</b>	<b>PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET LEUR GESTION</b>	<b>79</b>	<b>2.8</b>	<b>PROCÉDURES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE</b>	<b>102</b>
2.2.1	Présentation des principaux facteurs de risques	79	2.8.1	Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés	102
2.2.2	Description des facteurs de risques et des dispositifs de maîtrise des risques	81	2.8.2	Procédures budgétaires	103
<b>2.3</b>	<b>ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION</b>	<b>95</b>			
<b>2.4</b>	<b>DEVOIR DE VIGILANCE</b>	<b>97</b>			
2.4.1	Identification et évaluation des risques	97			
2.4.2	Présentation des principaux risques	97			
2.4.3	Évaluation et suivi des filiales du Groupe et des fournisseurs	99			
2.4.4	Mécanisme d'alerte et de recueil des signalements	99			
2.4.5	Dispositif de suivi des mesures mises en œuvre	99			

### 2.1 POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

#### 2.1.1 Objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne

La gestion des risques est un dispositif permanent, permettant à la Direction générale et au management de Nexity d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable les risques pouvant avoir des conséquences défavorables significatives sur l'atteinte des objectifs, les personnes, les actifs, l'environnement et la réputation de l'entreprise. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions support) et apporte notamment une aide dans la prise de décision. Elle vise à sensibiliser et impliquer l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et le management et mis en œuvre par l'ensemble du Groupe. 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 comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions qui :

- Contribue pour le Groupe à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ; et
- Doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers, sociaux ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à obtenir une assurance raisonnable sur :

- La conformité aux lois et règlements ;
- 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.

Le contrôle interne ne se limite donc pas à un ensemble de procédures ni aux seuls processus comptables et financiers.

#### 2.1.2 Environnement de la gestion des risques et du contrôle interne

##### Niveau d'appétence aux risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques pouvant avoir des conséquences défavorables significatives sur l'activité, le Groupe s'inscrit dans une politique d'appétence aux risques modérée, qui le conduit à limiter et à encadrer les acquisitions de foncières 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 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 (voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre). À ce titre, il interdit à ses collaborateurs de prendre des décisions susceptibles d'engager leur responsabilité pénale, celle des dirigeants ou des sociétés du Groupe et a mis en place des formations adaptées pour ses collaborateurs.

Le Groupe considère que ses équipes opérationnelles disposent d'une culture du risque et du contrôle, même si celle-ci doit encore être renforcée.

##### Organisation générale

Les métiers exercés par le Groupe nécessitent que ses équipes soient fortement implantées localement afin d'apporter des solutions adaptées aux attentes de nos clients. Afin de favoriser cette réactivité, tout en assurant la maîtrise des risques liés aux activités du Groupe telles que le développement et la réalisation des opérations immobilières ou encore les services immobiliers, le mode d'organisation suivant a été mis en place :

- Décentralisation des responsabilités opérationnelles aux dirigeants des entités opérationnelles ; et
- Dans une large mesure, centralisation au niveau du Groupe de la stratégie, de la politique de risques, des filières financière et juridique, ressources humaines et systèmes d'information. Pour ce faire, la Direction

générale du groupe Nexity s'appuie sur des Directions fonctionnelles (en lien, le cas échéant, avec les services fonctionnels des pôles et des filiales).

Le bon fonctionnement de ce mode d'organisation repose sur le respect de principes d'action et de comportement clairs :

- Stricte application des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations, tant sur le Client Particulier que sur le Client Entreprise (voir paragraphes 1.3.2.2 « Activité Logements neufs » et 1.4.2.2 « Immobilier tertiaire » du présent Document de référence) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphe 2.8 « Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière » du présent chapitre) ;

- Connaissance et respect du Code de bonne conduite du Groupe diffusé à l'ensemble des collaborateurs (voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre) ;
- Transparence et loyauté des responsables vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et vis-à-vis des services fonctionnels centraux des pôles et de la holding ; La mission des responsables opérationnels requiert de prendre seuls les décisions relevant de leur champ de compétences mais aussi de traiter les difficultés rencontrées avec l'aide, si nécessaire, de leurs supérieurs hiérarchiques ou des Directions fonctionnelles des pôles et de la holding du Groupe ; et
- Responsabilité des dirigeants d'entités opérationnelles de communiquer les principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs par les moyens adaptés et de montrer l'exemple ; cette responsabilité ne peut être déléguée à des Directions fonctionnelles.

### Les trois lignes de maîtrise

Plus généralement, Nexity s'attache à mettre en œuvre le modèle de référence, notamment décrit dans une prise de position commune à l'IFACI et l'AMRAE de 2013, qui organise le dispositif de maîtrise des risques en trois lignes de défense, placées sous la supervision de la Direction générale :

- La première correspond aux actions de maîtrise et de contrôle des risques réalisées par les collaborateurs et les managers des entités opérationnelles ;

Ces principes se traduisent dans l'organisation du Groupe par des réunions régulières :

- Du Comité exécutif regroupant les principaux dirigeants du Groupe ;
- Des Comités d'engagements ;
- Du Comité de Transformation Nexity regroupant les membres du Comité exécutif et les principaux responsables des entités Clients du Groupe ;
- Du Comité projet Nexity ; et
- Des Comités clients, d'entités opérationnelles ou de Directions fonctionnelles qui rassemblent les managers concernés.

- La deuxième correspond aux différentes fonctions qui contribuent au suivi du contrôle des risques et de la conformité. Elle est constituée des Directions gestion et contrôle des risques, juridiques, financières, ressources humaines et d'autres services fonctionnels responsables de domaines d'expertise ; et
- La troisième assure l'efficacité et la cohérence des deux premières lignes. Elle se compose notamment de l'Audit interne, rattachée au Président-Directeur général, ainsi que des auditeurs externes, fournissant une assurance indépendante.

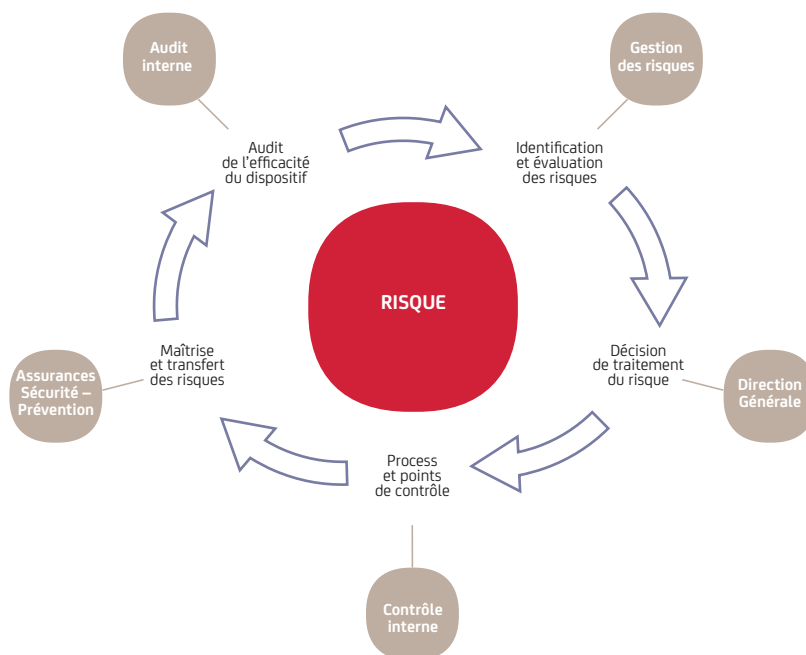
### 2.1.3 Missions de la Direction de la gestion et du contrôle des risques

La Direction gestion des risques dont la mission est d'optimiser la coordination du dispositif de gestion des risques au sein de Nexity est composée de la Direction assurances, la Direction sécurité-prévention et la Direction contrôle et audit interne.

À fin 2018, la Direction de la gestion et du contrôle des risques, compte 25 collaborateurs, dont 6 collaborateurs pour l'Audit Interne. Elle est rattachée à la Direction générale, directement au Président-Directeur général pour l'Audit et le Contrôle interne, et pour les autres composantes au Directeur juridique Groupe.

## 2 GESTION DES RISQUES

Politique de gestion des risques



Les principes généraux posés par le cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et son guide d'application relatif à la gestion des risques et au contrôle interne concernant l'information comptable et financière constituent le référentiel utilisé par Nexity, afin de permettre une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la loi de Sécurité financière.

Ainsi, la Direction de la gestion et du contrôle des risques, en collaboration avec la Direction générale du Groupe et le management opérationnel et fonctionnel, s'attache plus particulièrement à :

- Favoriser la prise en compte du risque de bout en bout de la chaîne de création de valeur : analyse des risques, prévention, suivi des plans d'actions, transfert à l'assurance, contrôle et audits de conformité ;

- Accompagner le développement et la transformation de Nexity en favorisant une prise de risque calculée, permettant l'atteinte des objectifs du Groupe ;
- Renforcer et animer la diffusion d'une culture du risque commune et partagée, favorisant l'innovation et le développement de Nexity en sécurisant la prise de risque ; et
- Donner au management et à la Direction générale une vision consolidée des risques et de leur maîtrise.

Grâce à ses actions, le Groupe est en mesure de rassurer ses actionnaires, ses clients, ses partenaires, et ses collaborateurs sur le fait qu'il gère et contrôle correctement ses risques.

Afin de mener à bien ses missions, la Direction de la gestion et du contrôle des risques comprend les services suivants :

### Gestion des risques et contrôle interne

Ce service est en charge de l'animation et du pilotage du management global des risques du Groupe.

Il participe également au renforcement du dispositif de gestion de crise permettant au Groupe d'être réactif en cas de survenance d'un incident ou accident grave (mise en place en 2018 d'une procédure de gestion de crise en cas d'incident grave sur un chantier et renforcement du dispositif en cas d'événement nécessitant une gestion de crise au niveau *corporate*).

### Assurances

Ce service s'attache à sécuriser le patrimoine et les actifs du Groupe, respecter les obligations légales, les engagements contractuels vis-à-vis des clients et des assureurs/partenaires et à veiller à ce que la couverture par les assurances soit constante, en l'adaptant si nécessaire.

Les actions en matière de gestion de crise se poursuivront en 2019 notamment à travers la mise en place du dispositif de gestion de crise pour les activités de Services.

Il est également prévu de poursuivre les travaux d'élaboration et d'amélioration des plans de continuité et de reprise d'activité notamment pour les deux principaux sites du Groupe (Solstys à Paris et Romarin à Lille).

Le service Assurances vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques que Nexity a choisi de transférer au marché de l'assurance et met en place, chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales. Il accompagne parallèlement les activités de Nexity dans leurs problématiques en matière d'assurances.

Au cours de l'exercice 2018, un audit des polices d'assurances d'Ægide-Domitys et une action spécifique pour collecter les pièces manquantes concernant les polices d'assurance Dommages-Ouvrage, ont été menés.

## Prévention - Sécurité

Ce service participe à la maîtrise des risques et des impacts que pourraient avoir les activités du Groupe sur la santé et la sécurité des collaborateurs du Groupe, des fournisseurs et des clients.

Il accompagne la Direction générale et le management opérationnel afin d'évaluer les risques que fait peser l'activité du Groupe sur la santé et la sécurité des collaborateurs. Des actions de sensibilisation aux réflexes sécuritaires (*via* des sessions de formation présentielle et distancielles), ont été menées en 2018. Un suivi de la mise en application des dispositions sécuritaires sur les chantiers et sur le patrimoine bâti du Groupe ou gérés par ce dernier a également été effectué. Le service s'assure également de l'accessibilité et de la conformité des locaux du Groupe ou gérés par ce dernier.

## Audit interne

Ce service 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. Ces 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. À la demande de la Direction générale du Groupe, il peut aussi intervenir ponctuellement sur tout sujet ou événement nécessitant une analyse, une évaluation particulière ou un retour d'expérience.

En 2018, le service Audit interne est intervenu pour les différents Clients du Groupe en réalisant les missions suivantes :

## Communication/Reporting

Le Directeur de la gestion et du contrôle des risques rencontre chaque trimestre le Président-Directeur général afin de mettre à jour la cartographie des risques *corporate*, faire un point sur dispositif de contrôle interne et le niveau de maîtrise des principaux risques du Groupe.

Au cours de l'année 2019, le service Assurances :

- Poursuivra l'optimisation et/ou de l'intégration des filiales récemment acquises dans les programmes d'assurances Groupe (Edouard Denis, Ægide-Domitys) ;
- Mènera des actions de sensibilisation/formation (*e-learning* et présentiel) en filiales sur les assurances chantier et les processus internes ; et
- Poursuivra la digitalisation des pièces contractuelles et déploiera la signature électronique des polices d'assurances construction pour l'Immobilier d'entreprise et polices d'assurances *corporate*.

En 2019, le service Prévention-Sécurité poursuivra :

- Des actions visant à améliorer la sécurité des chantiers : visites de sites et recommandations pour la prévention des risques, soutien aux équipes opérationnelles en cas de gestion de crise ;
- L'animation de sessions de formation (présentielles ou distancielles) visant à l'amélioration en continu du niveau de connaissance sécuritaire des collaborateurs du Groupe ;
- La réalisation d'audits du patrimoine bâti visant à analyser la conformité des actifs à la réglementation selon l'activité des lieux (habitation, tertiaire, ERP, IGH, ICPE..) ;
- La supervision de la vérification des risques électriques et incendie, ainsi que des moyens d'évacuation au sein des agences/locaux Nexity ; et
- Le suivi des actions relatives aux Agendas d'Accessibilité Programmée (Ad 'AP).

- Client Particulier : Edouard Denis, audits de conformité d'agences Nexity Lamy et Oralia, audit des *process* assurances dans l'activité Services, Guy Hoquet l'Immobilier ;
- Client Interne : optimisation de l'utilisation des mètres carrés, coût du *turnover* pour les équipes de l'Immobilier résidentiel ; et
- Client Entreprise : Téréneo.

L'Audit interne poursuivra en 2019 la réalisation de ses missions sur les différents métiers du Groupe et sujets transverses. Les thèmes audités seront déterminés en fonction d'une approche par les risques en lien avec les enjeux et priorités du Groupe.

Il intervient également au Comité exécutif lorsque des sujets le nécessitent.

Un *reporting* de la gestion des principaux risques est réalisé régulièrement auprès du Comité d'audit et des comptes.

### 2.1.4 Procédure de gestion des risques et de contrôle interne

#### Les cartographies des risques

Nexity recense au moyen de cartographies l'ensemble des risques qui pourraient avoir un impact sur son activité, son image, sa réputation et ses résultats financiers. Ces cartographies permettent de catégoriser, synthétiser et évaluer ces risques. Elles apportent une aide dans la priorité à donner notamment sur les évolutions nécessaires à une correcte couverture des risques. L'évaluation des risques tient compte de leur fréquence et de leur gravité.

La méthodologie retenue consiste dans un premier temps à évaluer le risque identifié en multipliant la fréquence d'occurrence avec la gravité (risque brut) puis à évaluer le dispositif participant à la maîtrise de ces risques afin d'obtenir un niveau de risque net (criticité du risque). Il est ainsi possible de hiérarchiser les risques des activités du Groupe et d'identifier des plans d'actions permettant de les limiter.

La démarche de cartographie des risques couvre l'ensemble des activités opérationnelles et fonctionnelles du Groupe identifiées comme prioritaires en fonction de leurs risques inhérents, leur organisation, leur dispositif de contrôle interne et leur représentativité dans les états financiers. Les

activités couvertes par la cartographie représentent à ce jour environ 80% du chiffre d'affaires du Groupe.

En 2018, la cartographie des risques portant sur les systèmes d'information a été mise à jour.

De nouvelles cartographies portant sur de nouveaux projets du Groupe (garantie de charges par exemple), spécifiques à la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ou encore relatives à la loi Sapin 2 ont été réalisées. Voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » et 2.4 « Devoir de vigilance » du présent chapitre.

La cartographie des risques liés au devoir de vigilance a également été revue cette année.

Les principaux risques des cartographies métiers réalisées sont consolidés dans une cartographie *corporate* qui a été mise à jour en 2018. À cette occasion, un suivi des principaux plans d'actions et projets permettant de mieux maîtriser les risques majeurs du Groupe a été réalisé.

#### Pilotage de la gestion des risques par la Direction générale

La Direction générale s'assure de l'adéquation des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne avec les activités du Groupe, leurs évolutions, les changements d'organisation et d'environnement. Ce pilotage se réalise notamment au travers de la tenue du Comité exécutif, des Comités d'engagement et d'acquisition ou d'éventuels comités spécifiques.

La Direction générale veille à la remontée correcte et régulière d'information auprès du Conseil d'administration et du Comité d'audit et des comptes.

Elle s'appuie sur la Direction de la gestion et du contrôle des risques afin d'assurer la mise en place d'une méthodologie homogène d'identification des risques adaptée à Nexity, les réalisation et consolidation des cartographies des risques et afin d'accompagner les filiales et fonctions transverses dans l'identification et la mise en place de plans d'actions le cas échéant.

En 2019, la mise en place d'indicateurs spécifiques et chiffrés sera enrichie.

#### Méthodologie de contrôle interne

À partir des cartographies des risques, le département gestion des risques et contrôle interne identifie les dispositifs de contrôle interne à documenter ou actualiser. Avec l'implication du management local et d'opérationnels, il s'attache alors à recenser et définir les activités de contrôle, leur traçabilité et estimer le niveau de couverture des risques associés. Le département participe ensuite à la formalisation d'une matrice des risques et de contrôles qui est intégrée au dispositif existant. Il peut proposer le cas échéant des recommandations sur la conception des dispositifs de contrôle interne.

La documentation des processus garantit la pérennité du dispositif *via* la formalisation ou la mise à jour de procédures, modes opératoires, logigrammes, matrices de contrôles, ou tout autre format adapté à l'entité opérationnelle ou à la direction fonctionnelle concernée, réalisés conformément aux analyses et recommandations établies au préalable. Cette documentation est mise à disposition des collaborateurs *via* Nexity Live (le réseau social interne de Nexity) ou *via* les répertoires informatiques partagés.

Par ailleurs, le département recense au travers d'une veille continue les évolutions des métiers et des fonctions transverses susceptibles d'impacter les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne. Il s'assure de leur correcte prise en compte dans les cartographies des risques et l'approche retenue.

Parallèlement, il assiste et sensibilise les collaborateurs aux éventuels besoins de conception et d'amélioration des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne afin de garantir une correcte identification des risques, d'établir les activités de contrôle nécessaires à leur couverture, de faciliter la mise en application, la pérennité et la diffusion des procédures à travers leur formalisation et communication.



Fin 2018, le département gestion des risques et contrôle interne a initié une démarche d'auto-évaluation du dispositif de contrôle interne, dans un premier temps sur l'activité de syndic. Un questionnaire a été établi sur la base des procédures métier et des points de contrôle les plus critiques, et envoyé aux Directeurs d'agence et de groupe d'agences *via* un outil dédié. L'objectif de cette action est de rappeler aux collaborateurs l'existence de procédures et d'avoir une vision de la maîtrise du dispositif de contrôle interne pour chaque métier du Groupe afin de proposer des plans d'actions pour l'améliorer continuellement.

Une intervention de l'Audit interne est prévue en début d'année 2019 afin de vérifier la qualité des réponses obtenues.

L'auto-évaluation sera étendue en 2019 aux métiers Immobilier résidentiel et gérance.

Le département prévoit également en 2019 de poursuivre les actions de mise à jour des procédures internes portant sur les processus et activités clés et d'intégrer les dispositions légales concernant la lutte contre le blanchiment de capitaux et la lutte contre le terrorisme, la lutte contre la corruption, la lutte contre l'évasion fiscale et le devoir de vigilance, ainsi que toute autre nouvelle obligation applicable au Groupe en 2019.

### Participation de l'audit interne

Conformément à l'approche définie qui prévoit la vérification du respect des procédures décrites, le Groupe s'appuie également sur le service d'audit interne qui a la charge de la vérification de la bonne application de ces dispositifs.

L'audit réalise des missions périodiques 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 transmis au service de contrôle interne qui a la charge du suivi de la mise en place de ces plans d'actions par les entités auditées. Ils sont rattachés aux risques des cartographies des risques Groupe. Il est ainsi possible d'actualiser l'évaluation des risques identifiés et de leur maîtrise.

L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi au moins une fois par mois par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

## 2.2 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET LEUR GESTION

### 2.2.1 Présentation des principaux facteurs de risques

Afin de fournir une information plus pertinente concernant les principaux facteurs de risques auxquels est exposé le Groupe, Nexity a choisi de faire évoluer sa méthode de présentation en ne décrivant que les risques les plus significatifs au regard de leur évaluation et de leur hiérarchisation dans le cadre des cartographies des risques réalisées, et susceptibles de compromettre l'atteinte des objectifs stratégiques définis. D'autre part, conformément aux ordonnances et décrets de juillet 2017 et à l'étude de l'Autorité des marchés financiers (AMF) de décembre 2016 portant sur les rapports du Président, Nexity a choisi de faire figurer au regard de chaque facteur de risque, les principales actions de maîtrise de ces risques permettant d'en limiter la probabilité d'occurrence et/ou la sévérité.

Ces éléments seront complétés cette année par des informations portant sur l'évolution des risques. Les risques ont également été regroupés en trois catégories :



Risques opérationnels liés aux activités de l'entreprise



Risques de conformité et de réputation



Risques stratégiques (ou risques liés aux enjeux RSE de l'entreprise).

## 2 GESTION DES RISQUES

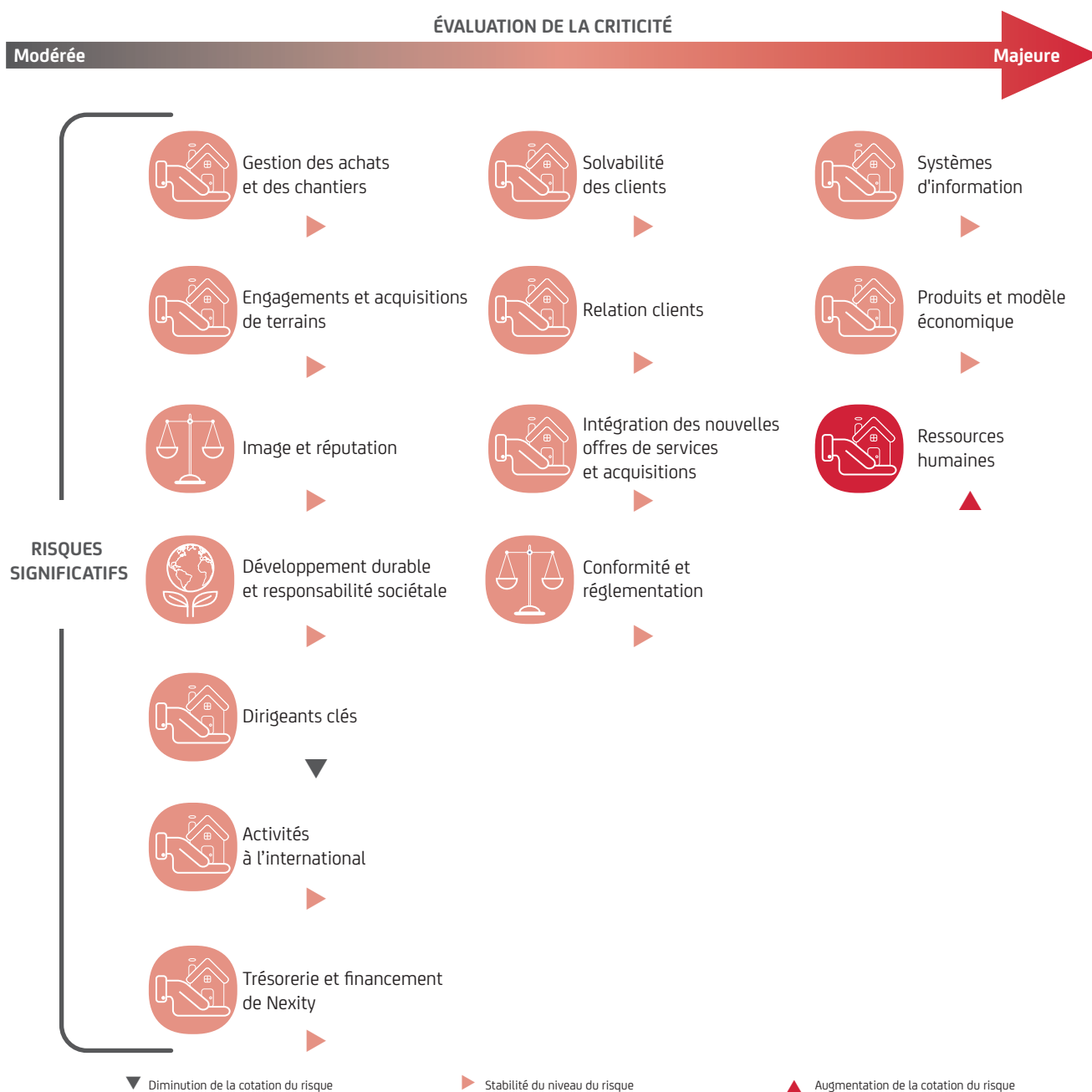
### Principaux facteurs de risques et leur gestion

Il doit être souligné que la liste des facteurs de risques et celle des actions de maîtrise des risques ne présentent aucun caractère exhaustif ; et d'autre part, que l'existence d'une politique de maîtrise des risques ne fait pas disparaître le risque.

Les autres risques identifiés qui ne sont pas présentés ici font également l'objet d'un suivi régulier de leur évaluation et leur dispositif de maîtrise.

D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance ou qu'il tient pour secondaires ou négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats. Tous ces risques, connus ou inconnus, pourraient entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives communiquées au marché et déposées par le Groupe auprès de l'AMF.

### Représentation graphique des risques les plus significatifs du Groupe après prise en compte des mesures correctives existantes



## 2.2.2 Description des facteurs de risques et des dispositifs de maîtrise des risques

Les tableaux ci-dessous détaillent les facteurs de risques significatifs (voir paragraphe 2.2.1 « Présentation des principaux facteurs de risques » du présent chapitre), les principaux dispositifs de maîtrise des risques associés ainsi que l'évolution du niveau du risque (variation entre niveau du risque évalué en 2017 et l'évaluation de 2018). Ils n'ont pas vocation à être une description exhaustive des risques et des dispositifs de maîtrise.

Les activités du Groupe concernées par ces risques et dispositifs de maîtrise sont par ailleurs indiquées :

- *Toute activité* : l'ensemble du groupe Nexity est potentiellement exposé au risque décrit ; et

- Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise ou Villes & Projets : le risque est spécifique à l'un de ces métiers.

Les pictogrammes, schématisant les variations du niveau du risque par rapport à l'année précédente, sont représentés selon la légende suivante :

- ▲ Augmentation de la cotation du risque
- Stabilité du niveau du risque
- ▼ Diminution de la cotation du risque

### Risques opérationnels (liés aux activités de l'entreprise)

SYSTÈMES D'INFORMATION		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Systèmes d'information vulnérables et/ou non performants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruction physique ou partielle des systèmes d'information</li> <li>• Perte, vol ou compromission de données, hébergées en interne ou chez des prestataires sur des serveurs distants</li> <li>• Accès non autorisé, cybercriminalité</li> <li>• Indisponibilité et interruption de service pouvant avoir des conséquences commerciales et financières</li> </ul> </li> <li>• Non-optimisation des services / lourdeur des traitements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilotage centralisé par la Direction du digital               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsables systèmes d'information spécialisés par activité assurant le développement et la maintenance sur leur périmètre</li> <li>• Plateforme informatique commune de signalement et gestion des incidents</li> <li>• Renforcement du <i>process</i> de gestion et de suivi des projets</li> </ul> </li> <li>• Gestion des outils               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion centralisée de l'infrastructure de manière à en assurer la cohérence et la performance</li> <li>• Migration progressive des outils vers un prestataire spécialisé</li> <li>• Refonte et migration des outils vers des solutions web afin de prévenir leur obsolescence</li> </ul> </li> <li>• Lutte contre la cybercriminalité :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable de la sécurité des systèmes d'information qui participe aux différents comités techniques des projets informatiques et accompagne les évolutions</li> <li>• Actions de sensibilisation des collaborateurs aux risques <i>Cyber</i></li> <li>• Protection des données : renforcement du dispositif RGPD</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Le niveau du risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

PRODUITS ET MODÈLE ÉCONOMIQUE		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Évolution du marché de l'immobilier               <ul style="list-style-type: none"> <li>Évolutions cycliques des marchés de l'immobilier résidentiel et tertiaire (voir paragraphe 1.3.2.1 « Présentation générale du marché et environnement concurrentiel de l'immobilier résidentiel » du présent Document de référence)</li> <li>Dégradation de la conjoncture économique, et plus particulièrement du niveau de croissance, du taux de chômage, de l'évolution du pouvoir d'achat et du niveau de confiance des ménages en France</li> </ul> </li> <li>Forte concurrence sur les différents marchés               <ul style="list-style-type: none"> <li>Conditions concurrentielles et pression tarifaire sur les activités de services</li> <li>Promotion de logement neuf concurrencée par la revente de biens dans le diffus</li> <li>Recours croissant en immobilier tertiaire à des contrats de promotion immobilière ou de maîtrise d'ouvrage déléguée moins favorables en termes d'optimisation du prix de revient</li> </ul> </li> <li>Modèle économique, produits ou nouvelles offres non conformes à la demande, non adaptés aux changements sociétaux ou proposés en retard par rapport à la concurrence</li> <li>Arrivée d'un concurrent de poids (GAFA) ou d'un concurrent proposant un modèle disruptif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Positionnement de Nexity sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (Immobilier résidentiel, d'entreprise, Services)               <ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation opérationnelle décentralisée et forte diversification des produits, limitant la dépendance à un modèle unique</li> <li>Propositions de nouvelles offres de services aux seniors (renforcées avec l'intégration au sein du Groupe de la société Ægide-Domitys)</li> <li>Proposition d'une offre de location avec option d'achat : nouveau mode d'accès à la propriété qui permet au locataire de tester son logement et de l'acheter à la fin de son bail</li> <li>Capacité de résistance face aux variations des conditions économiques : flexibilité de son modèle opérationnel et politique prudente de gestion des risques (qui, en général, a pour effet de ne pas générer de stock invendu de logements achevés)</li> </ul> </li> <li>Suivi et accompagnement de la mise en œuvre de la stratégie de transformation digitale du Groupe « Nexity, Tous Connectés »</li> <li>Activité de veille et encouragement de l'innovation               <ul style="list-style-type: none"> <li>Participation de Nexity dans des fonds de capital-risque et dans des <i>start-ups</i></li> <li>Développement d'une culture partagée de l'innovation à tous les niveaux de l'entreprise</li> <li>Animation d'un <i>start-up</i> studio interne</li> <li>Un comité ad hoc « le Comité projet Nexity », constitué de représentants des métiers et des principales fonctions support, s'assure du correct cadrage des projets et du suivi de l'avancement des projets</li> </ul> </li> <li>Pré-commercialisation               <ul style="list-style-type: none"> <li>Commercialisation et lancement des opérations adaptés à la situation économique</li> <li>Acquisition du terrain et lancement des travaux conditionnés à un taux de réservation minimal de 40% du chiffre d'affaires de l'opération immobilière</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Le niveau de cotation du risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers ses différentes actions (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

RESSOURCES HUMAINES		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-adaptation de la gestion des ressources humaines aux changements sociétaux et économiques               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-anticipation des évolutions sociétales, dans les méthodes de travail</li> </ul> </li> <li>• Pertes des compétences et du savoir-faire, compétences obsolètes, mauvaise maîtrise des nouveaux outils</li> <li>• Défaut d'adhésion des managers et des collaborateurs</li> <li>• Recrutement et intégration de nouveaux collaborateurs               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marché du travail concurrentiel notamment pour certains métiers</li> <li>• Ne pas identifier, attirer et fidéliser les collaborateurs compétents</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recrutement et intégration               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Validation par la Direction des ressources humaines des demandes de recrutement</li> <li>• Validation par la Direction générale du Groupe des demandes de recrutement à partir d'une certaine rémunération, et de l'évolution annuelle des rémunérations</li> <li>• Parcours d'intégration composé de formations en ligne et d'une journée présentielle</li> </ul> </li> <li>• Fidélisation des salariés               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'un Baromètre RH à partir d'un questionnaire transmis aux collaborateurs</li> <li>• Poursuite de la politique d'actionnariat salarié</li> <li>• Politique de rémunération attractive et motivante, adaptée aux différents profils de postes</li> <li>• Mise en place du travail nomade (faculté de travailler un jour par semaine depuis un tiers-lieu Nexity ou le domicile du salarié)</li> </ul> </li> <li>• Développement des compétences               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de formation composé d'un socle commun, de parcours métiers et managérial et de solutions d'accompagnement individuel</li> <li>• Organisation de Comités de détection afin d'identifier les collaborateurs ayant un potentiel de développement</li> <li>• Animation d'un « Programme Next » afin de développer les compétences des collaborateurs identifiés lors des Comités de détection et afin de répondre aux besoins de Nexity</li> <li>• Création d'un poste de « Référente expérience talents » travaillant en lien étroit avec les ressources humaines et permettant d'accompagner au mieux les collaborateurs du Groupe dans leurs perspectives d'évolution</li> <li>• Renforcer la dimension managériale des dirigeants du Groupe</li> <li>• Prise en compte du <i>turnover</i> subi dans la rémunération variable des managers (pour 2019)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Le niveau du risque a augmenté sur la période considérée.</li> <li>• Cette variation peut s'expliquer par un marché du travail tendu et une concurrence accrue en terme de recrutement notamment entre les principaux acteurs du secteur</li> <li>• Une évolution des attentes des collaborateurs plus rapide que les réponses apportées par les managers</li> <li>• Un modèle décentralisé ne permettant pas toujours d'identifier et de gérer les situations à risques</li> </ul>

## 2 GESTION DES RISQUES

Principaux facteurs de risques et leur gestion

SOLVABILITÉ DES CLIENTS		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution des taux d'intérêt               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remontée des taux entraînant une baisse de la solvabilité des acquéreurs</li> <li>• Remise en cause du système de crédit immobilier à la française (crédits à long terme, à taux fixe, avec une appréciation de la solvabilité des emprunteurs liée principalement à leurs revenus professionnels), entraînant une baisse de la capacité des acquéreurs à bénéficier de crédits bancaires</li> <li>• Accès au logement plus difficile pour une partie de la population en raison de la hausse des prix des logements et du resserrement des conditions d'octroi de crédit</li> </ul> </li> <li>• Évolution des dispositifs d'incitation fiscale               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution défavorable des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété comme le prêt à taux zéro (PTZ),</li> <li>• Évolution défavorable des dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement locatif (dispositif PINEL, Censi Bouvard...)</li> <li>• Évolution défavorable de dispositifs (fiscaux ou subventionnels) solvabilisant certains clients du Groupe (exemple : APL...)</li> </ul> </li> <li>• Évolution défavorable de la fiscalité               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Progression du taux de TVA applicable à la vente de logements neufs, réduisant la solvabilité des ménages</li> <li>• Évolution de la fiscalité applicable aux entreprises</li> <li>• Imposition accrue ou plus défavorable des plus-values immobilières et évolution plus contraignante de la fiscalité patrimoniale ou anticipation de mesures potentiellement défavorables</li> </ul> </li> <li>• Plus généralement, difficulté à faire face à une fiscalité très complexe et en évolution constante et imprévisible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la situation financière des clients               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérification et analyse de la situation financière et fiscale des prospects particuliers pour un achat en neuf et suivi de l'avancement de son financement</li> <li>• Revue des projets d'immobilier d'entreprise et du dossier de l'investisseur en Comité d'engagement (voir section « Dispositif de maîtrise du risque Engagements et acquisitions de terrains »). Nexity privilégie le lancement d'opérations après location de tout ou partie à un utilisateur.</li> </ul> </li> <li>• Maîtrise des coûts               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produits offrant un espace de vie de qualité à un prix attractif</li> <li>• Produits favorisant l'accès à la propriété</li> </ul> </li> <li>• Aide au financement               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement des actions de Nexity Solution Crédit : offres de prêt proposées par Nexity Solutions Crédit</li> <li>• Orientation vers des aides en financement pour la rénovation de biens gérés. Mise en place du fonds travaux ALUR pour les copropriétés</li> <li>• Partenariat avec des bailleurs sociaux (CDC Habitat (ex-SNI)...) )</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>



RELATION CLIENTS		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité des produits et des prestations               <ul style="list-style-type: none"> <li>Retard de livraison</li> <li>Qualité ou nature de la prestation insuffisante</li> <li>Client insatisfait du service rendu</li> <li>Défaut de la part de l'un des prestataires du Groupe</li> <li>Alourdissement de la responsabilité de Nexity en cas de défaut de conseil</li> </ul> </li> <li>Qualité de la relation clients               <ul style="list-style-type: none"> <li>Erreur dans l'information communiquée à un client</li> <li>Relation et communication non adaptées aux besoins spécifiques des clients</li> </ul> </li> <li>Mauvaise gestion de la relation investisseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des opérations immobilières               <ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi de l'avancement des travaux</li> <li>Visites des chantiers préalablement à la livraison afin de s'assurer de la pertinence de la date prévisionnelle de livraison et diminuer le nombre de réserves</li> </ul> </li> <li>Animation des activités d'administration de biens               <ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un système d'information commun permettant de faciliter la gestion des mandats</li> <li>Un outil de suivi des principaux indicateurs permet au management d'avoir une visibilité sur les activités</li> <li>Réalisation d'enquêtes régulières sur la satisfaction clients</li> <li>Un Comité de direction opérationnel est en charge de la performance commerciale et opérationnelle du réseau</li> </ul> </li> <li>Sélection de nos partenaires               <ul style="list-style-type: none"> <li>Processus de sélection en amont des exploitants de résidences gérées commercialisées par le Groupe, et existence de filiales directes ou indirectes dans ce métier</li> <li>Référencement centralisé des prestataires pour les activités de <i>property management</i></li> </ul> </li> <li>Poursuite du renforcement de la culture client au sein du Groupe               <ul style="list-style-type: none"> <li>Réorganisation du Groupe par typologie de clients (Particulier, Entreprise, Collectivités, Interne)</li> <li>Création d'une Direction de l'expérience client et d'outils dédiés pour le suivi des demandes clients (<i>loop</i>)</li> <li>Évolutions des processus et outils davantage orientés client : Espace Privé Client (<a href="http://mynexity.fr">mynexity.fr</a>), configurateur de logements neufs, gestion des demandes clients, etc.</li> <li>Redynamisation du Service Après-Vente (SAV) pour une meilleure et rapide prise en compte des problématiques des clients...</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

## 2 GESTION DES RISQUES

Principaux facteurs de risques et leur gestion

INTÉGRATION DES NOUVELLES OFFRES DE SERVICES ET DES ACQUISITIONS		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficultés dans la transformation en plateforme de services à l'immobilier               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Résistance des managers à travailler en synergie avec les nouveaux métiers et acquisitions du Groupe</li> <li>• Non-déclinaison dans l'organisation de l'orientation « client » par rapport à « produit »</li> </ul> </li> <li>• Défaut de priorisation des projets et d'adéquation par rapport aux moyens</li> <li>• Difficultés dans la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de cible adaptée</li> <li>• Contraintes liées à l'application du droit de la concurrence</li> <li>• Valorisations excessives des cibles</li> </ul> </li> <li>• Difficultés d'intégration de nouvelles sociétés               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficultés dans l'intégration des sociétés acquises par le Groupe, puis dans leur développement</li> <li>• Difficultés dans la mise en œuvre des relations avec les éventuels co-actionnaires</li> </ul> </li> <li>• Pertes significatives engendrées par l'acquisition de société               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauvaise évaluation des risques et éléments financiers : chiffre d'affaires, résultat opérationnel et cash-flows inférieurs aux prévisions, dépréciations des <i>goodwills</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transversalité et développement des synergies               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Référents régionaux transverses ayant pour rôle d'animer les échanges entre les métiers du Groupe en région (organisation régulière des comités référents régionaux)</li> <li>• Mise en place de Nexity Live, plateforme digitale informatique, favorisant le travail en communautés, et le développement d'un réseau social interne</li> </ul> </li> <li>• Orientation client               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du Groupe fondée sur la typologie de clients</li> <li>• Référents régionaux transverses ayant pour rôle d'animer les échanges entre les métiers du Groupe en région</li> </ul> </li> <li>• Acquisition et intégration de nouvelles sociétés               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilotage centralisé au niveau de la Direction du développement et de la stratégie des travaux pré-acquisition liés aux analyses stratégiques, de due diligence, d'audit, et de valorisation des cibles</li> <li>• Structuration et renforcement des procédures de « post-acquisition »</li> <li>• Mise en place d'un Comité d'intégration pour les nouvelles acquisitions du Groupe</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

## Risques de conformité et réputation

CONFORMITÉ ET RÉGLEMENTATION		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Législation, conformité réglementaire non respectée ou trop fluctuante               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exposition structurelle à des facteurs réglementaires sur lesquels les autorités politiques élues exercent une influence importante</li> <li>• Incertitude politique liée à l'évolution de l'orientation générale de la politique et des élections en France ainsi qu'en Italie et en Pologne mais de façon beaucoup moins forte, compte tenu de la faible exposition du Groupe dans ces pays</li> <li>• Non-respect ou non prise en compte de la réglementation applicable à Nexity (notamment en matière d'exercice d'une profession réglementée)</li> <li>• Normes techniques plus contraignantes, de plus en plus nombreuses, accélérant l'obsolescence des bâtiments et engendrant une hausse des coûts de construction</li> </ul> </li> <li>• Évolution réglementaire décourageant les investissements immobiliers des particuliers ou l'équilibre économique des activités de location et de syndic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en conformité réglementaire des activités               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation et pilotage d'actions transverses liées à la conformité</li> <li>• Évolution et adaptation des processus d'administration de biens</li> <li>• Poursuite des travaux dans le cadre la mise en œuvre du plan de vigilance et</li> <li>• Renforcement des dispositifs de lutte contre la corruption (loi Sapin II)</li> </ul> </li> <li>• Mise en place d'un dispositif de veille notamment à travers l'adhésion à l'Afep, l'ANSA, l'IFA, les fédérations professionnelles et autres associations</li> <li>• Sensibilisation et formation               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation distancielle ou présentielle sur les principales obligations réglementaires (loi Hoguet, déontologie...)</li> </ul> </li> <li>• D'autres actions liées à la conformité sont détaillées dans le paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre</li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>En tant qu'acteur majeur du secteur de l'immobilier, Nexity respecte la réglementation en vigueur et s'adapte constamment aux évolutions de son secteur.</p>

## 2 GESTION DES RISQUES

Principaux facteurs de risques et leur gestion

IMAGE ET RÉPUTATION		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteinte à l'image de Nexity en cas de défaut de qualité de service</li> <li>• Crise médiatique suite à un événement, accident corporel ou sinistre grave</li> <li>• Action de dénigrement organisée contre Nexity</li> <li>• Développement des médias sociaux, des blogs et des forums de discussion pouvant altérer l'e-réputation du Groupe</li> <li>• Atteinte à l'une des activités du Groupe, susceptible de rejaillir sur les autres activités</li> <li>• Citation de Nexity dans le cadre de l'application du volet <i>Name and Shame</i> de la future loi PACTE (Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisation et surveillance               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation d'une <i>social room</i></li> <li>• Surveillance de la marque dans le cyber espace par un prestataire spécialisé et mise en place d'un dispositif d'analyse du risque, de traitement et de gestion de crise</li> </ul> </li> <li>• Réintégration du processus de communication de crise dans le cadre plus général du plan de gestion de crise</li> <li>• Suivi du risque et des plans d'actions liés au volet <i>Name and shame</i> du projet de loi PACTE et du Code Afep-Medef</li> <li>• Suivi des réclamations et litiges               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure dédiée dans chaque entité pour gérer les réclamations</li> <li>• Réalisation d'enquêtes clients et remontées des cas de clients insatisfaits</li> <li>• Suivi et <i>reporting</i> des litiges et contentieux</li> </ul> </li> <li>• Renforcement du dispositif d'évaluation de la réputation de nos principaux partenaires et prestataires (KYC)</li> <li>• L'analyse des risques d'image et de réputation liés à un événement survenant chez Ægide-Domitys sera poursuivie</li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille au suivi de ce risque à travers ses différentes actions de maîtrise (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

## Risques opérationnels (liés aux activités de l'entreprise)

ENGAGEMENTS ET ACQUISITIONS DE TERRAINS		Immobilier résidentiel et d'entreprise, Villes & Projets
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pénurie ou renchérissement du foncier               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raréfaction des terrains en vente dans les territoires où intervient le Groupe, compte tenu de l'évolution de la réglementation et du cadre fiscal déclenchant les décisions d'arbitrage des propriétaires fonciers</li> <li>• Forte concurrence lors de l'acquisition de terrains : multiplication des opérations avec un paiement en numéraire dès la signature de l'option et diminution des conditions suspensives favorables au promoteur</li> <li>• Conclusion de contrats à des conditions défavorables</li> <li>• Défaillance d'un partenaire dans un programme d'aménagement ou de promotion</li> </ul> </li> <li>• Qualité des sites et sols pollués               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sols et sous-sols pollués, présence d'amiante</li> <li>• Découverte de pollutions pendant ou après les travaux engendrant une hausse des coûts et un dépassement des délais</li> </ul> </li> <li>• Évolution de la gouvernance des collectivités locales               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allongement des délais de montage en raison de délais d'obtention des permis de construire, des échéances électorales locales et des potentiels transferts de compétences des collectivités territoriales (Métropole du Grand Paris)</li> <li>• Non-obtention ou recours contre les décisions d'urbanisme nécessaires à la réalisation des projets</li> </ul> </li> <li>• Abandon de projets : perte financière en raison des études réalisées notamment pour les opérations complexes (Villes &amp; Projets) et des indemnités d'immobilisation à payer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluations techniques et juridiques préalables réalisées par des équipes pluridisciplinaires, très en amont de l'engagement               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'études pour cerner et quantifier au maximum les risques juridiques ou techniques liés à la réalisation des opérations de promotion</li> <li>• Réalisation d'études sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou à restructurer</li> </ul> </li> <li>• Engagement et acquisition des terrains               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Approbation du Comité d'engagement Groupe pour :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout engagement juridique ou engagement de dépenses cumulées significatives dans le cadre d'une opération</li> <li>- toute prise ou renouvellement de bail</li> <li>- tout développement d'une activité nécessitant un investissement financier et opérationnel</li> <li>- tout engagement de Nexity avec un partenaire, gestionnaire ou copromoteur</li> </ul> </li> </ul> <p>Le Comité revoit et valide le niveau des risques liés à l'opération porté par la filiale et sa rentabilité financière. Le Conseil d'administration donne son accord sur tout (dé)investissement du Groupe supérieurs à 50 millions d'euros</p> <li>• Approbation du Comité d'acquisition pour toute promesse de vente ou acte définitif pour l'acquisition d'un terrain, toute opération de croissance externe ou cession d'actifs, ou prise de participation</li> <li>• Les promesses de ventes conclues intègrent des conditions suspensives permettant de renoncer à l'acquisition et sont revues par le Comité avec le concours de la Direction juridique préalablement à leur signature</li> <li>• Les achats de terrains sont subordonnés à l'obtention des autorisations administratives</li> <li>• Le démarrage des travaux est assujéti à la pré-commercialisation d'une partie importante des projets</li> <li>• À titre exceptionnel et de façon encadrée, politique d'acquisition de fonciers sans conditions (autorisations d'urbanisme, risque commercial...)</li> </li></ul>	<p>► Le niveau du risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

## 2 GESTION DES RISQUES

Principaux facteurs de risques et leur gestion

GESTION DES ACHATS ET DES CHANTIERS		Immobilier résidentiel et d'entreprise
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Défaut de qualité, renchérissement des travaux/prestations et pénurie</li> <li>• Dépassement de budget, surcoûts entraînés par la défaillance de certains sous-traitants ou prestataires</li> <li>• Actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le travail clandestin ou dissimulée</li> <li>• Insolvabilité et manquements de sous-traitants, fournisseurs et copromoteurs entraînant un retard de livraison ou un accroissement des coûts</li> <li>• Renchérissement du coût global de la construction</li> <li>• Défaut en cours de chantier</li> <li>• Travaux supplémentaires non anticipés, sinistre en cours de chantier et retard de livraison entraînant un surcoût et un dépassement du budget</li> <li>• Hausse du coût des assurances du Groupe, moindre couverture ou augmentation des primes d'assurances en raison de la sinistralité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études préalables et marchés               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'études de sols et calcul de ratios, adaptés aux produits de promotion afin de détecter d'éventuelles anomalies et d'obtenir une assurance raisonnable du budget de construction</li> <li>• Passation des marchés de travaux afin de valider le coût effectif de la réalisation avant le démarrage des travaux</li> <li>• Capacité de maîtrise d'œuvre interne des filiales de promotion immobilière, leur permettant de passer des appels d'offres par lots séparés et d'optimiser les prix et conditions des marchés de travaux, et dès la conception d'intervenir pour proposer des solutions optimisées</li> </ul> </li> <li>• Sélection et contractualisation               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Référencement centralisé des fournisseurs de second œuvre pour l'immobilier résidentiel</li> <li>• Sélection des entreprises sur des choix multicritères comprenant le prix, les références, la fiabilité et l'éventuelle expérience acquise avec Nexity</li> <li>• Mise à disposition de contrats types et validation par les services juridiques des éventuelles clauses particulières</li> </ul> </li> <li>• Suivi des prestataires : mise à disposition des opérationnels d'un outil de cotation des prestataires intervenant sur les opérations d'immobilier résidentiel avec l'accès aux informations financières, administratives et juridiques</li> <li>• Suivi de l'avancement des travaux par une Direction de programme dédiée à chaque opération</li> <li>• Suivis budgétaires effectués avec le contrôle de gestion</li> </ul>	<p>► Le niveau de risque demeure stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>



## Risques liés aux enjeux RSE de l'entreprise

ÉNERGIE, CLIMAT ET RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Changement climatique et environnement               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre entraînant un surcoût significatif des prix de revient</li> <li>• Impact des activités sur l'environnement et sur les ressources naturelles</li> </ul> </li> <li>• Ne pas proposer des produits performants</li> <li>• Action non coordonnée dans la recherche de solutions énergétiques alternatives enjeux sociétaux</li> <li>• Ne pas prendre en compte les besoins et droits des collaborateurs et parties prenantes</li> <li>• Ne pas produire de logements accessibles</li> <li>• Ne pas prendre en compte les besoins des territoires</li> <li>• Politique de ressources humaines ne prenant pas en compte les besoins/droits des collaborateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stratégie et gouvernance RSE</li> <li>• Définition d'un plan stratégique RSE 2020/2030               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de produits contribuant à la transition énergétique et à la mixité sociale</li> </ul> </li> <li>• Organisation de Nexity fondée sur la typologie de clients, afin de mieux répondre aux besoins sociétaux</li> <li>• Renforcement de la Direction RSE et rattachement direct à la Direction générale</li> <li>• Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération du mandataire social et du Comité exécutif</li> <li>• Signature des premières opérations Nexity Non Profit</li> </ul> <p>Les actions RSE et le dispositif de maîtrise sont détaillés au Chapitre 3 - Déclaration de performance extra-financière du présent Document de référence</p>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe a poursuivi ses actions de maîtrise en renforçant sa stratégie RSE à horizon 2020/2030.</p>

### Risques opérationnels (liés aux activités de l'entreprise)

DIRIGEANTS CLÉS		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Départ ou disparition d'un dirigeant clé               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte d'expérience sur les marchés du Groupe</li> <li>• Non réalisation des objectifs, perte d'objectifs et de rentabilité</li> <li>• Effet négatif sur la valorisation boursière, l'activité, la situation financière, les perspectives et résultats du Groupe</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de succession des mandataires sociaux exécutifs : suivi par le Conseil d'administration et annexé à son règlement intérieur               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation décentralisée par centre de profit et ligne d'activité diminuant la dépendance à un dirigeant clé</li> <li>• Évolution de la composition du Comité exécutif</li> <li>• Existence d'un « Club 100 » regroupant environ 140 principaux directeurs clés, favorisant leur fidélisation et leur adhésion à la stratégie du Groupe</li> <li>• Recensement d'un « pool de talents » suivi par des Comités de détection pour identifier et faire progresser les talents de demain. 33 collaborateurs en 2018 ont intégré le programme « Next »</li> <li>• Nomination de deux nouveaux mandataires sociaux le 31 mai 2018</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Le dispositif de maîtrise du risque en place a permis de diminuer les impacts d'un éventuel départ ou disparition d'un dirigeant clé (par exemple constitution d'un vivier de dirigeants potentiels partageant les valeurs de Nexity).</li> </ul>

ACTIVITÉS À L'INTERNATIONAL		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauvaise compréhension des marchés immobiliers locaux               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution spécifique des marchés immobiliers locaux polonais, italien, portugais, belge et suisse, où Nexity est présent</li> <li>• Mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation locale (absence de contrat de VEFA en Italie, au Portugal et en Pologne)</li> </ul> </li> <li>• Présence des concurrents locaux connaissant mieux leurs marchés et qui ont des réputations établies               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stocks et encours très supérieurs à ceux encourus sur le marché français</li> </ul> </li> <li>• Dans le cas d'activités exercées en dehors de la zone euro (Pologne), risques liés aux variations de taux de change</li> <li>• Difficultés pour recruter du personnel de qualité et pour gérer les entités situées à l'étranger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite du renforcement de la Direction de l'international</li> <li>• Étude de développement dans des pays ayant une organisation juridique similaire à la France (VEFA)</li> <li>• Présence du Groupe à l'étranger : limitée à l'Europe et dans des zones géographiques à potentiel commercial avérés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pologne à Varsovie (promotion de logements neufs et administrations de biens)</li> <li>• Italie du Nord (promotion de logements neufs)</li> <li>• Belgique (administrations de biens)</li> <li>• Suisse (résidences gérées)</li> </ul> </li> <li>• Développement de l'activité au Portugal (promotion de logements neufs)</li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe a poursuivi le renforcement de ses activités à l'international (notamment en Europe).</p>

TRÉSORERIE ET FINANCEMENT DES ACTIVITÉS		Toute activité
Description du risque	Dispositif de maîtrise du risque	Évolution du risque (variation sur la période 2017-2018)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solvabilité du Groupe <ul style="list-style-type: none"> <li>• Progression du besoin en fonds de roulement provenant en promotion d'une baisse des rythmes de commercialisation, de la détention de foncier à risque ou du développement d'opérations réglées à la livraison par les investisseurs</li> <li>• Ressources internes indisponibles, risque de liquidité</li> </ul> </li> <li>• Financements externes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque de moindre disponibilité des garanties bancaires (GFA) nécessaires dans le cadre des VEFA, suite à des évolutions réglementaires d'octroi</li> <li>• Renchérissement de nos lignes de crédit ou insuffisance de capacité du marché</li> <li>• Dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire</li> <li>• Risque de défaillance bancaire</li> <li>• Non-respect des ratios ou engagements financiers imposés par des contrats de crédit et emprunts</li> </ul> </li> <li>• Risque de taux d'intérêt : décrit dans la note 22.1 des États financiers consolidés figurant au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence</li> <li>• Risque de change : décrit dans la note 22.2 des États financiers consolidés figurant au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence</li> <li>• Risque actions : décrit dans la note 22.4 des États financiers consolidés figurant au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence</li> <li>• Risque de liquidité : décrit dans la note 19.3 des États financiers consolidés figurant au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financements bancaires et engagements financiers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilotage du besoin en fonds de roulement dans le cadre du Plan Moyen Terme (PMT) et des suivis réguliers de l'activité</li> <li>• Mise en place d'emprunts obligataires soumise à approbation préalable du Conseil d'administration, ressources longues, moins dépendantes des établissements bancaires, et à taux fixe</li> <li>• Mise en place de toute ligne de crédit et de tout engagement de garantie soumise à approbation préalable de la Direction générale, et adapté aux niveaux d'engagements nécessaires pour le financement du Groupe</li> <li>• Poursuite de la stratégie de financements extra-bancaires</li> <li>• Mise en place d'un crédit au niveau corporate</li> </ul> </li> <li>• Trésorerie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrôle permanent et centralisé des utilisations et des engagements financiers du Groupe : Moyens de paiement centralisés, <i>Cash pooling</i> quotidien</li> <li>• Politique de couverture de taux d'intérêt : les taux fixes sont privilégiés</li> <li>• <i>Reporting</i> quotidien sur la situation de trésorerie du Groupe diffusé à la Direction générale</li> <li>• Analyse mensuelle de l'évolution de la trésorerie par la Direction financière du Groupe</li> </ul> </li> <li>• Présence limitée à l'étranger en dehors de la zone Euro : exposition limitée au risque de change</li> <li>• Absence de détention d'actions cotées, en dehors d'une part faible d'actions auto-détenues dans le cadre du contrat de liquidité : exposition limitée au risque action</li> </ul>	<p>► Le risque est stable sur la période considérée.</p> <p>Le Groupe veille à la maîtrise de ce risque à travers un dispositif significatif (cf. dispositif de maîtrise ci-contre).</p>

Par ailleurs, en 2018, le service Gestion des risques, en collaboration avec la Direction de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise du Groupe, a réalisé une cartographie des risques et opportunités du Groupe spécifiques à la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE).

Ce travail a été effectué dans le cadre d'une nouvelle obligation incombant aux entreprises en 2019 (publication de leurs premières déclarations de performance extra-financière (DPEF) portant sur l'exercice 2018 en application du II. de l'article L.225-102-1 du Code de commerce).

Cette démarche structurée visant à évaluer (*via* des ateliers) la probabilité d'occurrence et la gravité des risques puis à les hiérarchiser (voir pour la méthodologie paragraphe 2.2.1 « Présentation des principaux facteurs de risques » du

présent chapitre) a permis de faire ressortir sept risques principaux rattachés aux grandes thématiques de la DPEF :

- Social (risque lié à l'attractivité et la rétention des salariés, au développement des compétences des salariés) ;
- Environnement (risque d'épuisement des ressources, risque lié à la conception durable) ;
- Sociétal (risques liés aux nouveaux usages, à la satisfaction clients) ; et
- Éthique et Gouvernance (risque lié aux relations fournisseurs).

L'ensemble de ces risques ainsi que les plans d'action associés sont décrits dans le chapitre 3 DPEF.

## 2.3 ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION

### Éthique des affaires et relation client

Les préoccupations éthiques sont centrales pour Nexity, intimement liées à la confiance et nécessaires pour établir des relations saines et durables avec ses parties prenantes. En tant qu'acteur engagé sur les territoires, le Groupe fait de cet enjeu un impératif et met ainsi en place des moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à l'équilibre des relations d'affaires tant dans les pratiques individuelles que collectives. Elles concernent par exemple le respect de la concurrence, la lutte contre la corruption, le respect des procédures d'achats, la réalisation de diligences raisonnables, la bonne conduite commerciale ou encore la

transparence. Les parties prenantes avec lesquelles Nexity est en lien attendent un comportement responsable dans le cadre de ses activités, gage de durabilité et de performance économique.

En termes de conformité, Nexity s'engage à exercer ses activités en respectant les dispositions légales et réglementaires (voir paragraphe 2.1.2 « Environnement de la gestion des risques et du contrôle interne » du présent chapitre).

Les principales actions menées en 2018 sont décrites ci-après, sans que cela ne soit exhaustif.

### Loi Sapin II – Lutte contre la corruption

La loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 impose aux entreprises, dans le cadre de la lutte contre la corruption, la mise en œuvre de huit mesures et procédures dont l'objectif est de former un dispositif de prévention de la corruption dans l'entreprise. Cette loi, dite « Sapin II », est entrée en vigueur en juin 2017.

Les actions engagées en 2017 ont été complétées cette année afin d'améliorer l'efficacité du dispositif.

Le Code de bonne conduite mis à jour a été diffusé en janvier 2018 individuellement à chaque salarié qui a dû confirmer sa lecture et s'engager à en respecter les principes. Ce Code présente les comportements à proscrire, les sanctions disciplinaires en cas de manquement aux dispositions énoncées, ainsi que le dispositif d'alerte en vigueur.

Ce dernier permet à tous les salariés du Groupe de signaler un comportement non éthique en bénéficiant du statut de lanceur d'alerte et de la protection qui y est associée, conformément à la loi Sapin II. Des communications régulières ont été faites sur le sujet, principalement sur l'intranet du Groupe.

La cartographie des risques de corruption, a été revue en 2018 sur la base des procédures et d'entretiens menés avec la Direction générale et des dirigeants des filiales du Groupe. Elle a permis non seulement d'évaluer les risques

(fréquence, maîtrise) mais aussi d'intégrer à la cartographie, des entités qui n'avaient pas été prises en compte en 2017.

Les grands principes du dispositif d'évaluation des tiers les plus risqués (sur la base de la cartographie des risques) ont été définis, et la procédure détaillée est en cours de définition. Le Groupe se fait accompagner par un cabinet spécialisé.

Une vidéo de sensibilisation à la lutte contre la corruption a été diffusée individuellement à chacun des collaborateurs en octobre 2018. Dans le même temps, un *e-learning* incluant des explications approfondies, des cas pratiques détaillés et un quiz d'évaluation a été diffusé à environ 2.200 collaborateurs considérés comme exposés aux risques de corruption, ainsi qu'au « Club 100 » réunissant les principaux dirigeants et managers du Groupe.

En outre, les équipes comptables et financières ont été sensibilisée aux problématiques de corruption en mars 2018 lors d'un séminaire qui lui était dédié.

Le dispositif de lutte contre la corruption mis en place par Nexity est en amélioration continue. L'ensemble des dirigeants, managers et collaborateurs du Groupe est mobilisé afin de le rendre toujours plus efficace et de permettre au Groupe de répondre de la manière la plus adéquate possible aux obligations qui lui incombent.

## 2 GESTION DES RISQUES

Éthique des affaires et conformité avec la réglementation

Enfin, l'audit interne a intégré dans ses missions en filiales la vérification du respect du dispositif anti-corruption.

Par ailleurs, le groupe Nexity est inscrit depuis le 10 juillet 2018, au répertoire des représentants d'intérêts de la Haute

Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP), au titre des actions de lobbying réalisées au niveau local ou national en matière immobilière (logement, aménagement du territoire et urbanisme).

### Prévention des risques liés à l'évasion fiscale

Le Groupe Nexity s'attache dans chaque pays où il est implanté (France, Italie, Pologne, Belgique, Portugal, Suisse) à avoir un comportement 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. Le

dispositif d'alerte en place chez Nexity incite les collaborateurs du Groupe en France et à l'étranger à signaler toute pratique contraire au code de bonne conduite et notamment à celles relatives au respect des obligations légales ou réglementaires (fiscales).

### Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme

En réponse à la transposition en droit français de la directive européenne (UE) 2015/849, le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme a été renforcé au sein du Groupe, en particulier pour l'activité de Nexity Property Management, ainsi que

pour l'Immobilier résidentiel. De nombreux outils informatiques des différents métiers du Groupe sont en cours de refonte, et il est prévu d'y intégrer une partie de ces dispositifs afin de renforcer leur efficacité.

### Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD)

Le Groupe est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de conformité au RGPD, 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.

### Achats responsables et relations fournisseurs

Les exigences de Nexity envers ses fournisseurs en matière sociale et environnementale ainsi que les actions clés relatives aux achats responsables sont présentées dans le

paragraphe 3.4.2 « Renforcer l'éthique et la transparence tout au long de la chaîne de valeur » du présent Document de référence.



## 2.4 DEVOIR DE VIGILANCE

La loi n° 2017-399, promulguée le 27 mars 2017, préconise la mise en œuvre d'un plan de vigilance afin d'identifier et de prévenir les risques d'atteintes graves à l'environnement, aux libertés fondamentales, et à la santé

et la sécurité des personnes pouvant résulter des activités du Groupe, de ses filiales et de ses prestataires

Nexity a déjà mis en œuvre des actions permettant de répondre aux objectifs de cette loi.

### 2.4.1 Identification et évaluation des risques

Nexity dispose d'une cartographie des risques Groupe (mise en place en 2017) qui recense et évalue les risques qui pourraient avoir un impact sur l'activité du Groupe. L'évaluation tient compte de la fréquence et de la gravité de ces risques, ainsi que des dispositifs de maîtrise associés (Voir paragraphe 2.1.4 « Procédure de gestion des risques et de contrôle interne » du présent chapitre).

À partir de cette cartographie, les risques pouvant impacter l'activité du Groupe, ses filiales, fournisseurs et sous-traitants, portant sur l'environnement, les libertés fondamentales, la santé et la sécurité des personnes ont été identifiés.

Ces risques ainsi que leur évaluation ont été revus en 2018 lors de la mise en place de la cartographie des risques spécifiques aux enjeux RSE (réalisée dans le cadre de la préparation de la Déclaration de performance extra-financière). Ils ont également été comparés avec la matrice de matérialité et rattachés aux principaux enjeux de la RSE (enjeux sociaux, environnementaux, sociétaux, droits de

l'homme, lutte anti-corruption et la lutte contre l'évasion fiscale) constituant des attentes fortes pour les parties prenantes et ayant un impact important pour les activités du Groupe.

Compte tenu de l'évaluation des risques dans le cadre de la cartographie Groupe, Nexity estime que les risques d'atteintes graves à l'environnement, aux libertés fondamentales, et à la santé et la sécurité des personnes pouvant résulter de ses activités et prestataires sont limités.

Il faut noter que les activités du Groupe sont essentiellement implantées en France, et seulement pour 2% de son chiffre d'affaires 2018 en Belgique, Italie, Suisse et Pologne.

Ces pays disposent en matière de protection de l'environnement, des libertés fondamentales, de la santé et de la sécurité des personnes, d'un bon niveau de maturité et d'une réglementation importante.

### 2.4.2 Présentation des principaux risques

Les principaux risques listés ci-après résultent de l'évaluation réalisée dans les cartographies des risques et les travaux décrits ci-dessus, et comme étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement, aux libertés fondamentales, et à la santé et la sécurité des personnes.

Leur description détaillée ainsi que les principales actions de prévention et atténuation en place participant à leur maîtrise raisonnable sont décrites dans le Chapitre 3 - Déclaration de Performance extra-financière du présent Document de référence.

Les autres risques identifiés qui ne sont pas présentés ici, font également l'objet d'un suivi régulier de leur évaluation et leur dispositif de maîtrise. D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance ou qu'il tient pour négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur l'environnement, les libertés fondamentales, la santé et la sécurité des personnes. Une présentation détaillée des principaux risques identifiés par le Groupe figure au paragraphe 2.2 « Principaux facteurs de risques et leur gestion » du présent chapitre.

## 2 GESTION DES RISQUES

Devoir de vigilance

Les principaux risques identifiés au titre du plan de plan de vigilance (après prise en compte des mesures correctives) sont présentés ci-dessous :

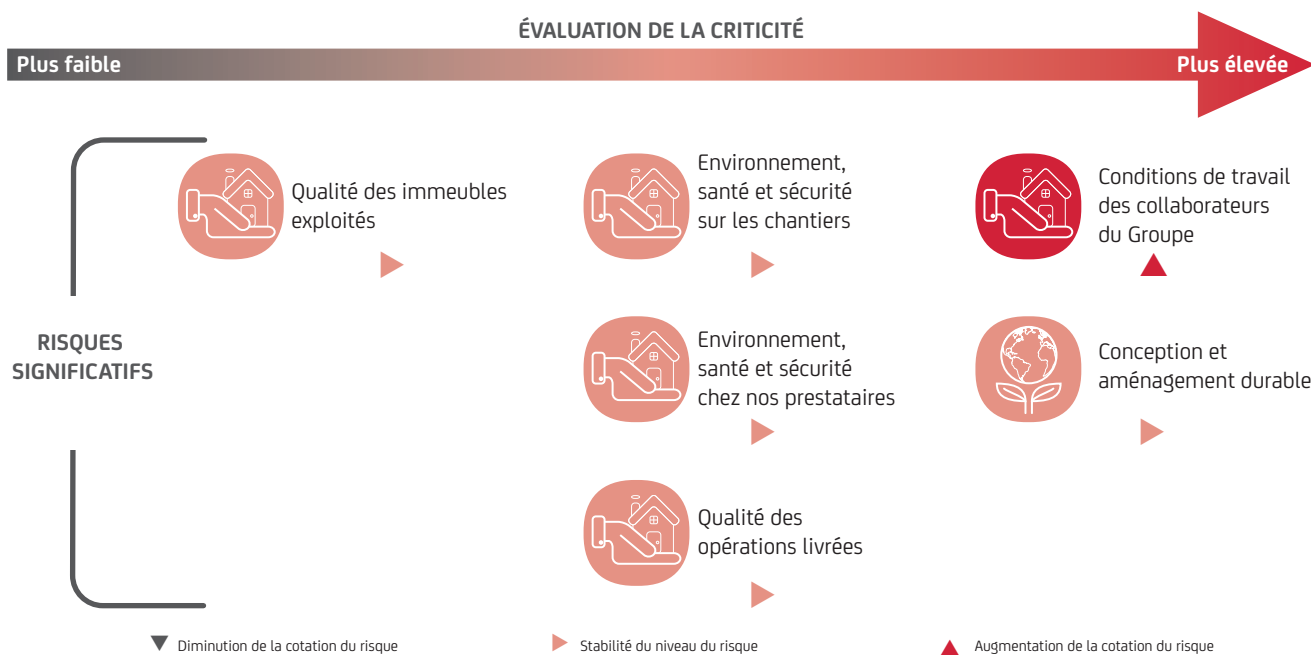


Risques opérationnels liés aux activités de l'entreprise



Risques stratégiques  
(ou risques liés aux enjeux RSE de l'entreprise)

Représentation graphique des principaux risques liés au devoir de vigilance après prise en compte des mesures correctives existantes



### 2.4.3. Évaluation et suivi des filiales du Groupe et des fournisseurs

#### Évaluation et suivi des filiales du Groupe

Le dispositif de contrôle interne du Groupe prévoit l'identification, l'évaluation des dispositifs de maîtrise associés pour chaque domaine de risques et pour chaque activité du Groupe. Cette évaluation, réalisée par le service de gestion des risques et de contrôle interne et mise à jour régulièrement, inclut l'expérience, la culture, le traitement et l'organisation des filiales. Ce service a ainsi la possibilité de formuler des recommandations afin de compléter le dispositif en place. La cartographie des risques est d'autre part présentée à la Direction générale du Groupe, lui permettant de s'assurer de l'adéquation des systèmes de gestion des risques avec les activités du Groupe.

Par ailleurs, la Direction RSE a mis en place un *reporting* régulier, permettant de suivre la performance environnementale de l'ensemble des opérations immobilières portées par les filiales du Groupe :

- Filiales de l'Immobilier résidentiel : *reporting via* l'application GPI (pour la performance environnementale globale des opérations) et *Carbon Pro* (pour le bilan carbone) ; et
- Filiales de l'Immobilier d'entreprise : tableaux de *reporting* de la performance environnementale des opérations tertiaires. L'outil Carbon Pro sera déployé en 2019 pour réaliser le bilan carbone des opérations.

#### Évaluation et suivi des fournisseurs

Les actions relatives à l'évaluation et au suivi RSE des prestataires du Groupe sont présentées dans le paragraphe 3.4.2.2 « Renforcer les achats responsables et les relations fournisseurs » du présent Document de référence.

### 2.4.4 Mécanisme d'alerte et de recueil des signalements

Un dispositif d'alerte permet aux collaborateurs de Nexity de signaler toute situation contraire au Code de bonne conduite du Groupe. Ce mécanisme d'alerte a été renforcé en 2018 afin de répondre aux exigences de la loi Sapin II. (voir paragraphe 2.3 « Éthique des affaires et conformité avec la réglementation » du présent chapitre).

En 2018, une charte Éthique Fournisseurs a également été mise en place afin de rappeler aux fournisseurs de Nexity les principes éthiques auxquels le Groupe est attaché.

Un mécanisme d'alerte dédié avec des adresses mails spécifiques est également disponible.

### 2.4.5 Dispositif de suivi des mesures mises en œuvre

Le mode d'organisation du Groupe est basé sur une décentralisation des responsabilités opérationnelles aux dirigeants des unités opérationnelles et une centralisation des responsabilités relatives au suivi des risques et de la conformité auprès des dirigeants des Directions fonctionnelles du Groupe.

Le Groupe s'appuie également sur le service d'audit interne qui a la charge de la vérification de la bonne application de des procédures et règles Groupe. L'audit réalise ses missions périodiques sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant les dispositifs de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée.

Les recommandations formulées à l'issue de ces missions et les plans de remédiation sont transmis au service de

contrôle interne qui a la charge du suivi de ces plans d'actions. La synthèse des recommandations et leur suivi sont présentés à la Direction générale du Groupe.

Une description détaillée du dispositif de contrôle interne est présentée dans les premiers paragraphes du présent Chapitre.

L'identification des risques et des actions de maîtrise en place réalisée dans le cadre du plan de vigilance a permis d'identifier des axes d'améliorations. La vérification de la mise en place effective des plans d'actions est prévue dans le plan d'audit interne pluriannuel 2018 – 2020.

Le Groupe prévoit également en 2019 d'effectuer une évaluation de ses principaux fournisseurs par un prestataire spécialisé (Ecovadis).

## 2.5 DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE

Nexity est exposée à des tentatives de fraude, d'escroquerie et de détournement de fonds, externes ou internes, qui pèsent notamment mais non exclusivement sur ses activités de services (aux particuliers ou aux entreprises), lesquelles sont amenées à effectuer un nombre élevé de

virements dont les montants unitaires peuvent être significatifs. Ces tentatives peuvent soit viser à causer un préjudice financier direct à Nexity, soit, en s'en prenant aux fonds des mandants qui en ont confié la gestion à Nexity, affecter la réputation et les intérêts financiers du Groupe.

Le dispositif de prévention de la fraude repose sur une identification et une évaluation du risque de fraude intégré aux cartographies des risques ainsi qu'une sensibilisation régulière des collaborateurs du Groupe et plus particulièrement les collaborateurs exposés au risque d'escroquerie externe. Le Groupe peut être amené à effectuer des actions ponctuelles de sensibilisation.

Parallèlement, les cas de fraude avérés sont systématiquement communiqués à la Direction de la gestion et du contrôle des risques, la Direction juridique et aux Ressources humaines. Ils font l'objet d'une investigation notamment de la part de l'audit interne et sont traités dans le cadre d'une cellule de crise dédiée.

Un **Comité anti-fraude** regroupant les principaux responsables des fonctions transverses (Risques, Finance,

Trésorerie, Juridique, Ressources humaines) des filiales 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.

En 2018, le Département Gestion des risques et contrôle interne a mené des actions de sensibilisation notamment à travers la réalisation de vidéos de prévention sur le risque de fraude (exemple : changement de RIB par un faux fournisseur) diffusées *via* l'intranet du groupe Nexity Live, et présentée lors du Séminaire Finance annuel.

En dépit d'actions de prévention et de sensibilisation, ainsi que de la place importante donnée à la lutte anti-fraude dans le programme de travail du contrôle interne, Nexity ne peut pas éliminer totalement ce risque de fraude.

## 2.6 POLITIQUE EN MATIÈRE D'ASSURANCE

### 2.6.1 Stratégie de couverture des risques

La stratégie de couverture des risques par un transfert au marché de l'assurance est validée par la Direction générale.

Le Groupe a choisi une stratégie de transfert de ses principaux risques aux assureurs à chaque fois que cela est possible et de ne conserver qu'une faible part de rétention du risque.

Le recensement des risques assurables est effectué en tenant compte notamment des informations relatives aux contentieux fournies par la Direction juridique, il procède à la souscription d'assurances adaptées et supervise l'ensemble des équipes en charge de la gestion des assurances.

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de cinq compagnies principales par l'intermédiaire de trois courtiers principaux. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification, et le développement d'une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel aux trois courtiers suivants : Gras Savoye, Deleplanque et Marsh. Les principales compagnies d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont Allianz, SMA, MMA, Liberty et Zurich.

SMA et Allianz interviennent également comme principaux assureurs du risque construction en immobilier résidentiel, et en immobilier d'entreprise.

Par ailleurs, en matière de polices Dommages-Ouvrage dans le cadre de son activité de promotion immobilière de logements neufs, le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuels en contrepartie d'un montant de franchise plus élevée et la prise en charge dans cette limite des réparations éventuelles. Des formations internes sur les assurances construction et les responsabilités civiles des constructeurs sont dispensées aux opérationnels notamment *via* des modules d'*e-learning* et des actions de sensibilisation en filiales.

### 2.6.2 Principaux contrats d'assurance

#### 2.6.2.1 Assurances légalement obligatoires

##### **Assurance Dommages-Ouvrage et volets complémentaires**

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 1.3.2 « Immobilier résidentiel » et 1.4.2 « Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance Dommages-Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance Constructeur Non Réalisateur – CNR) ainsi que l'assurance complémentaire de responsabilité décennale des intervenants (contrat collectif de responsabilité décennale – CCRD).

En ce qui concerne l'activité Immobilier résidentiel, les assurances sont souscrites auprès de deux compagnies *via* deux courtiers : SMA *via* le cabinet Deleplanque d'une part et Allianz *via* le cabinet Gras Savoye d'autre part.

Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec SMA et avec Allianz, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place depuis plusieurs années d'un service après-vente (SAV). Pour l'immobilier d'entreprise, des contrats Dommages-Ouvrage/CNR/CCRD sont souscrits spécifiquement par opération, principalement par l'intermédiaire du cabinet Marsh.

### Assurance décennale « Maîtrise d'œuvre »

Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale « Ingénieurs-Conseils ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

### Assurance décennale « Aménageur-Lotisseur »

Les filiales du Groupe intervenant en qualité d'aménageur-lotisseur souscrivent auprès de SMA une police « Globale Aménageur » incluant, en particulier, la couverture de leur responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

## 2.6.2.2 Assurances non légalement obligatoires

### Assurances chantier

Une assurance Tous Risques Chantier (TRC) couvrant les risques en cours de chantier est souscrite systématiquement pour chaque chantier. Une assurance RC Environnementale couvrant les risques liés aux opérations de dépollution est également mise en place si nécessaire en fonction de l'analyse des risques réalisée. En complément de la garantie décennale obligatoire, sont également assurés, la garantie de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs, et en fonction des besoins, la garantie des dommages aux existants et des dommages par répercussion.

### Assurances de responsabilité civile

Des assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

**La responsabilité civile professionnelle.** Chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle comme par exemple celle du promoteur à l'égard des tiers ou celle découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre.

En outre, un programme dit *Umbrella*, couvre la responsabilité des sociétés du Groupe au-delà des premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Ce programme est constitué d'une première police souscrite auprès de Liberty Mutual Insurance pour un plafond de garantie de

Pour les opérations développées à l'étranger, les polices construction sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties au minimum conformes à la législation applicable.

### Assurance de la responsabilité civile au titre des activités de gestion et transaction immobilière

Conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (voir paragraphe 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence). Une police Groupe gérée par le cabinet Gras Savoye est souscrite auprès de MMA pour couvrir les filiales relevant de cette activité. La police Umbrella souscrite auprès de Liberty, vient en complément à hauteur d'un montant de garantie de 15 millions d'euros et avec une franchise de 50.000 euros.

30 millions d'euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 300.000 euros en cas d'intervention au premier euro. Pour les opérations développées à l'étranger, la police Liberty intervient soit en première ligne, soit en complément des polices locales de premier rang. Une deuxième police souscrite auprès de Zurich vient en complément avec un plafond de garantie de 20 millions d'euros par sinistre et par année.

**La responsabilité civile des mandataires sociaux.** La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par deux polices, l'une souscrite auprès d'AIG à hauteur de 25 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite auprès de Chubb venant en complément, pour un montant de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite, les frais de défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étranger. Il n'y a pas de franchise sauf en cas de réclamation liée aux titres financiers hors États-Unis (200.000 euros).

**Les rapports sociaux :** Une police a été souscrite auprès d'AIG Europe au titre de la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des sociétés du Groupe, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux. Les garanties au titre de cette police s'élèvent, par litige et par an, à 3 millions d'euros, avec une franchise de 60.000 euros.

## 2.6.2.3 Assurance « Cyber Risk/Fraude »

Une police combinée « Cyber risk/Fraude » est souscrite auprès de Chubb par l'intermédiaire du cabinet Marsh pour un plafond et des garanties adaptés à l'évaluation des risques du Groupe.

### 2.6.2.4 Autres assurances

Le Groupe a également mis en place les programmes d'assurances suivants :

- Un programme d'assurance souscrit auprès d'Allianz et géré par le cabinet Siaci Saint-Honoré, couvrant la responsabilité civile et les dommages des véhicules automobiles du Groupe et celles des véhicules personnels des collaborateurs utilisés à des fins professionnelles ;
- Un programme d'assurance souscrit auprès d'AXA et géré par le cabinet Marsh, 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.

## 2.7 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-cadre, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, justifiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après-vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après-vente, voir paragraphes 2.6. « Politique en matière d'assurances » et 2.6.2 « Principaux contrats d'assurance » du présent chapitre).

Le suivi et le *reporting* des litiges et contentieux sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe. Un état de suivi de synthèse est établi régulièrement et au moins une fois par an. La situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue

juridique et financier fait l'objet d'une présentation annuelle formalisée à la Direction générale du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance.

Les contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement peu significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise.

Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe

## 2.8 PROCÉDURES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Dans le cadre de l'élaboration des informations financières communiquées, le Groupe est sensible à la qualité des données comptabilisées, leur correcte consolidation ainsi qu'à la fiabilité des processus budgétaires. Nexity estime ces risques comme étant modérés, compte tenu des processus déjà en place.

La Direction financière du Groupe est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge, en s'appuyant notamment sur la Direction de la consolidation et la Direction du contrôle de gestion :

- De l'établissement, de la validation et de l'analyse des comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du *reporting* prévisionnel (recalage budgétaire et plan d'affaires pluriannuel) ; et
- De la définition et du suivi des principes comptables au sein du Groupe.

### 2.8.1 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.

## 2.8.2 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 pour les réseaux de franchises, du nombre d'agences affiliées et de l'activité commerciale, et du taux d'occupation pour les résidences gérées.

Sur la base de ces informations, la Direction du contrôle de gestion établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe.

### Communication des résultats

Le Rapport financier annuel (inclus dans le Document de référence) 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 GESTION DES RISQUES

Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

### Qualité des informations financières

La qualité des informations financières est en grande partie assurée par la qualité des outils informatiques permettant de traiter cette information. Les comptes consolidés sont élaborés à partir d'un progiciel unique, qui récupère automatiquement les données des comptabilités sociales pour la plus grande partie des sociétés consolidées.

Des notes pratiques présentant les règles de gestion, accessibles par l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur l'Intranet du Groupe, permettent également de garantir l'exhaustivité de la diffusion de l'information et la cohérence des traitements comptables.

### Engagements hors bilan

Au sein du Groupe, le processus s'appuie principalement sur une totale limitation des délégations de signatures des engagements susceptibles de constituer un élément hors bilan et une centralisation de leur suivi au niveau de chaque pôle.

Ce dispositif permet de réduire les risques de non-identification d'un engagement hors bilan et de favoriser un suivi adapté et une valorisation cohérente pour chaque type d'engagement.

# 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

<b>3.1 LA RSE, PARTIE INTÉGRANTE DE LA STRATÉGIE DU GROUPE NEXITY</b>	<b>106</b>	<b>3.4 RENFORCER LA CONTRIBUTION SOCIÉTALE DU GROUPE</b>	<b>135</b>
3.1.1 Structuration et gouvernance de la RSE	106	3.4.1 Contribuer à construire la ville inclusive et solidaire	135
3.1.2 Les principaux risques RSE du Groupe	109	3.4.2 Renforcer l'éthique et la transparence tout au long de la chaîne de valeur	137
3.1.3 Les engagements RSE de Nexity	110		
<b>3.2 RENFORCER L'ADHÉSION DES SALARIÉS : ÊTRE RECONNU COMME UN EMPLOYEUR DE PRÉFÉRENCE</b>	<b>113</b>	<b>3.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES</b>	<b>140</b>
3.2.1 Améliorer l'attractivité et la rétention des salariés	114		
3.2.2 Développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	120	<b>3.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION</b>	<b>142</b>
3.2.3 Promouvoir l'inclusion et garantir l'égalité des chances	122		
<b>3.3 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE</b>	<b>125</b>	<b>3.7 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI DPEF</b>	<b>145</b>
3.3.1 Optimiser la performance environnementale des bâtiments	125	<b>3.8 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS RSE</b>	<b>146</b>
3.3.2 Assurer la disponibilité des matériaux de construction face à l'épuisement des ressources	132		
3.3.3 Maîtriser l'impact des chantiers	133		
3.3.4 Intégrer la nature en ville, préserver la biodiversité et protéger les sols	133		

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

## 3.1 LA RSE, PARTIE INTÉGRANTE DE LA STRATÉGIE DU GROUPE NEXITY

### 3.1.1 Structuration et gouvernance de la RSE

La stratégie RSE (Responsabilité Sociétale d'Entreprise) de Nexity est guidée par la volonté de créer de la valeur et d'être utile pour la société à travers les activités du Groupe. À l'écoute des attentes de ses parties prenantes (collaborateurs, clients, actionnaires, investisseurs, analystes, collectivités locales, société civile, etc.), Nexity veille à ce que cette démarche apporte des réponses concrètes aux grands enjeux sociaux et environnementaux, notamment : accès au logement, changement climatique, rénovation énergétique, digitalisation des échanges et émergence de l'économie du partage.

Pour apporter de nouvelles solutions au marché, le Groupe propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème de partenaires très actif (incubateurs, *start-ups*, industrialisation). Par souci de cohérence et pour fédérer tous les collaborateurs, Nexity met en œuvre en interne une gouvernance et une stratégie de ressources humaines responsables alignées sur les attentes de ses parties prenantes.

#### 3.1.1.1 Les 4 piliers de la démarche RSE de Nexity



#### 3.1.1.2 La gouvernance RSE

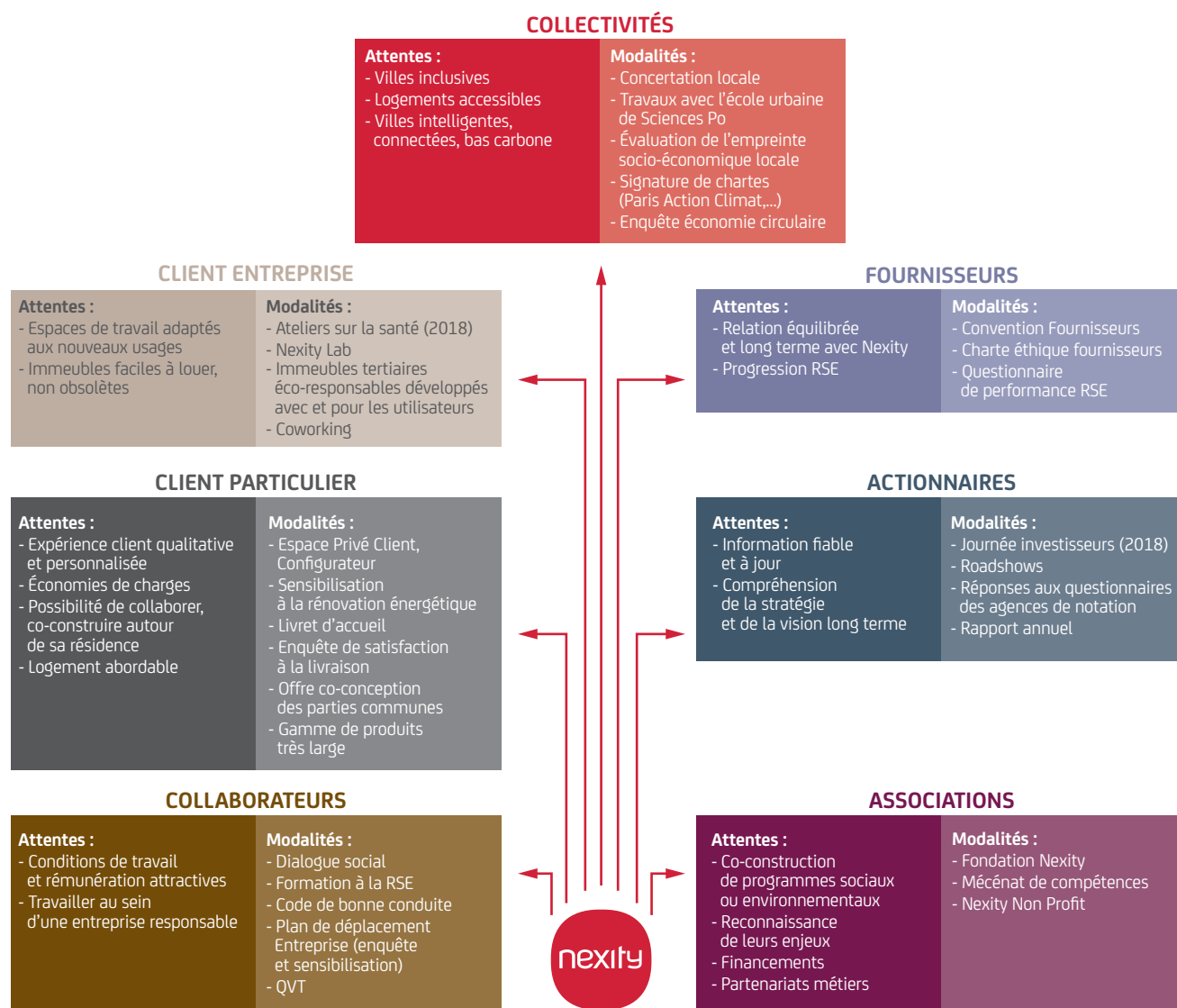
La Direction de la RSE, directement rattachée au Comité exécutif du Groupe, est composée de 8 personnes. Elle dispose de surcroît de relais dans les principaux métiers du Groupe. Elle remplit trois grandes missions : la formalisation de la stratégie RSE et la consolidation des performances, l'accompagnement RSE des filiales pour les réponses à consultations et concours, et enfin l'identification, le pilotage opérationnel et la diffusion dans le Groupe d'innovations ayant une plus-value sociale ou environnementale.

Un point de suivi sur la stratégie RSE est réalisé au moins une fois par an par le Conseil d'administration de Nexity. Le Comité des rémunérations et des nominations est doté d'une compétence RSE depuis février 2018 et a pour nouvelle dénomination : le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

## 3.1.1.3 Dialogue avec les parties prenantes

La prise en compte des attentes des parties prenantes est un préalable à la définition des orientations stratégiques du Groupe en matière de RSE. En effet, Nexity veille à échanger constamment avec ses différentes parties prenantes dans le souci de mieux connaître leurs attentes et de développer des réponses, des offres et des services adaptés tenant compte de leurs préoccupations.

Dès 2015, Nexity a débuté un premier dialogue avec les parties prenantes de son écosystème (clients, collaborateurs, analystes financiers, associations, etc.) pour produire une matrice de matérialité (ou revue de pertinence des enjeux sociaux et environnementaux) – qui fera l'objet d'une mise à jour en 2019. Ainsi, les enjeux faisant l'objet de fortes attentes de la part des parties prenantes interrogées et des membres de la Direction ont constitué le cœur du dispositif RSE du Groupe depuis 2015.

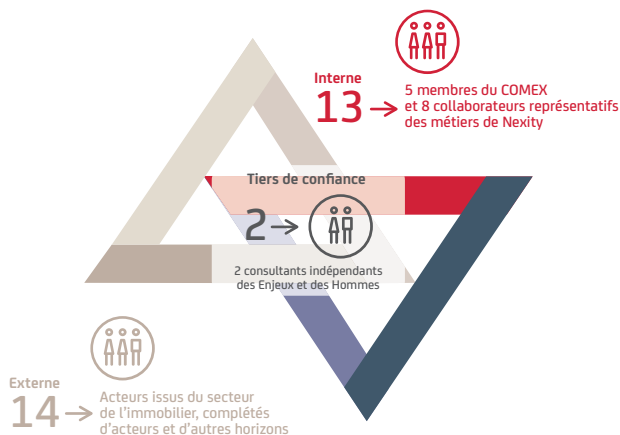


Souhaitant progresser dans cette voie et poursuivre un dialogue adapté et constructif avec ses parties prenantes, Nexity a mis en place fin 2018 un Comité de parties prenantes composé d'une trentaine de personnes : experts, *leaders d'opinion* et représentants de Nexity. Ce Comité consultatif choisit les thématiques à aborder et a vocation à

se réunir 2 fois par an afin d'échanger sur les enjeux RSE pour Nexity et de questionner le positionnement du Groupe en la matière. Les travaux du Comité seront présentés au Conseil d'administration une fois par an par l'intermédiaire du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity



#### Entreprise de service

- Madame Marianne Laigneau, Directrice International du groupe EDF

#### Universitaires, prospectivistes, journalistes

- Madame Carine Dartiguepeyrou, Prospectiviste
- Madame Denise Pumain, Docteur en géographie
- Monsieur Benoît Raphaël, éleveur de robots
- Expert de l'économie du partage (anonyme)

#### Experts sociaux et environnementaux

- Madame Cécile Duflot, Directrice générale d'Oxfam France
- Monsieur Jean Jouzel, Climatologue et glaciologue

#### Collectivités territoriales

- Monsieur Sébastien Maire, Haut responsable de la résilience à la ville de Paris

#### Experts de l'immobilier

- Madame Dominique Alba, Directrice générale de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Monsieur Jacques Chanut, Président de la Fédération Française du Bâtiment
- Monsieur Hubert Rodarie, Directeur général délégué de Groupe SMA

#### Investisseurs

- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale de Foncière INEA
- Madame Sandrine Lafon-Ceyral, Directrice de l'*asset management* chez Amundi Immobilier

#### Bailleur social

- Monsieur Didier Manier, Président de Lille Métropole Habitat

#### 3.1.1.4 Réponses aux attentes des actionnaires ISR et agences de notation extra-financière

Dans le cadre de l'évaluation de sa performance RSE à la demande des investisseurs socialement responsables (ISR), Nexity a répondu en 2018 à une dizaine de questionnaires émanant d'analystes extra-financiers français ou internationaux, parmi lesquels Gaïa Ratings, CDP, Vigeo, ISS-Oekom, MSCI, etc.

##### Carbon Disclosure Project (CDP)

Depuis 2011, Nexity participe volontairement au CDP, signe de son engagement dans la lutte contre le changement climatique. En janvier 2019, le Groupe a été récompensé par la note A pour la performance (atténuation et adaptation au changement climatique) et la transparence (exhaustivité et qualité des réponses) de sa politique carbone. Nexity rentre ainsi dans la prestigieuse *A-list* du CDP, ce qui la place parmi les 63 meilleures entreprises européennes (tous secteurs confondus) et parmi les 126 meilleures entreprises mondiales (tous secteurs confondus).

##### Gaïa Index

Le Gaïa Index est un indice permettant d'évaluer l'engagement RSE des sociétés françaises cotées (*small & mid caps*). Nexity est présent dans l'indice pour la 8<sup>ème</sup> année consécutive. Signe de la proactivité du Groupe, sa note globale a progressé de 3 points en 2018 par rapport à 2017. Nexity a atteint la 12<sup>e</sup> place au classement général parmi les 230 entreprises évaluées (contre 16<sup>ème</sup> en 2017) et la 10<sup>ème</sup> place (contre 14<sup>ème</sup> en 2017) parmi les 85 entreprises dont le chiffre d'affaires annuel dépasse les 500 millions d'euros.

##### ISS-Oekom

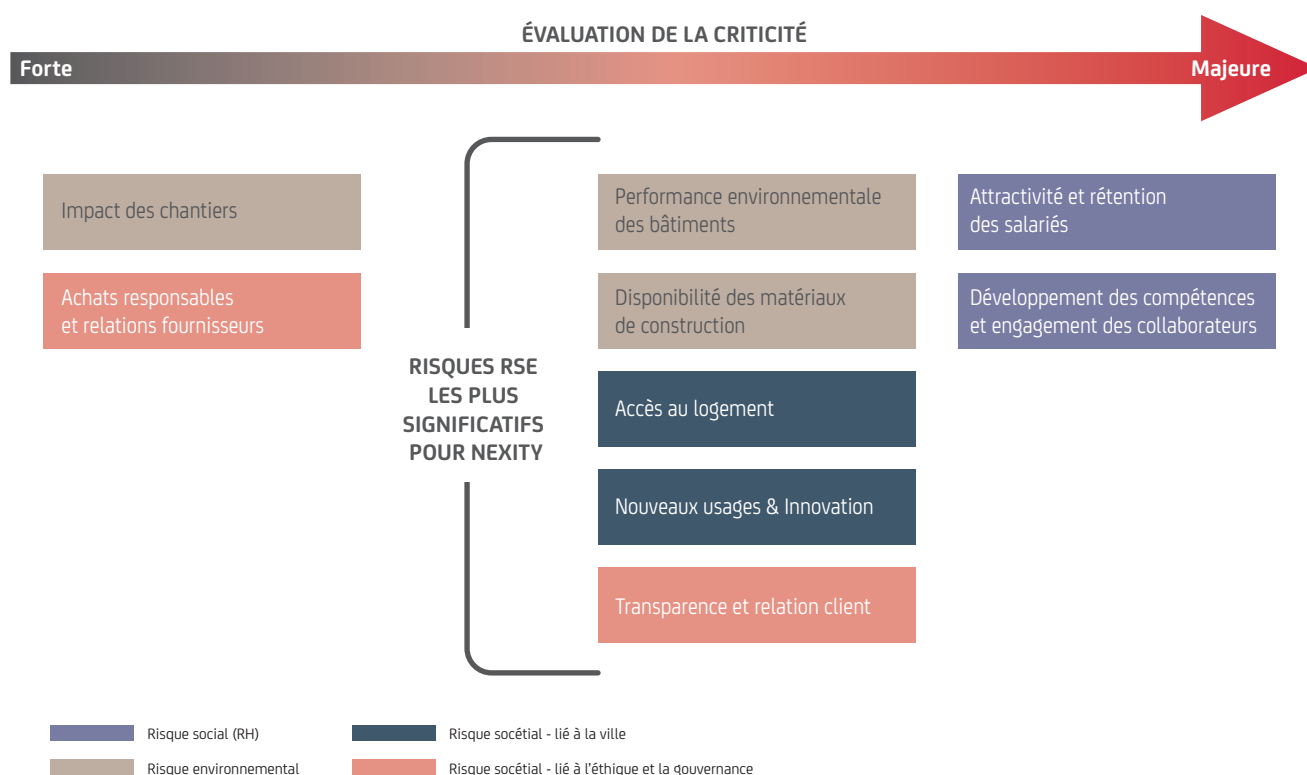
Pour la première fois en 2018, Nexity a été sollicité et noté par l'agence de notation ISS-Oekom et a obtenu la note C qui la place dans le premier quart des entreprises de son secteur.



### 3.1.2 Les principaux risques RSE du Groupe

**Cartographie des principaux risques RSE du Groupe :**  
Nexity recense au moyen de cartographies l'ensemble des risques qui pourraient avoir un impact sur son activité, son image, sa réputation et ses résultats financiers. Ces cartographies permettent de catégoriser, synthétiser et évaluer ces risques.

De nouvelles cartographies spécifiques à la RSE ou encore relatives à la loi Sapin 2 ont été réalisées et prennent appui sur les méthodologies de cartographie du Groupe (voir paragraphe 2.2 « Principaux facteurs de risques et leur gestion » du présent Document de référence).



La méthodologie suivie pour évaluer les risques extra-financiers est identique à celle utilisée dans le cadre de l'évaluation des risques du groupe Nexity décrite au Chapitre 2 - Gestion des risques du présent Document de référence.

#### Correspondance entre les principaux facteurs de risques et leur gestion et les principaux risques RSE au sens de la DPEF

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET LEUR GESTION	RISQUES RSE AU SENS DE LA DPEF
1. Attractivité et rétention des salariés	Dévalorisation du capital humain, principale ressource du Groupe, et augmentation des coûts de recrutement et de rétention des talents
2. Développement des compétences des salariés	Perte des compétences et du savoir-faire, compétences obsolètes
3. Disponibilité des matériaux de construction	Hausse des coûts de construction et menace sur le modèle économique du Groupe
4. Performance environnementale des bâtiments	Perte d'opportunités du fait des exigences bas carbone des parties prenantes externes (collectivités, agences de notation extra-financière)
5. Accès au logement (Logement social et accession à la propriété)	Non adéquation de l'offre à la capacité financière des clients
6. Nouveaux usages	Non adaptation des produits et services immobiliers aux nouveaux usages
7. Transparence et relation client	Insatisfaction client liée à la qualité du produit ou service rendu et au manque de transparence dans la relation client

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

### 3.1.3 Les engagements RSE de Nexity

Dans le cadre d'une révision de sa stratégie à horizon 2020, Nexity a lancé en 2017, une refonte de ses axes de travail en matière de RSE pour mieux prendre en compte son évolution vers une plateforme de services immobiliers. Fort de l'exercice d'évaluation des risques RSE en 2018 conformément à ses méthodes de cartographie des risques, et compte tenu de la prise en compte des enjeux « matériels » décrits ci-avant, Nexity a veillé à y intégrer les thèmes jugés les plus pertinents pour son activité. En tant qu'acteur de l'immobilier responsable et conscient de son positionnement unique sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, Nexity souhaite exercer sa responsabilité sociale et environnementale de l'amont à l'aval de la plateforme de services immobiliers en :

- Créant pour chacun de ses clients de la valeur sociale, environnementale et économique ;
- Apportant à ses clients du bien-être, de la vie et du lien social en ville ; et
- Cocréant des villes durables et résilientes où les impacts climatiques sont anticipés.

L'exercice de cette responsabilité se traduit, notamment par la conception et la mise sur le marché de produits et services performants en matière de :

- Lutte contre le changement climatique ;
- Efficacité énergétique ;
- Mobilités alternatives et décarbonées ;
- Biodiversité et nature en ville ;

- Bien-être et qualité de vie ;
- Lien social/vivre-ensemble ; et
- Empreinte socio-économique.

La nouvelle démarche RSE du Groupe comprend des objectifs quantitatifs, désormais suivis annuellement, correspondant à la création de valeur sociale, environnementale et économique pour chacun de ses Clients et pour la Société :

- Client Collectivité : « Faire ville » durable et responsable ;
- Client Particulier : Un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée ;
- Client Entreprise : De meilleurs usages pour plus de qualité de vie au travail ;
- Client Interne (collaborateurs Nexity) : Être reconnu comme un employeur de préférence ; et
- Société civile : Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires.

Parmi la quarantaine d'objectifs déclinés par client, 10 sont retenus pour la rémunération variable du Président-Directeur général et de son Comité exécutif (voir paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux » du présent Document de référence) en fonction de leur adéquation aux enjeux prioritaires du Groupe.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

Tableau récapitulatif des objectifs RSE pris par Nexity

Axes stratégiques	Objectifs chiffrés	Échéance	Système de reporting en place en 2018	Performance obtenue en 2018	Évolution
Client Collectivité	● <b>1 démonstrateur national</b> des savoir-faire de Nexity pour la ville durable	2020	Oui	Oui	=
	● Intensification du recours aux <b>nouveaux procédés constructifs</b> comme le bois lamellé-collé (CLT)	2020	Oui	Oui	=
	● Généralisation des <b>diagnostics de mobilité coconstruits avec les élus</b> pour les opérations de plus de 60 logements (et 15.000 mètres carrés de bureau) et selon les cas <b>déploiement de différents services de mobilités écologiques</b>	2020	Non		↻
	● <b>30% des achats</b> réalisés intègrent au moins <b>une dimension RSE</b> (insertion sociale, <i>sourcing local</i> ...)	2020	Non		↻
	● <b>30% d'opérations et services</b> faisant l'objet d'une démarche <b>Économie Circulaire en 2025</b>	2025	Oui	6,9%	=
	<b>Réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 de :</b>	2030		=	
	● 30% par logement livré (base 2015),		Oui	3,6%	=
	● 21% par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrées (base 2015), et		Oui	5,5%	=
	● 35% par collaborateur (base 2014).		Oui	10,3%	=
	● Rester <b>le leader (+ de 20% de part de marché) dans les zones à TVA réduite</b> et rester le premier partenaire des bailleurs sociaux	2020	Oui	24%	↻
Client Particulier	● Être le <b>1<sup>er</sup> opérateur du logement intermédiaire</b>	2020	Oui		↻
	● Au moins <b>une opération BEPOS 3 (E3C1)</b> lancée par filiale	2020	Partiellement	4	objectif abandonné
	● Au moins une opération en <b>E+C-</b> lancée par filiale	2020	Oui	17 filiales soit 75%	=
	● <b>Doubler</b> la production de <b>logements en bois</b> (base 2015)	2020	Oui	45%	=
	● <b>50%</b> de résidences neuves équipées de <b>solutions de mobilités mutualisées</b>	2020	Non		↻
	● <b>100%</b> des résidences classiques avec des <b>services intégrés</b> (notamment Eugénie) <sup>1</sup>	2024	Oui	1%	=
	● <b>50%</b> des opérations avec des <b>espaces végétalisés</b> et 30% des opérations végétalisées intégrant des offres de services sur la durée	2020	Oui	16% (livrées en 2018)	=
	● <b>100% de copropriétés livrées en zone ANRU</b> accompagnées par une démarche de <b>maîtrise des charges</b>	2020	Non		↻
	● Accroître la part des opérations montées avec des <b>solutions de financement innovantes</b> pour l'accès à la propriété	2020	Non		↻
	● <b>30 copropriétés rénovées</b>	2020	Oui	12	✓
	● <b>12 référents</b> Nexity pour la <b>rénovation énergétique</b>	2020	Oui		↻
	● Réduction des émissions de <b>gaz à effet de serre de 15% par logement livré</b>	2023	Oui	3,6%	=

### Légende :

✓ : Objectif fixé atteint (= objectif final)

= : objectif fixé pour 2018 atteint / objectif final non atteint

↻ : objectif 2020 en cours

### Lexique :

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

**BBCA** : Bâtiment Bas Carbone.

**BEPOS** : Bâtiment à Énergie POSitive.

**Certification WELL** : certification évaluant les performances d'un bâtiment en termes de bien-être et de santé des salariés.

**CLT** : Cross Laminated Timber.

**E+C-** : Label bâtiment à Énergie positive et réduction Carbone. Lancé en novembre 2016 par l'État dans le cadre de la loi de transition énergétique, ce label préfigure la prochaine réglementation environnementale 2020 (RE 2020) de la construction neuve, qui viendra remplacer l'actuelle Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et qui vise à généraliser la production de bâtiments à énergie positive et bas carbone. Une expérimentation nationale a été lancée sur 2 ans pour tester les niveaux d'ambition de ce nouveau label et les questions de faisabilité.

<sup>1</sup> Eugénie : 221 logements équipés d'Eugénie (répartis sur 9 opérations) sur 13.752 logements livrés en 2018.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La RSE, partie intégrante de la stratégie du groupe Nexity

Axes stratégiques	Objectifs chiffrés	Échéance	Système de reporting en place en 2018	Performance obtenue en 2018	Évolution
Client Entreprise	• 50% des opérations lancées avec le label E+C-	2020	Oui		↻
	• 100% des rénovations donnant lieu à une certification de performance thermique à réception des travaux	2020	Non		↻
	• 33% des opérations (livrées) en structure bois	2030	Oui	47%	✓
	• 50% d'opérations bois ayant obtenu le label BBCA depuis 2015	2030	Oui	31%	=
	• 100% des opérations tertiaires neuves, rénovées/réaménagées intégrant des espaces végétalisés	2020	Oui	100%	✓
	• 50% des opérations proposées avec la certification WELL (ou équivalent)	2020	Oui	5%	↻
	• 50% des opérations neuves conçues pour permettre une offre de mutualisation des parkings et des véhicules et 100% des parkings existants et rénovés audités pour des offres de reconversion (infrastructures pour les véhicules électriques, parkings et véhicules mutualisés)	2020	Non		↻
	• 100% des opérations ou mandats incluant une offre de service digital appropriée aux futurs utilisateurs	2020	Oui	0%	↻
	• 100% des opérations de Property Management avec une offre de travaux et services en faveur de l'accessibilité et du handicap	2020	Oui	0%	↻
	• 100% des opérations comportant des équipements de recharge électrique auto/vélo	2020	Oui	58%	=
	• Augmentation du nombre d'opérations clés en main utilisateur proposant des garanties de charges	2020	Oui	3%	↻
Client Interne	• 75% de collaborateurs reçus pour un entretien annuel par leur manager	2018	Oui	79%	✓
	• 62% des salariés utilisent l'épargne salariale et bénéficient de l'abondement Groupe dans l'année (sur l'effectif France)	2020	Oui	61%	=
	• 35% de femmes (contre 28% en 2017) au sein du Club 100 de Nexity	2020	Oui	31%	=
	• 50% de femmes (contre 39% en 2017) sur l'ensemble des potentiels	2020	Oui	47%	=
	• Doubler le nombre de salariés ayant fait l'objet d'une mobilité interne	2020	Non (prévue pour 2019)		↻
	• 2.000 collaborateurs engagés dans la solidarité	2020	Oui	509	↻
	• 2.000 collaborateurs éligibles et volontaires pratiquant le travail nomade une journée par semaine	2022	Oui	1.610	=
Envers la société civile	• L'inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail	2020	Oui		↻
	• Adhérer à un réseau et/ou une organisation de lutte contre la corruption : le Pacte Mondial des Nations Unies	2018	Oui	Oui	✓
	• Un Comité du Conseil d'administration consacré à la stratégie RSE	2018	Oui	Oui	✓
	• La rémunération variable du Président-Directeur général et du Comité exécutif incluant des objectifs RSE	2018	Oui	Oui	✓
	• Un représentant supplémentaire des salariés au Conseil d'administration	2020	Oui	Non	✓
	• 100% des collaborateurs sensibilisés à la prévention de la corruption	2020	Oui	100%	✓

#### Légende :

✓ : Objectif fixé atteint (= objectif final)

= : objectif fixé pour 2018 atteint/objectif final non atteint

↻ : objectif 2020 en cours

#### Lexique :

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

BBCA : Bâtiment Bas Carbone.

BEPOS : Bâtiment à Energie POSitive.

Certification WELL : certification évaluant les performances d'un bâtiment en termes de bien-être et de santé des salariés.

CLT : Cross Laminated Timber.

E+C- : Label bâtiment à Energie positive et réduction Carbone. Lancé en novembre 2016 par l'État dans le cadre de la loi de transition énergétique, ce label préfigure la prochaine réglementation environnementale 2020 (RE 2020) de la construction neuve, qui viendra remplacer l'actuelle Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et qui vise à généraliser la production de bâtiments à énergie positive et bas carbone. Une expérimentation nationale a été lancée sur 2 ans pour tester les niveaux d'ambition de ce nouveau label et les questions de faisabilité.

Une synthèse des indicateurs RSE se trouve également au paragraphe 3.8 « Tableau récapitulatif des indicateurs RSE » du présent chapitre.

## 3.2 RENFORCER L'ADHÉSION DES SALARIÉS : ÊTRE RECONNU COMME UN EMPLOYEUR DE PRÉFÉRENCE

La Direction des ressources humaines est chargée de développer les compétences et moyens humains nécessaires à l'atteinte des objectifs à court, moyen et long termes fixés par la Direction générale du Groupe. Afin de garantir le capital humain indispensable à la mise en œuvre de la stratégie de Nexity, l'un des enjeux forts est de fidéliser les collaborateurs et de développer leur employabilité.

Au 31 décembre 2018, Nexity compte 10.093 salariés, dont 92% en contrat à durée indéterminée.

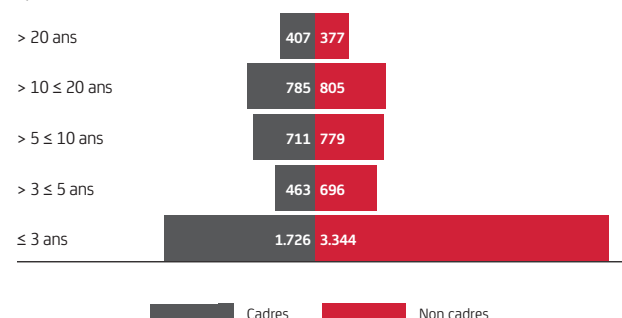
Nombre de salariés	2018	2017	2016
Périmètre constant	7.657	7.249	6.896
Croissance externe	2.436*	27	136
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>	<b>7.276</b>	<b>7.032</b>

\* dont 2.407 salariés issus de l'intégration d'Ægide-Domitys et 29 salariés intégrés suite au rachat de cabinets d'administration de biens

Nombre de salariés	2018	2017
<b>Client Particulier</b>	<b>8.912</b>	<b>6.214</b>
Immobilier résidentiel	2.238	1.941
Services immobiliers aux particuliers	6.674	4.273
<b>Client Entreprise</b>	<b>786</b>	<b>720</b>
Immobilier d'entreprise	109	88
Services immobiliers aux entreprises	677	632
<b>Autres activités</b>	<b>395</b>	<b>342</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>	<b>7.276</b>

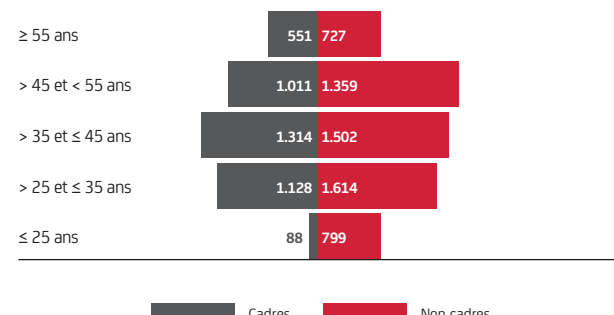
Le Groupe est composé de 66% de femmes et 34% d'hommes.

### Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2018



L'ancienneté moyenne est de 7,5 ans (7,7 ans chez les cadres et 7,4 ans chez les non-cadres). La moyenne d'âge des collaborateurs s'élève à 39,6 ans (41 ans pour les cadres et 38,6 ans pour les non-cadres).

### Pyramide des âges au 31 décembre 2018



Ainsi, la nature des contrats, comme la moyenne d'âge et l'ancienneté, illustrent la capacité du Groupe à fidéliser ses collaborateurs. Le taux de *turnover*<sup>1</sup> du Groupe s'élève à 13,3% (taux maîtrisé depuis plusieurs années au sein de Nexity). Par ailleurs, le taux de *turnover subi*<sup>2</sup> s'élève à 9,3%. Son suivi et sa maîtrise deviennent des éléments clés de la politique de Nexity (voir paragraphe 1.6.1 « Les collaborateurs : levier de croissance future » du présent Document de référence).

Compte tenu de la vitesse de l'évolution des métiers et de la transformation des organisations, la rétention des talents et le développement des compétences des collaborateurs restent en 2018 des axes prioritaires.

C'est pourquoi le Groupe a la volonté d'être reconnu comme un « Employeur de préférence » auprès de ses collaborateurs, autour de cinq engagements :

- 1. Respecter la diversité et les exigences sociales** grâce à un dialogue social pérenne et constructif, en veillant à mettre en œuvre les valeurs de mixité et d'équité professionnelle.  
En effet, Le groupe Nexity est convaincu de la nécessité du dialogue social et du rôle des Instances Représentatives du Personnel (IRP) dans l'accompagnement et l'information des collaborateurs. Ainsi, il se place en véritable partenaire social auprès des IRP, en se positionnant comme un acteur socialement responsable ;
- 2. Garantir une rétribution équitable de la performance individuelle et collective** tout en préservant la solidarité ;
- 3. Développer les talents** par une offre de formation diversifiée et un accompagnement pour une meilleure employabilité ;
- 4. Favoriser la qualité de vie au travail** en proposant à l'ensemble des collaborateurs des actions concrètes et une gamme complète de dispositifs ; et
- 5. Écouter, échanger** par des points de rencontre et de partage de l'information entre les collaborateurs des différents métiers.

<sup>1</sup> Nombre de licenciements, de démissions et de ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen CDI - hors Ægide-Domitys.

<sup>2</sup> Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai CDI à l'initiative du salarié / effectif moyen CDI - hors Ægide-Domitys. Une attention particulière est portée à ce taux de *turnover* puisqu'il sera dès 2019 un indicateur déterminant la rémunération variable des managers dirigeants.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

Afin de répondre à ces engagements et de renforcer l'adhésion des collaborateurs, trois enjeux majeurs ont été identifiés et sont détaillés ci-dessous.

#### 3.2.1 Améliorer l'attractivité et la rétention des salariés

Les femmes et les hommes qui composent les équipes de Nexity sont 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 comme son principal risque. Ainsi,

##### 3.2.1.1 La rémunération

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

**Sur le plan individuel**, la performance est reconnue et rétribuée, d'une part, par l'attribution de mesures salariales, et, d'autre part, pour les cadres et les fonctions commerciales, en fonction du poste occupé, par l'allocation d'une rémunération variable individuelle selon la contribution apportée par chacun. Ces mesures sont décidées lors du processus des révisions salariales.

En 2018, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) à périmètre constant s'élève à 46.530 euros, soit une hausse de 0,6% par rapport à 2017. En prenant en compte l'intégration au sein du Groupe d'Ægide-Domitys, dont la structure de rémunération est différente, cette moyenne est de 41.946 euros.

Le groupe Nexity est attaché au respect de l'égalité salariale entre les femmes et les hommes et s'engage à lutter contre tout écart de rémunération ou de traitement injustifié. À ce titre, conformément au décret d'application de la loi Avenir professionnel, les entités du groupe Nexity de plus de 1.000 salariés ont mesuré les indicateurs définis par l'index de l'égalité femmes-hommes.

Ces principales Unités Économiques et Sociales (UES) obtiennent le score global suivant :

- Nexity Lamy : 84/100
- Nexity Promotion Construction : 76/100
- Domitys : 76/100

Les entités du Groupe Nexity de 250 salariés à moins de 1.000 salariés publieront leur score global au 1<sup>er</sup> septembre 2019, et celles de 50 à 250 salariés au 1<sup>er</sup> mars 2020.

De plus, la diversité des métiers du Groupe fait qu'il existe une dispersion des niveaux de rémunération selon les pôles d'activité. 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.

afin de maîtriser le taux de rétention (*turnover*) et d'attirer et de fidéliser les talents, le Groupe a choisi de développer deux facteurs de rétention : la rémunération et la qualité de vie au travail.

Les efforts consentis par chaque société du Groupe se concrétisent par le versement éventuel de primes d'intéressement et de participation (dès lors que les effectifs, la maturité économique et les résultats de l'entité le permettent).

Plus globalement, le Plan d'Épargne Groupe (PEG) et le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG) dont les niveaux d'abondement annuels sont liés aux résultats du Groupe rétribuent la performance collective.

Enfin, afin de valoriser l'implication de tous les collaborateurs, une politique d'actionnariat est mise en œuvre, permettant ainsi de les associer, en tant qu'actionnaires, à la stratégie de développement et de croissance du Groupe.

Afin d'assurer la lisibilité et la compréhension des différents vecteurs de rétribution, un Bilan Social Individuel (BSI) dématérialisé répertoriant l'ensemble des éléments de rémunération perçus sur une année, complété de tous les avantages sociaux individuels, est mis à la disposition de chaque collaborateur tous les ans.

##### Révisions salariales : un processus structuré et homogène fondé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance individuelle

La rémunération individuelle fixe des collaborateurs constitue la contrepartie de la bonne tenue de la fonction. La rémunération variable quant à elle permet de rétribuer la contribution individuelle à la performance par l'atteinte d'objectifs spécifiques sur une période donnée.

Les rémunérations sont revues, *a minima* annuellement, au travers d'un processus global structuré commun à l'ensemble des entités du Groupe, ce qui permet d'assurer une application homogène des principes de rétribution.

Afin de garantir l'équité des mesures salariales accordées et des niveaux de rémunération identiques à postes et profils équivalents, le processus de révisions salariales repose sur le principe de non-discrimination, assuré notamment par une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs (par les managers d'une part et par la Direction des ressources humaines d'autre part) permettant une évaluation factuelle et objective.

Le Groupe veille également à garantir le principe de solidarité puisqu'une attention spécifique est portée chaque année aux collaborateurs ayant les rémunérations les plus modestes.



Dans le cadre de la campagne de 2018, 60% des collaborateurs éligibles aux révisions salariales ont bénéficié d'une mesure de revalorisation pour un montant global de 7.165 milliers d'euros.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi du 24 décembre 2018 portant sur les mesures d'urgence économiques et sociales, Nexity a choisi de verser une prime afin de soutenir le pouvoir d'achat des collaborateurs du Groupe, sous contrat de travail au 31 décembre 2018, dont le salaire brut annuel est inférieur à 30.000 euros. Le montant de cette prime a été modulé en fonction du niveau de salaire et de la présence effective au cours de l'année 2018.

## Épargne Salariale : des dispositifs visant à rétribuer la performance collective

L'épargne salariale du groupe Nexity est le reflet de la contribution des collaborateurs à la réalisation des résultats du Groupe et de ses entités.

Ce dispositif est bâti autour de deux axes, l'intéressement et la participation, d'une part, qui sont propres à chaque société éligible, et les Plans d'épargne, d'autre part, qui sont communs à l'ensemble des salariés du Groupe.

### Participation et intéressement

L'intéressement et la participation sont propres à chaque structure du Groupe éligible afin, d'une part, de refléter la spécificité des différents métiers, et, d'autre part, de récompenser la contribution collective des collaborateurs aux résultats de leur entité.

Des accords de participation et d'intéressement sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2018, le Groupe a versé 2,6 millions d'euros de participation et 5 millions d'euros d'intéressement à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2017 (données brutes avant CSG/CRDS).

Au cours de l'année 2018, 94% des collaborateurs ont bénéficié d'une prime d'intéressement et/ou de participation (hors Ægide-Domitys et Edouard Denis).

### Dispositifs d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place un dispositif d'épargne salariale global, dans la perspective de rétribuer la contribution collective de tous les collaborateurs aux résultats du Groupe.

Composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG), ce dispositif, mis en place en 2015 par des accords collectifs unanimes avec les partenaires sociaux, constitue un levier de motivation et de cohésion puisqu'il présente la particularité innovante de relier le niveau d'abondement au résultat opérationnel du Groupe. Ainsi, plus le résultat du Groupe augmente plus l'abondement est élevé ; c'est le principe du bénéfice réciproque.

La mise en place de ce dispositif a été récompensée par l'observatoire des rémunérations et avantages sociaux du groupe RH&M, spécialiste des ressources humaines, qui a décerné à Nexity le trophée 2015 de l'épargne salariale.

## Le Plan d'Épargne Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (PEG) est alimenté par différentes sources qui font toutes l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les droits issus du compte épargne-temps et les actions gratuites des salariés. Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi.

Le PEG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi et un FCPE dédié, Nexity Actions, investi en actions Nexity.

Au 31 décembre 2018, le FCPE Nexity Actions y compris le Fonds Levier 2017 détenait 1.540.149 actions de la Société, représentant 2,7% du capital de Nexity.

## Le Plan d'Épargne pour la Retraite Collective Groupe

Afin de permettre aux collaborateurs du Groupe de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG) a été mis en place.

Comme le PEG, tous les vecteurs d'alimentation du PERCOG font l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les jours de repos non pris et les droits issus du compte épargne-temps. Ces fonds sont bloqués jusqu'au départ à la retraite, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi.

Le PERCOG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi. Par ailleurs, le PERCOG prévoit également la possibilité d'opter pour une gestion pilotée des avoirs.

Les Plans d'épargne sont des dispositifs largement utilisés par les collaborateurs du Groupe, puisque 61% d'entre eux ont épargné en 2018 et bénéficié ainsi de l'abondement pour une enveloppe globale d'un montant de près de 1,9 million d'euros.

## Partage de la valeur ajoutée : attributions gratuites d'actions

Afin d'associer les salariés, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées aux collaborateurs de Nexity (plans collectifs d'attribution gratuite d'actions réguliers et opération d'augmentation de capital réservée aux salariés en 2017).

Ainsi, le Conseil d'administration, sur proposition du Président-Directeur général, a décidé, le 31 mai 2018, d'une attribution de 30 actions gratuites pour chacun des collaborateurs du Groupe (représentant plus de 200.000 actions attribuées à 7.000 salariés du Groupe).

À l'issue de la période d'acquisition de 3 ans (soit le 31 mai 2021), les salariés bénéficiaires pourront :

- Soit transférer ces actions vers le FCPE Nexity Actions du Plan Épargne Groupe afin de bénéficier d'une exonération d'impôt de la cession, sous réserve de respecter la période de blocage de cinq ans ;
- Soit céder leurs actions dès le 31 mai 2021.

Au 31 décembre 2018, 70% de l'effectif détient des actions Nexity (hors Ægide-Domitys).

Le total des actions détenues par les salariés du Groupe représente 3% du capital au 31 décembre 2018.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

PLANS EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2018 Date d'attribution par le conseil	31 mai 2016	23 janvier 2017	25 avril 2017	1 <sup>er</sup> juin 2017 (plan 1)
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	31 mai 2016	31 mai 2016	31 mai 2016	1 <sup>er</sup> juin 2017
Nombre total d'actions attribuées initialement	469.500	50.000	5.000	279.600
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	37.000	-	-	16.250
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	432.500	50.000	5.000	263.350
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	118.000	50.000	5.000	61.350
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	140	3	1	149
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	10	3	1	11
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 mai 2019	CA d'arrêté des comptes 2019	24 avril 2020	31 mai 2020
Absence de période de conservation				
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
Critères de performance	Pour 100% des attributions aux membres du Comité exécutif et du Comité de Direction générale, et 51% des attributions aux autres collaborateurs	Plan Comité exécutif. Pour 100% des attributions	Plan Comité exécutif. Pour 100% des attributions	Pour 51% des attributions
	Aucune attribution au titre d'un critère si <90%	Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 100%	Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 90%	Aucune action dont l'attribution est soumise à la réalisation d'un objectif n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80%
	<b>Critères :</b>	<b>Critères :</b>	<b>Critères :</b>	<b>Critères :</b>
	<b>70% : niveau de résultat opérationnel courant* moyen 16-17-18 ≥ 256 M€</b> Objectif atteint à 122%	<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19</b>	<b>70% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19</b>	<b>70% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19</b>
	<b>30% : niveau de backlog* moyen 16-17-18 ≥ 3.400 M€</b> Objectif atteint à 136%	<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe</b>	<b>30% : niveau de backlog* au 31 décembre 2019</b>	<b>30% : niveau de backlog* au 31 décembre 2019</b>
	Objectifs en ligne avec le PMT validé au Conseil du 16 décembre 2015 sur la durée du plan	<b>25% : niveau d'endettement net* au 31 décembre 2019</b> sauf opération exceptionnelle	en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan	en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan
		<b>25% : niveau de backlog* au 31 décembre 2019</b>	Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées	Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées et à 80% de réalisation des critères de performance pour 80% des actions attribuées
		en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan		
	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2015	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016
% des attributions soumises à seule condition de présence	37%	0%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	63%	100%	100%	51%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	48,40€	44,90€	45,10€	54,50€

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

1 <sup>er</sup> juin 2017 (plan 2)	19 décembre 2017	31 mai 2018 managers	31 mai 2018 démocratique	30 octobre 2018
1 <sup>er</sup> juin 2017	1 <sup>er</sup> juin 2017	31 mars 2018	31 mai 2018	31 mai 2018
113.000	13.500	284.950	209.070	24.000
-	-	-	-	-
-	-	4.600	25.980	-
113.000	13.500	280.350	183.090	24.000
-	-	-	-	-
113.000	13.500	52.000	209.070	24.000
4	3	179	6.969	12
4	3	13	6.969	12
1 <sup>er</sup> juin 2020	18 décembre 2020	30 mai 2021	30 mai 2021	29 octobre 2021
3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence	Présence	Performance et présence
Plan Comité exécutif Pour 100% des attributions	Pour 100% des attributions	Pour 51% des attributions		Pour 70% des attributions
Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 100%	Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 100%	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%		Aucune attribution d'action liée à l'objectif de performance EBITDA Groupe si objectif réalisé à moins de 80% Aucune attribution d'action liée à l'objectif de performance EBITDA Aegide si réalisé inférieur de 10 M€ au niveau objectif
<b>Critères :</b>	<b>Critères :</b>	<b>Critères :</b>		<b>Critères :</b>
<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19</b>	<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* cumulé 17-18-19</b>	<b>70% : niveau cumulé d'EBITDA* Groupe 18-19-20</b>		<b>36% : niveau d'EBITDA* Groupe</b>
<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe</b>	<b>25% : niveau de résultat opérationnel courant* 2020 retenu par le Conseil de décembre 2019, hors croissance externe</b>	<b>30% : niveau minimum de backlog* au 31 décembre 2020</b>		<b>64% : niveau d'EBITDA d'Aegide</b>
<b>25% : niveau d'endettement* au 31 décembre 2019, sauf opération exceptionnelle</b>	<b>25% : niveau d'endettement* au 31 décembre 2019, sauf opération exceptionnelle</b>	en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2017 sur la durée du plan		en ligne avec le PMT validé au Conseil du 19 décembre 2017 sur la durée du plan, pour l'EBITDA Groupe
<b>25% : niveau de backlog* au 31 décembre 2019</b>	<b>25% : niveau de backlog* au 31 décembre 2019</b>	Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées et à 80% de réalisation des critères de performance pour 80% des actions attribuées.		Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90 % des actions attribuées et à 80% de réalisation des critères de performance pour 80% des actions attribuées
en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan	en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan			
* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2016	* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018		* selon normes IFRS utilisées pour les comptes en 2018
0%	0%	49%	100%	30%
100%	100%	51%	0%	70%
54,50€	52,00€	49,80€	49,80€	42,10€

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

PLANS ÉCHUS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 Date d'attribution par le Conseil	28 avril 2015	27 octobre 2015
Nombre total d'actions attribuées initialement	92.000	11.000
Nombre d'actions acquises	82.000	11.000
Nombre d'actions annulées	10.000	-
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-
Nombre d'actions pour les dix premières attributions en nombre	33.000	11.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	43	3
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	11	3
Date d'expiration de la période d'acquisition	20 février 2018	20 février 2018
Durée de la période d'inaccessibilité à compter du transfert de propriété des actions	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisitions	Présence 3 ans 100%	Présence 2 ans 100%
Prix de l'action au jour de l'attribution	37,70€	38,80€

#### 3.2.1.2 Qualité de vie au travail

La qualité de vie au travail participe à l'enjeu d'attractivité et de rétention des collaborateurs, puisque les salariés souhaitent travailler au sein d'une entreprise soucieuse de leur santé et de leur bien-être.

Nexity propose toute une gamme de dispositifs favorisant le bien-être des salariés, améliorant leurs conditions de travail et facilitant l'équilibre entre leur vie personnelle et leur vie professionnelle. Cette gamme est composée de différentes mesures destinées à bénéficier au plus grand nombre (prévention santé, service de télé médecine pour tous, gestion de la parentalité, télétravail...).

Cette démarche participe à la performance économique de l'entreprise, d'une part, en offrant aux salariés des conditions de travail favorisant la concentration et le bien-être, et, d'autre part, en tendant à réduire l'absentéisme.

Le taux d'absentéisme<sup>1</sup> sur le périmètre France est de 3,5% en 2018 et reste stable par rapport à 2017, niveau inférieur au taux d'absentéisme national de 4,7% (selon le 10<sup>ème</sup> Baromètre de l'absentéisme 2018 réalisé par Ayming).

Le nombre de maladies professionnelles déclarées est très faible eu égard à l'activité du Groupe (2 cas de maladies déclarées en 2018).

Le nombre d'accidents de travail au sein de Nexity est également très bas : de par la nature des métiers du Groupe, les taux de gravité et de fréquence sont très faibles, comme le montre le tableau ci-dessous :

PÉRIMÈTRE FRANCE (HORS ÆGIDE-DOMITYS)	2018	2017
Accidents de travail	37	44
Accidents de trajet	51	43
Taux de fréquence <sup>(1)</sup>	2,9	3,6
Taux de gravité <sup>(2)</sup>	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 2018, 88 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 87 en 2017), dont 37 accidents de travail et 51 accidents de trajet.

#### Inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail

Conformément à l'un de ses objectifs fixés en matière de RSE, Nexity a initié en 2018 une démarche d'amélioration continue visant à obtenir la certification *Great Place to Work* (GPTW).

Dans ce cadre, une enquête permettant de mesurer la satisfaction des salariés a été soumise aux collaborateurs dont près de 50% ont répondu. 58% d'entre eux ont exprimé un avis favorable. Si ce taux n'a pas été suffisant pour obtenir le label GPTW (66% minimum de retours positifs), la matière recueillie permet d'adapter les plans d'action des ressources humaines notamment pour répondre au mieux aux besoins et attentes des collaborateurs.

<sup>1</sup> 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 trajets des collaborateurs en CDI rapporté à l'effectif moyen CDI multiplié par 365 jours. Ce taux s'entend hors Ægide-Domitys et filiales étrangères.

### **Travail nomade : une optimisation de l'organisation du travail**

Le Travail nomade a été mis en place fin 2017 permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, un jour par semaine.

Trois accords collectifs ont été conclus au sein des UES du Groupe (Sagel Services en septembre 2017, Nexity Promotion Construction en octobre 2017 et Nexity Lamy en novembre 2017) dans le cadre de la négociation relative à la qualité de vie au travail. En outre, le Travail nomade a également été mis en place unilatéralement au sein des autres structures du Groupe.

Le déploiement de ce dispositif s'est poursuivi progressivement au cours de l'année 2018. Un important dispositif d'accompagnement a été proposé aux collaborateurs comme aux managers afin que chacun s'approprie au mieux cette nouvelle façon de travailler.

Au 31 décembre 2018, 1.610 collaborateurs du Groupe ont choisi de bénéficier de ce dispositif, avec un objectif de 2.000 collaborateurs en 2022.

### **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 parmi lesquelles :

#### **Droit à la déconnexion**

Un dispositif relatif au droit à la déconnexion a été mis en place en 2017 à l'intention de l'ensemble des collaborateurs du Groupe par accord collectif conclu au sein des UES dans le cadre de la négociation relative à la qualité de vie au travail et dans le cadre de chartes unilatérales au sein des sociétés hors UES.

Ce dispositif est composé de mesures incitatives et pédagogiques visant à promouvoir un usage raisonnable des outils digitaux mis à la disposition des collaborateurs : rappel des plages de déconnexion, diffusion des bonnes pratiques à adopter, mise à disposition d'une boîte à outils destinés à faciliter la déconnexion, sensibilisation.

#### **Accompagnement de 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 pallier aux difficultés liées à la recherche de modes de garde, Nexity a signé un partenariat portant sur la réservation de places en crèches et services associés.

À ce titre, 85 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche en 2018, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Ce réseau de crèches offre également des services complémentaires d'urgence aux collaborateurs qui le souhaitent, comme la garde occasionnelle ou la garde à domicile.

### **Conciergerie d'entreprise**

Afin de faciliter leur quotidien, un service de conciergerie digitale dédié à l'ensemble des collaborateurs de Nexity a été mis en place. Ce service vise à déléguer certaines tâches d'intendance et d'organisation personnelle afin d'être plus serein durant la journée de travail.

En 2018, près de 2.000 collaborateurs se sont inscrits afin de pouvoir bénéficier de cette prestation, avec une moyenne d'environ 900 demandes par mois.

### **Accompagnement des proches aidants**

Dans le cadre de sa politique de prévention, Nexity souhaite mettre à la disposition de ses collaborateurs à partir de 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 consistera 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.

Cet avantage sera déployé en concertation avec les partenaires sociaux du Groupe.

### **Prévention santé et des risques psychosociaux**

#### **Protection sociale**

Depuis 2011, Nexity a mis en place un socle commun en matière de protection sociale afin de démontrer son engagement en termes d'équité et sa volonté de construire un dispositif de protection sociale favorable à l'ensemble des collaborateurs.

Dans un contexte d'encadrement des dépenses de santé avec la législation relative au contrat responsable, Nexity a renforcé en 2017 son socle social commun avec une nouvelle protection sociale.

Construit avec les partenaires sociaux qui ont unanimement adhéré à cette évolution, le dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé.

Cette prévention passe par la mise à disposition de services comme la téléconsultation médicale, un service confidentiel d'écoute, une aide au retour à l'emploi ou une assistance Vie Quotidienne.

#### **Sensibilisation aux risques psychosociaux**

Afin de sensibiliser les managers sur les problématiques liées au stress, une formation intitulée « Manager son stress et celui des autres » leur est proposée lors de leur parcours de formation, l'objectif étant de développer les compétences spécifiques nécessaires à la gestion des situations de stress et des tensions.

Par ailleurs, un module de formation intitulé « Agir sur le stress » est proposé aux collaborateurs qui souhaiteraient y participer.

En 2018, 60 managers et 54 collaborateurs ont participé à ces formations.



### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

## 3.2.2 Développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs

### 3.2.2.1 Développement des compétences

#### Processus d'intégration

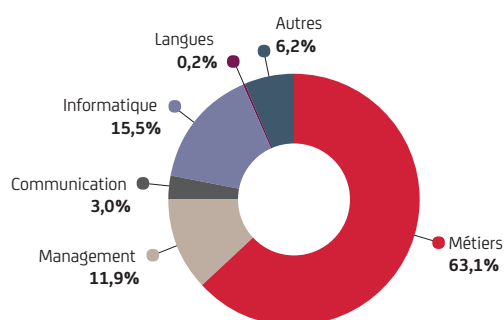
La politique d'intégration du Groupe se poursuit, suivant les modalités du parcours qui a été repensé en 2017 vers une meilleure expérience collaborateur. Articulé autour des thématiques principales suivantes : Découvrir/Échanger/Explorer, le parcours d'intégration de Nexity se déploie, en ligne, jusqu'à la journée d'intégration Groupe qui se tient au siège. Il s'appuie sur des méthodes pédagogiques et des supports variés et vient compléter les parcours d'intégration métiers spécifiques de chaque pôle. Cette journée est organisée pour encourager au maximum les interactions avec les dirigeants et entre les collaborateurs présents. Les animations permettent à chacun de poser des questions, de rebondir suite aux présentations ; elles sont également ponctuées par des temps de sociabilisation pour favoriser la création d'un réseau interne. L'ensemble des contenus et activités du parcours est conçu pour activer la dimension collaborative et la coconstruction, en relevant notamment des défis en équipe.

#### L'offre de formation du Groupe

En 2018, Nexity a investi 5,4 millions d'euros pour 105.643 heures de formation (soit en moyenne 19 heures de formation par collaborateur) :

- 5 millions d'euros au titre de la formation continue pour ses salariés ; et
- 0,4 million d'euros, alloué aux coûts récurrents de la plateforme *e-learning* (équipement, maintenance, achat des licences), à la création de nouveaux modules de formation métiers distanciels et à l'accompagnement des collaborateurs par la filière RH et les managers.

La répartition des heures de formation réalisées en 2018 par domaine d'actions de formation se décompose ainsi :



En 2019, la communication autour de la formation sera repensée pour que les collaborateurs la considèrent comme une opportunité à leur initiative et non plus dans une vision descendante et obligatoire.

Cela se concrétisera au travers de la création d'une nouvelle identité pour la formation au profit du développement des compétences et de la promotion de l'auto-formation.

Plusieurs initiatives seront lancées dans une logique de partage des connaissances, y compris entre collaborateurs, pour valoriser et conserver l'expertise interne. En voici quelques exemples :

- Un module de formation distancielle (MOOC) sur la thématique des évolutions technologiques dans l'immobilier, produit entièrement avec des collaborateurs-experts de Nexity, permettra la mise en avant des expertises du Groupe et sa capacité à innover de façon responsable pour servir ses clients ;
- Le lancement d'un programme dans une logique participative : inciter les collaborateurs qui le souhaitent à proposer des formations et partager leurs compétences lors d'ateliers ; ou
- La valorisation du rôle d'expert-formateur-intervenant afin d'inciter les collaborateurs à prendre le temps de partager leurs connaissances.

La formation, qu'elle soit dispensée en présentiel ou en distanciel (sur le campus formation du Groupe) s'ouvrira à des contenus externes innovants. L'offre de modules accessibles en libre-service sera quant à elle élargie, afin que tous les collaborateurs et managers puissent s'auto-former sur les thématiques de leur choix de manière autonome.

#### Entretien d'évaluation

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet des missions, des objectifs liés à un poste et du développement professionnel de chaque collaborateur. L'Entretien d'Engagement Réciproque (EER) permet d'effectuer un bilan de l'année écoulée, de prévoir celle à venir et d'échanger sur le parcours professionnel envisagé à court/moyen terme.

Ce moment d'échange clé entre manager et collaborateur vise d'une part à guider les collaborateurs dans leur développement pour qu'ils atteignent les niveaux de compétences et de performance attendus dans chacune de leurs missions, et d'autre part à soutenir leur parcours de carrière en fonction des aspirations exprimées et des besoins de l'entreprise, ressources et opportunités disponibles. L'entretien annuel d'évaluation permet aux managers de pouvoir mieux piloter la performance de leurs équipes et les résultats. Il pose aussi les bases du contrat de développement individuel entre un collaborateur et son manager.

Le pourcentage d'entretiens réalisés en 2018 s'élève à 79% ; il est en progression par rapport à 2017 (71%). Pour 2019, l'objectif est d'améliorer le taux d'entretiens réalisés.

Aussi, afin d'améliorer le taux de réalisation et afin de toujours garantir un meilleur pilotage de la performance individuelle et collective, l'entretien annuel a fait l'objet d'un projet de refonte complète au cours de l'exercice 2018. Cet exercice a été entièrement réalisé en coconstruction avec des collaborateurs et des managers dans le but de créer un nouveau rituel managérial utile et adapté aux besoins de tous.



Le nouveau format d'évaluation sera pleinement opérationnel dès 2019 et comprend :

- Un nouvel outil, Cornerstone, qui intégrera aussi l'offre et le suivi de la formation (Campus et entretien annuel seront suivis dans le même outil) ;
- Un nouveau référentiel de compétences commun à tous, managers et collaborateurs, intitulé « les 6 clés d'action » qui reprend les 6 grandes compétences que tout collaborateur de Nexity se doit d'incarner au quotidien ; et
- Un nouveau processus d'évaluation centré sur les leviers de motivation des collaborateurs, qui seront pris en compte dans le parcours de chacun et, dans une logique d'amélioration continue, encourageant les collaborateurs et les managers à donner et à recevoir du feedback en continu sur l'année et non plus uniquement au moment de l'entretien annuel.

### **Mobilité interne**

La mobilité constitue un enjeu essentiel pour la transformation de Nexity et dans son ambition de développement vers une plateforme de services. C'est pourquoi la mobilité est fortement encouragée au sein du Groupe.

Des principes, une politique et une charte de la mobilité ont été définis pour accompagner les collaborateurs dans cette démarche. Ils peuvent être informés des opportunités, s'adapter au changement de poste, s'intégrer et être intégrés dans leurs nouvelles missions et environnement de travail.

La mobilité a un effet positif sur l'organisation, car elle engendre de l'apprentissage, de la formation et incite les collaborateurs à relever de nouveaux défis. L'ambition est d'augmenter encore sensiblement le nombre de mobilités en 2019, date à partir de laquelle la politique de mobilité sera suivie par des indicateurs.

### **Les Comités de détection**

Chaque année ont lieu des Comités de détection qui répondent, en partie, aux enjeux de fidélisation des talents. L'objectif de ces Comités est de faire une revue objective

des potentiels à court, moyen et long termes, afin d'accompagner au mieux leur développement. Sont qualifiés de potentiels les collaborateurs éligibles à plusieurs critères précis et étant par la suite destinés à une promotion hiérarchique et/ou à un élargissement de périmètre. Ils se distinguent notamment par leur surperformance et par leur capacité à encadrer une équipe et devenir manager.

Les comités de détection qui se sont tenus en 2018 ont permis d'identifier des potentiels à « court terme » (dans l'année à venir soit 60 collaborateurs), à « moyen terme » (dans 1 à 2 ans soit 97 collaborateurs) et à « long terme » (au-delà de 3 ans soit 27 collaborateurs).

### **Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des talents**

Le programme Next, programme de développement professionnel pour la fidélisation des talents, est renouvelé chaque année. Construit sur-mesure, en fonction des profils et de la stratégie du Groupe, il s'enrichit continuellement.

L'ensemble des collaborateurs identifiés comme potentiels rejoint le Centre de Développement Nexity au sein duquel ils suivront un programme de développement professionnel spécifique d'un an.

Le programme débute par une journée de diagnostic exhaustif des compétences, permettant de mettre en lumière les points forts et axes d'amélioration des participants.

Des parcours de développement professionnel individualisés d'une durée de douze mois sont ensuite établis, comprenant des actions collectives d'accompagnement et des actions individuelles. Ces actions soutiennent le développement des compétences et la mise en situation des collaborateurs.

Pour l'année 2018/2019, le programme compte 33 collaborateurs identifiés comme potentiels à « court terme » qui intègrent le centre de développement. Cette promotion fait suite aux Comités de détection 2018.

Depuis le lancement du programme 77 collaborateurs ont bénéficié de ce programme.

### **3.2.2.2 Sensibilisation et formation à la RSE : une autre façon de donner du sens et de fidéliser les collaborateurs**

Les enjeux du développement durable et la politique menée par le Groupe en la matière font l'objet d'une sensibilisation régulière auprès des salariés :

- Un module de *e-learning* développement durable est proposé depuis 2013 pour sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux sociétaux et environnementaux du secteur de l'immobilier, et les fédérer autour de la politique de RSE du Groupe ; et
- De nombreux autres supports sont utilisés pour sensibiliser l'ensemble des collaborateurs tels que Nexity Live (plateforme collaborative interne, comprenant une communauté RSE) et différents événements thématiques et participatifs tels que la

Semaine du développement durable (jeux concours, vidéos, opérations de collecte-tri-recyclage, etc.).

En 2018, une sensibilisation particulière a été réalisée auprès de l'ensemble des salariés de Nexity sur la nouvelle démarche RSE du Groupe. Cette sensibilisation a pris la forme d'une web-radio et a été organisée autour de 8 thématiques, présentées tout au long de l'année : mobilité, biodiversité, climat, Fondation Nexity, économie circulaire, bien-être, énergie et vivre-ensemble.

D'autre part, et notamment pour sensibiliser les collaborateurs à la dématérialisation, Nexity propose la réception du bulletin de salaire sous forme numérisée et la mise à disposition gratuite d'un coffre-fort numérique.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

Pour aller plus loin dans la sensibilisation des collaborateurs à l'économie circulaire et l'implication directe de ce concept à leur métier, une série de conférences a été organisée au siège de Nexity (relayée auprès de tous les salariés *via* la plateforme Nexity Live) sur les matériaux (matériaux réemployés, biosourcés et bio-inspirés).

Afin d'accompagner de façon opérationnelle les collaborateurs, le Groupe développe également de nombreux outils collaboratifs, à l'exemple de guides pratiques de conception (bâtiment basse consommation, bas carbone, habitat plus sain), de fiches techniques ou des modules de formation *e-learning* suivants :

- « Bilan Carbone® de programmes immobiliers » est proposé depuis 2014 aux collaborateurs du Groupe qui réalisent de manière autonome le bilan de gaz à effet

de serre (GES) de leurs opérations immobilières *via* un outil interne dédié : Carbone Pro (voir paragraphe 3.3.1.2, section « Bâtiments économes en énergie et en carbone » du présent chapitre). Ce module a été mis à jour en 2018 afin d'intégrer le nouveau référentiel E+C- et de préparer les opérationnels à la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 ; et

- « Rénovation énergétique » a été mis à disposition en 2012, sur lequel l'ensemble des gestionnaires de copropriétés a été formé, afin de mieux conseiller et accompagner leurs clients dans leurs réflexions énergétiques (valoriser leur patrimoine par la rénovation, améliorer leur pouvoir d'achat grâce aux économies d'énergie et la maîtrise des charges et améliorer leur confort en les aidant à faire le choix de solutions énergétiques adaptées).

### 3.2.3 Promouvoir l'inclusion et garantir l'égalité des chances

Nexity s'attache à veiller au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la durée du contrat de travail.

Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite pour des raisons éthiques et pour la bonne gestion du risque d'image en découlant.

Par ailleurs, le sujet de l'inclusion et de l'égalité des chances est appréhendé comme une opportunité : le Groupe défend la conviction que la performance d'une entreprise passe notamment par la diversité des profils qui y travaillent, c'est pourquoi il souhaite renforcer les actions permettant de

promouvoir la diversité et l'inclusion, source de richesses et d'engagement, autour de trois principaux axes :

- L'égalité femmes/hommes ;
- L'emploi de personnes en situation de handicap ; et
- La diversité sociale et culturelle.

Afin d'assurer une veille permettant de cibler les bonnes pratiques et de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue, Nexity a adhéré à l'AFMD (Association Française des Managers de la Diversité) et participe aux différents événements organisés (conférences, ateliers de travail, programme de parrainage...).

#### 3.2.3.1 Renforcer les engagements du Groupe en matière d'égalité femmes/hommes

Nexity porte une attention particulière à l'égalité entre les femmes et les hommes. À ce titre, un suivi et une analyse de la structure des effectifs sont régulièrement réalisés (étant précisé que les données ci-dessous n'intègrent pas les effectifs d'Ægide-Domitys et d'Edouard Denis) :

- 63% de femmes parmi les effectifs (dont 39% de cadres et 61% de non-cadres) et 37% d'hommes (dont 67% de cadres et 33% de non-cadres) ;
- 49% de femmes parmi les cadres et 51% d'hommes ;
- 45% de femmes parmi les managers et 55% d'hommes ;
- 62% de femmes parmi les recrutements et 38% d'hommes ;
- 65% des revalorisations salariales ont été attribuées à des femmes ; et
- 68% des passages au statut cadre ont bénéficié à des femmes.

Afin de renforcer et de formaliser les engagements pris par le Groupe en matière d'équité femmes/hommes, un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes

et les hommes et à la diversité, assorti d'objectifs chiffrés et de mesures spécifiques a été établi en 2017 et validé par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE.

Dans ce cadre, plusieurs actions ayant fait l'objet de négociations avec les partenaires sociaux en 2018, sont en cours de déploiement pour atteindre les quatre engagements définis dans le cadre du plan d'action :

#### Assurer l'égalité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

Un audit réalisé fin 2017 a fait apparaître que Nexity respecte l'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Des écarts de rémunération à la marge ont été identifiés et ont fait l'objet de mesures correctives lors des révisions salariales en début d'année 2018.

En outre, à l'occasion des révisions salariales 2018, le principe de non-discrimination salariale a été rappelé aux managers concernés, *via* une note de cadrage et une vidéo de sensibilisation sur la rémunération rappelant les principes de la politique de rétribution de Nexity, notamment en matière d'équité salariale.

### Augmenter le nombre de femmes dans les instances dirigeantes

Afin d'augmenter le nombre de femmes au sein des instances dirigeantes, 2 objectifs chiffrés ont été fixés à horizon 2020 :

- Atteindre 35% de femmes au sein du Club 100 (31% en 2018) partant de 23% en 2016 ; et
- Atteindre 50% de femmes sur l'ensemble des potentiels (47% en 2018).

Pour ce faire, différentes mesures ont été adoptées :

- Un réseau d'échanges et de travail, composé de 25 collaboratrices a été mis en place en 2018. 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. Quatre réunions ont été organisées depuis son lancement ;
- Pour accompagner les femmes dans leur évolution de carrière, une vigilance particulière a été portée à l'identification des potentiels et des candidats au programme de développement des talents et de formation des futurs dirigeants, composé en 2018 de 55% de femmes ;
- Un programme de formation spécifique portant sur l'affirmation de soi à destination des collaboratrices a été construit en 2018 et sera déployé en 2019, l'objectif étant de lever les éventuels freins qui pourraient être rencontrés dans le cadre d'une évolution de carrière vers des fonctions de dirigeant ; et
- Dans un souci d'encourager la présence de femmes dans les recrutements de dirigeants, une clause a été intégrée dans l'ensemble des nouveaux 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.

### Diversifier les recrutements et féminiser certaines filières métiers

En 2018, Nexity a souhaité communiquer davantage sur sa politique. À ce titre, les engagements pris en matière d'égalité femmes/hommes ont été diffusés sur le site de recrutement de Nexity.

Afin de rendre accessibles et attractifs certains métiers du Groupe plus généralement occupés par des hommes, des vidéos seront diffusées, en externe comme en interne, présentant le témoignage de collaboratrices Nexity occupant des postes « terrain ».

### Sensibiliser les collaborateurs à l'égalité professionnelle et à la diversité

Plusieurs communications ont été diffusées en 2018 sur le réseau social de Nexity ayant pour objet de sensibiliser les collaborateurs sur la thématique de l'égalité femmes/hommes.

En outre, une campagne de communication dédiée à l'inclusion et intégrant notamment un volet égalité femmes/hommes, à destination des collaborateurs, a été élaborée en 2018 et sera déployée en 2019. Elle prendra la forme de communications régulières sur le thème de l'inclusion. De même, une sensibilisation spécifique sera réalisée auprès des managers. Par ailleurs, des événements spécifiques en lien avec cette thématique seront organisés en 2019 (conférence, événement convivial...).

Enfin, des actions de formation à l'attention des acteurs du recrutement seront également déployées en 2019.

### 3.2.3.2 Favoriser l'emploi de personnes en situation de handicap

Le Groupe emploie, au 31 décembre 2018, en France, 110 collaborateurs en situation de handicap (soit 11% de progression en un an).

Par ailleurs, Nexity s'investit en faveur de l'insertion des personnes handicapées. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Les réseaux Elise et Cèdre : collecte et recyclage des déchets ;
- Les Ateliers Denis Cordonnier : numérisation des justificatifs et des notes de frais ; et
- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique.

Depuis 2017, la politique de Nexity en matière de Handicap s'est intensifiée. Elle se traduit par l'activation de 3 principaux leviers :

#### La sensibilisation des collaborateurs

En 2018, deux actions de sensibilisation ont été organisées afin de faire évoluer les regards sur le handicap.

Une première campagne a été menée afin de faire découvrir aux collaborateurs les nouvelles technologies dédiées à faciliter le quotidien des personnes en situation de handicap.

Organisée au sein des 5 principaux sites Nexity, cette campagne s'est traduite par des ateliers de sensibilisation animés par des experts du handicap, permettant aux collaborateurs d'expérimenter ces différentes technologies.

Lors de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), l'ensemble des collaborateurs du Groupe a eu l'occasion de participer à un quiz digital, afin de découvrir de manière ludique les différentes typologies de handicap.

#### L'accompagnement des collaborateurs

Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs sur tous les sujets liés au Handicap, un Référent Handicap a été nommé en novembre 2017, dont les missions sont les suivantes :

- S'occuper de l'intégration et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap ;

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer l'adhésion des salariés : être reconnu comme un employeur de préférence

- Les orienter et assurer un rôle de facilitateur dans leurs démarches ; et
- Les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

En 2018, 15 reconnaissances de qualité de travailleur handicapé ont été déclarées et 18 postes ont fait l'objet d'aménagements. Ces aménagements ont été réalisés pour améliorer le quotidien des personnes reconnues en situation de handicap mais aussi, à titre préventif, pour des collaborateurs identifiés par le médecin du travail ou par le Référent Handicap.

#### 3.2.3.3 Développer la diversité sociale et culturelle

Le Groupe, en lien avec la Fondation Nexity, a pris l'engagement dès 2018 d'ouvrir ses portes à 300 stagiaires de troisième, en particulier issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre de cette opération, 130 stagiaires de troisième ont déjà été accueillis en 2018 au sein des différentes implantations du Groupe sur l'ensemble du territoire. Nexity poursuivra son engagement en 2019.

#### 3.2.3.4 Informations complémentaires

##### Respect des conditions de recours à la sous-traitance

Le Groupe est particulièrement vigilant sur les conditions de recours à la sous-traitance et le respect des dispositions légales tant sur le plan social que sur le plan de la sécurité des personnes. Avant toute signature d'un marché, il est systématiquement vérifié que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales. Il est demandé aux responsables de ces entreprises de signer un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

Ces mesures sont rappelées dans le Code de bonne conduite, accessible sur le réseau social d'entreprise par tous les collaborateurs du Groupe.

##### Respect de l'organisation et de la durée du travail

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou UES (Unité Économique et Sociale) et définies par accord collectif, notamment selon la nature de leur activité et les dispositions conventionnelles qui leur sont applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

##### Respect des conventions OIT

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables.

De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de stagiaires ou de contrats d'apprentissage.

##### Le recrutement de personnes en situation de handicap

En 2018, Nexity a souhaité rendre davantage visibles ses engagements sur les sujets d'inclusion et d'égalité des chances, et ce auprès de tous les candidats.

En 2019, le Groupe entend favoriser la formation et la sensibilisation des acteurs du recrutement (managers et recruteurs) sur la thématique du handicap notamment.

Par ailleurs, afin d'accroître la visibilité de Nexity et d'attirer de nouveaux profils, des partenariats ont été mis en place avec d'autres établissements (Université de Paris 12 Créteil et École des Ingénieurs de la Ville de Paris).

En outre, 20 jeunes issus de quartiers défavorisés ont été parrainés en 2018 dans le cadre du partenariat avec l'Institut Télémaque.

En 2019, Nexity entend favoriser la formation et la sensibilisation des acteurs du recrutement (managers et recruteurs) sur la thématique de la diversité.

##### Respect de la législation relative aux IRP

Chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d'un Comité d'entreprise, de Délégués du Personnel, d'un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail qui peuvent être regroupés, dans le cadre d'une Délégation Unique du Personnel, ou d'un Comité social et économique, et de Délégués Syndicaux. Les attributions de chacune de ces instances sont clairement définies et leurs membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

Au total, Nexity compte plus de 321 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 162 instances, présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales :

- L'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés s'effectuent notamment au sein des **Comités d'entreprise** (CE) de chaque UES et pour les principales autres filiales avec une Délégation Unique du Personnel (DUP) ou un Comité social et économique (CSE). Le groupe Nexity compte trois CE (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Saggel Services et UES Nexity Lamy), une DUP (iSelection) et trois CSE (Century 21 France, Naxos et Perl).

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents Comités d'entreprise du Groupe durant l'année 2018 s'élève à 1,9 million d'euros.

Le budget de fonctionnement des différents Comités d'entreprise s'élève à 0,6 million d'euros ;

- Trois **Organisations Syndicales** représentatives sont présentes au sein de Nexity ;
- Trois UES du Groupe comptent un **Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail** (CHSCT) (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy et Nexity Saggel Services). En l'absence de CHSCT, ces attributions sont confiées aux Délégués du Personnel ;
- Les entités du Groupe concernées (effectif au moins égal à 11 salariés) disposent de **Délégués du Personnel** dont les 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. 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.

### Dialogue social

#### Socle social commun

Au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs, composé à ce jour des garanties de protection sociale, des dispositifs d'épargne salariale PEG et PERCOG et de l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe, a été bâti afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective.

#### Accords collectifs conclus en 2018

Au cours de l'année 2018, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Dispositifs d'épargne salariale Groupe (PEG et PERCOG) ;
- Adaptation du dispositif de Protection Sociale Groupe (Frais de santé et Prévoyance) ;
- Négociation sur les salaires ;
- Évolution du périmètre des UES ; et
- Dispositif d'intéressement.

## 3.3 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE

### 3.3.1 Optimiser la performance environnementale des bâtiments

Le secteur du bâtiment fait partie des trois secteurs contribuant le plus aux émissions de gaz à effet de serre (GES) en France, du fait de l'impact de la construction neuve ainsi que de l'exploitation/l'utilisation des bâtiments existants. À ce titre, la performance environnementale des bâtiments du périmètre d'activité de Nexity, qu'il s'agisse de la promotion résidentielle ou tertiaire ou de la gestion de bâtiments résidentiels ou tertiaires, constitue le principal enjeu environnemental de Nexity.

Les risques encourus par Nexity en cas de non prise en compte de la performance environnementale des bâtiments sont les suivants :

- Non-conformité à la réglementation (cf. RE 2020 à venir, qui comprendra des seuils énergétiques mais aussi carbone sur la construction neuve) ;

- Non-réponse aux attentes des clients, qui recherchent, de plus en plus, des bâtiments avec une bonne performance environnementale (notamment les clients Entreprises et Collectivités) et plus globalement risque de perte d'opportunités du fait des exigences environnementales accrues des parties prenantes externes ; et
- Risque d'image également, mais que le Groupe a pris le parti de renverser pour y voir une opportunité de se positionner comme un acteur pionnier de la construction bas carbone, et ainsi exercer pleinement son rôle de prescripteur, corollaire de celui de maître d'ouvrage afin que les solutions bas carbone se généralisent.

Pour ce faire, Nexity a mis en place un plan d'actions ciblées, les plus significatives étant détaillées ci-après.

#### 3.3.1.1 Trajectoire climat définie pour le Groupe et ses métiers

##### La trajectoire climat, un objectif long terme pour Nexity

Dans le sillage des COP 21 et 22, Nexity s'est mobilisé pour esquisser une trajectoire climat adossée aux engagements pris par la France dans le cadre de l'Accord de Paris. Cela a conduit le Groupe à réaliser une première estimation de ses impacts significatifs, en complément de l'évaluation des impacts de ses seuls sites administratifs réalisée depuis 2009.

##### Depuis 2016, une estimation des impacts significatifs de notre activité (LTECV art. 173)

S'appuyant sur les références sectorielles en matière d'émissions de gaz à effets de serre liées à la production immobilière, une première estimation des impacts significatifs du Groupe a été réalisée. Cette estimation revue et affinée a constitué une première base pour déterminer l'ampleur du défi climatique pour le Groupe.



## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Améliorer la performance environnementale du Groupe

Les références sectorielles retenues (HQE™, CSTB, ADEME) proposent de considérer une émission d'environ 1 tonne équivalent (tonne eq.) CO<sub>2</sub> par mètre carré (environ 1,2 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le logement et environ 0,92 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le tertiaire) en tenant compte des phases de construction et d'exploitation des bâtiments sur une durée de 50 ans.

En 2018, pour les mètres carrés livrés par Nexity, ont été émises :

- 841.048 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'Immobilier résidentiel, soit 85% de l'empreinte carbone de Nexity ;
- Environ 125.519 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'Immobilier d'entreprise (livraison de 97.027 mètres carrés béton et 29.256 mètres carrés bois), soit 13% de l'empreinte carbone du Groupe ; et
- 21.062 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour les sites administratifs, soit seulement 2% de l'empreinte carbone de Nexity.

		2018	2017	2016	2015
Surfaces de plancher de logement	m <sup>2</sup>	770.112	722.904	649.152	630.336
Émissions réelles totales	tonnes eq. CO <sub>2</sub>	841.048	801.469	720.090	713.603

		2018	2017	2016	2015
Surfaces de plancher de bureaux	m <sup>2</sup>	126.283	74.691	75.156	175.429
Émissions réelles totales	tonnes eq. CO <sub>2</sub>	125.519	75.416	75.594	184.437

### Des objectifs à l'échelle du groupe Nexity

Nexity s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (GES) à horizon 2030 :

- Immobilier résidentiel : 30% de réduction de tonnes eq. CO<sub>2</sub> par logement livré (base 2015) ;
- Sites administratifs : 35% de réduction de tonnes eq. CO<sub>2</sub> par collaborateur d'ici 2030 (base 2014).

#### 3.3.1.2 Feuille de route climat en cours de déploiement

En 2018, des groupes de travail transverses aidés des métiers ont défini très concrètement les implications de la trajectoire climat pour chacun des métiers du Groupe et en particulier de l'Immobilier résidentiel car il représente 86% de l'empreinte carbone de Nexity.

Afin d'offrir des bâtiments économes en ressources à ses Clients Particulier et Entreprise, Nexity travaille à l'amélioration des performances intrinsèques des bâtiments (performance thermique, carbone, sanitaire, etc.). Le Groupe oriente notamment ses travaux sur :

- La réduction des émissions de GES de ses programmes immobiliers (conception et exploitation) ;
- La maîtrise de leur dépendance énergétique et des coûts associés ; et
- Le recours à des labels et certifications reconnus.

#### Bâtiments économes en énergie et en carbone

De même que la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) a été anticipée dès 2010, le Groupe se prépare d'ores et déjà à la future réglementation environnementale de la construction neuve prévue mi-2020, en participant à l'expérimentation nationale du label E+C- (Énergie Positive, Réduction Carbone). Nexity souhaite ainsi contribuer activement à la lutte contre le changement climatique à travers deux grandes orientations :

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la généralisation progressive des bâtiments à énergie positive ; et

- Le déploiement de bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la démolition.

#### Volet énergie

Nexity travaille sur l'éco-conception des bâtiments résidentiels et tertiaires afin de mieux les penser et ainsi limiter leur consommation d'énergie.

Le Groupe apporte aux logements toute l'ingénierie indispensable à la performance énergétique : optimisation de l'orientation du bâtiment, renforcement de l'isolation et limitation des ponts thermiques, vitrages, mode de chauffage, etc. L'ensemble des opérations résidentielles 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. Ainsi, la part de logements dépassant le seuil fixé par la réglementation RT 2012 a nettement augmenté : en 2018, 18% des logements livrés et 39% des logements soumis au Comité d'acquisition étaient au niveau de performance RT 2012 - 10% ou - 20%.

Dans le cadre de l'écoconception des bâtiments résidentiels, Nexity étudie systématiquement le recours aux énergies renouvelables telles que les systèmes solaires et les raccordements à des réseaux urbains ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60%) pour la production d'eau chaude sanitaire, la production d'électricité, etc. En 2018, 31% des logements livrés et 15% des logements passés en Comité d'acquisition ont intégré de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques.



La **rénovation énergétique** des copropriétés est l'un des leviers les plus efficaces pour limiter les émissions de gaz à effet de serre attribuées au secteur de l'immobilier car les copropriétés anciennes sont très consommatrices d'énergie. À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers, Nexity s'engage activement depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique des copropriétés synonyme, pour le client, de gain de pouvoir d'achat, d'amélioration du confort de vie, de valorisation du patrimoine et *in fine*, de mieux vivre ensemble. En 2015, Nexity a concrétisé cet engagement en signant la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, initiée par le Plan Bâtiment Durable. En 2017, Nexity a dédié une cellule projet à l'accompagnement des opérations de rénovation énergétique et à la montée en compétences des collaborateurs dans ce domaine. En 2018, Nexity a signé un Green Deal avec le Plan Bâtiment Durable (contrat d'engagement volontaire cosigné avec l'état) comportant un certain nombre d'objectifs précis. Le Groupe favorise les opérations de travaux globaux permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 30% à 60%, notamment avec la présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour permettre la mise en place de solutions techniques et financières innovantes (contrat de performance énergétique, tiers-financement...). Une quinzaine de copropriétés sont à ce jour rénovées et une centaine d'immeubles ont manifesté leur intérêt en 2018 dont une trentaine sont en phase de mission d'AMO ou en cours de travaux.

De même, 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 : toutes les opérations de bureaux livrées en 2018 en Île-de-France (85.300 mètres carrés) sont certifiées HQE™ (niveau Excellent ou Exceptionnel) et 85% ont atteint *a minima* un niveau de performance RT 2012 -20%. (voir paragraphe 1.4.2.2 « Immobilier tertiaire » du présent Document de référence).

La performance environnementale des immeubles tertiaires confiés en gestion à Nexity constitue également un enjeu important pour le Groupe. Avec le souci de valoriser et pérenniser le patrimoine immobilier de ses clients, les démarches de certifications sont au cœur des offres de Nexity. Ces démarches permettent une meilleure gestion et exploitation des immeubles tertiaires et leur maintien à des niveaux de performances élevés aussi bien sur le plan énergétique qu'environnemental.

Nexity dispose d'une expertise de rénovation d'immeubles de bureaux afin d'en pérenniser et accroître la valeur pour les investisseurs. Au total depuis 2000, ce sont près de 370.000 mètres carrés de bureaux qui ont fait l'objet de réhabilitations lourdes.

En matière d'exploitation durable, pour les entreprises utilisatrices, Nexity propose la première garantie des charges globale intégrant une garantie de performance énergétique dès la réception de l'immeuble.

### Labels énergétiques et certifications environnementales

Dans la continuité de son engagement global et durable en matière de qualité, Nexity s'inscrit régulièrement dans une démarche de certification et de labellisation de ses opérations visant, *a minima*, l'obtention de labels de performance environnementale opposables.

Pour les activités d'Immobilier résidentiel, ce sont 42 opérations (2.357 lots) qui ont obtenu la certification NF Habitat HQE™ auprès de Cerqual en 2018. Le référentiel NF Habitat repose sur 4 engagements : le management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage, la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique. NF Habitat implique que le promoteur réponde à des exigences en matière de management : amélioration continue, organisation interne, communication avec ses clients. Dans ce cadre, la certification assure l'acquéreur d'une parfaite information de la part du promoteur, notamment sur la nature de son achat et sur les délais. La certification NF Habitat HQE™ est la déclinaison environnementale et complémentaire à la certification NF Habitat pour valoriser son engagement dans le développement durable. Elle apporte des bénéfices supplémentaires en termes d'économies, de santé, de confort et sur l'environnement.

En 2018, la filiale de Nexity Paris Val-de-Seine a obtenu son admission aux certifications NF Habitat et NF Habitat démarche HQE™, niveau de maturité 3. Depuis 2016, 100% des réalisations de cette filiale sont certifiées *a minima* NF Habitat. Nexity Paris Val-de-Seine est également le 1<sup>er</sup> promoteur national à obtenir l'attestation du respect du référentiel expérimental de management de la qualité de l'air intérieur par Cerqual Qualitel Certification.

### Volet carbone

Le calcul du volume des émissions de GES est une information cruciale pour analyser la performance carbone de l'entreprise et de ses programmes immobiliers. L'objectif d'un inventaire des émissions de GES est triple :

- Il fournit à l'entreprise une évaluation de son exposition au risque environnemental (dépendance aux énergies fossiles, raréfaction des ressources, etc.) ;
- Il permet de répondre plus efficacement à l'évolution des réglementations environnementales ; et
- Il est la condition préalable à l'établissement d'une politique efficace de réduction des émissions de GES dans la conception des logements et des immeubles de bureaux.

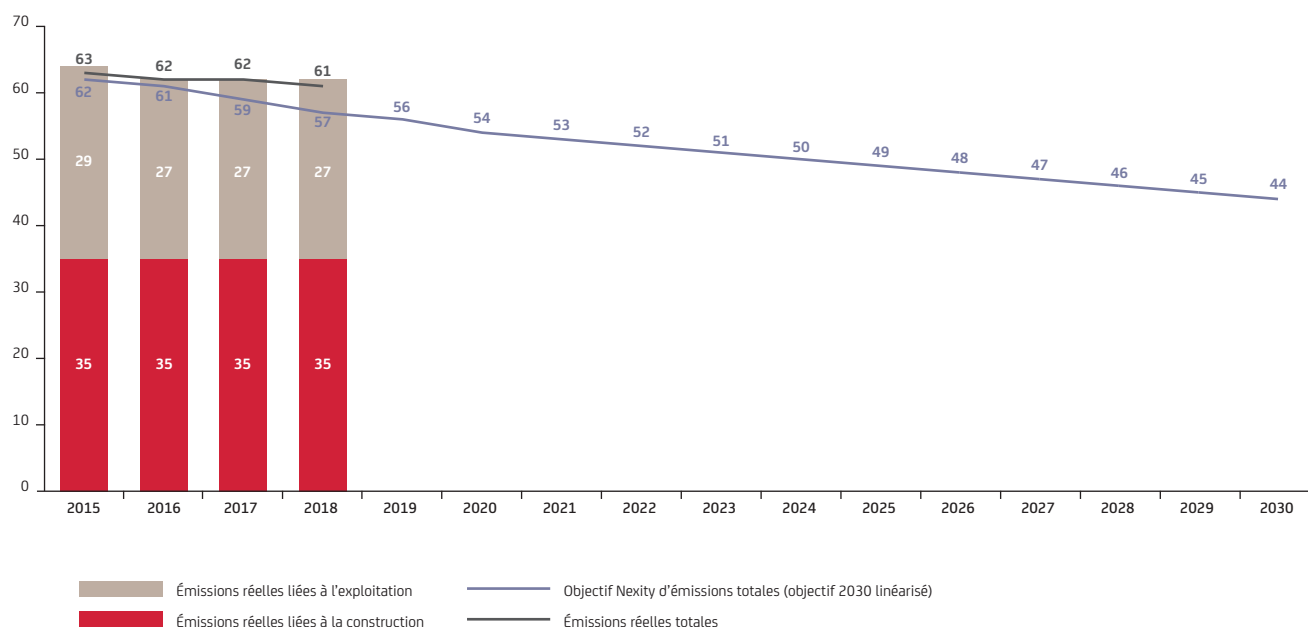
Le suivi de la trajectoire climat mis en place en 2018 permet à Nexity de rendre compte des émissions de GES générées par ses activités d'Immobilier résidentiel et d'entreprise.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Améliorer la performance environnementale du Groupe

#### Immobilier résidentiel (promotion logement)

Suivi de la trajectoire climat de Nexity (t eq. CO<sub>2</sub>/logement)



Depuis 2014, les équipes opérationnelles de l'Immobilier résidentiel peuvent réaliser de manière autonome le bilan carbone de leurs programmes immobiliers grâce à un outil interne (Carbon Cube, qui a évolué en 2018 vers une version plus aboutie prenant en compte la méthodologie de calcul du référentiel E+C- : Carbone Pro).

En 2018, 90% des logements passés en Comité d'acquisition disposaient d'un profil carbone.

Enfin, à fin 2018, 17 filiales de l'activité Immobilier résidentiel du groupe Nexity étaient engagées dans l'expérimentation E+C- (soit près de 75% des centres de profits de l'Immobilier résidentiel). Cela représente au total 25 projets de construction neuve avec un profil E+C-. L'objectif de Nexity pour 2019 est que la totalité des filiales aient au moins une opération engagée dans l'expérimentation E+C-.

Le **produit Access Design** illustre cet engagement Énergie et Carbone. Basé sur un système constructif industrialisé mixte bois/béton, il se caractérise notamment par :

- Une isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RT 2012 (Bbio<sup>1</sup> 30 à 50% inférieurs aux Bbio max et Cep<sup>2</sup> -10% *a minima*) ;
- L'utilisation de bois labellisés FSC ou PEFC à 100%, provenant de forêts durablement gérées, avec la volonté de favoriser le bois d'origine française ;
- Un bilan carbone plus performant qu'un bâtiment traditionnel en béton seul ;
- Une empreinte environnementale minimisée grâce à la filière sèche et à l'industrialisation, des économies d'eau et d'énergie réalisées en phase travaux ; et
- Un chantier plus court (8 à 12 mois selon la taille de l'opération), avec moins de déchets générés et des nuisances (sonores, propreté, circulations, sécurité, etc.) très fortement réduites pour le voisinage en privilégiant le recours aux énergies renouvelables.

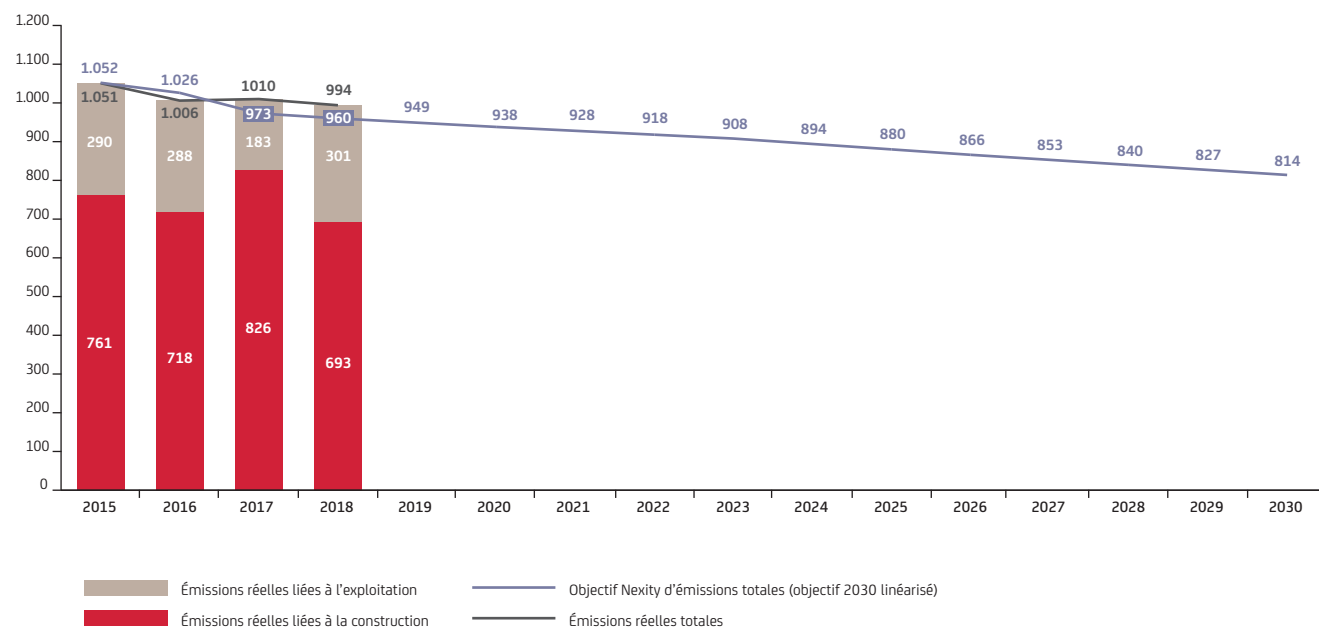
Les logements en bois représentent aujourd'hui près de 2% de la production de l'Immobilier résidentiel. Nexity a pris l'engagement de doubler cette production d'ici 2020. En 2018, cette ambition s'est matérialisée par une augmentation de 45% de la production de logement en bois par rapport à 2015.

<sup>1</sup> Consommation d'énergie primaire.

<sup>2</sup> Besoin bioclimatique.

### Immobilier d'entreprise (promotion tertiaire)

Suivi de la trajectoire climat de Nexity (kg eq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SDP livré)



Dans le cadre de ses activités tertiaires, Nexity apporte des solutions concrètes à la question de la maîtrise des coûts et de l'empreinte carbone pour les grandes entreprises comme pour les PME, grâce à des procédés constructifs innovants, accessibles et écologiques, au travers de ses filiales Ywood et Térénéo.

Les bureaux Ywood utilisent un principe de construction en bois massif structural (CLT) – bois issu de forêts européennes gérées durablement (100% label PEFC). Ce mode de construction alternatif offre :

- D'excellentes performances (énergie, isolation, meilleure stabilité au feu que le béton) ;

- Une empreinte carbone optimisée par rapport aux constructions béton traditionnelles ;
- Un chantier propre (réduction et réutilisation des déchets) ; et
- Un cadre favorisant le bien-être au travail (notamment des performances acoustiques améliorées).

Nexity est également membre fondateur de l'association Bâtiment bas carbone (BBCA) qui fédère le secteur de l'immobilier pour valoriser toutes les démarches qui contribuent au développement des bâtiments bas carbone. À fin 2018, 7 projets tertiaires Nexity ont reçu le label BBCA.

### 3.3.1.3 Empreinte environnementale des sites administratifs

#### Évaluation des émissions de GES

##### Management environnemental des sites à usage de bureaux

Afin de répondre aux réglementations et aller au-delà, Nexity mesure, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, les émissions de GES de tous ses sites depuis 2009. Dès 2012, le Groupe s'est volontairement soumis à l'article 75 de la loi Grenelle II en publiant son premier bilan GES sur l'ensemble de son périmètre français.

##### Périmètre de l'évaluation

La quantité de GES émise par Nexity est évaluée sur l'ensemble des implantations du Groupe ouvertes en France au 1<sup>er</sup> janvier de la période de *reporting* (voir paragraphe 3.5 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent chapitre). Ces évaluations permettent de cibler les postes les plus émetteurs en carbone afin de mieux adapter les actions à mettre en place et en minimiser les impacts. Le bilan de GES réalisé par Nexity en 2018 a permis de mettre en évidence les progrès accomplis depuis 2014. Ainsi, en 2018 les émissions de GES ont représenté 21.062 tonnes eq. CO<sub>2</sub> et ont diminué par collaborateur de 10,3% par rapport à 2014 (21.979 tonnes eq. CO<sub>2</sub>).

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

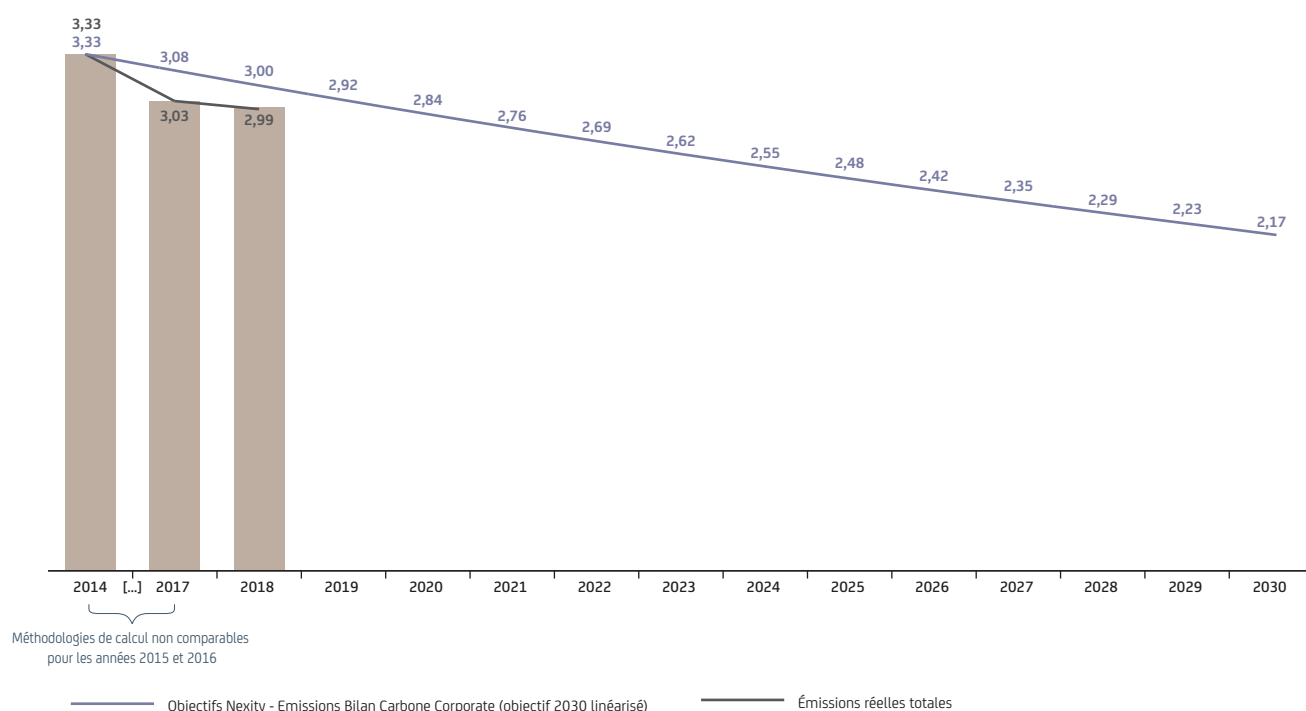
Améliorer la performance environnementale du Groupe

Tableau récapitulatif des émissions de GES 2018

Postes d'émissions	Émissions de CO <sub>2</sub> (tonnes eq.CO <sub>2</sub> )		Commentaires	
	2018	2014		
<b>Émissions directes de GES</b>	<b>4.901</b>	<b>23%</b>	<b>4.914</b>	<b>22%</b>
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	72	0,3%	202	1%
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	4.657	22,1%	4.550	21%
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes - Climatisation)	172	1%	161	1%
<b>Émissions indirectes de GES</b>	<b>677</b>	<b>3%</b>	<b>1.011</b>	<b>4%</b>
Consommation d'électricité	429 (0,06/ETP)	2%	786 (0,12/ETP)	4%
Consommation de vapeur	248	1%	225	1%
<b>Autres émissions indirectes, dont :</b>	<b>15.484</b>	<b>74%</b>	<b>16.053</b>	<b>73%</b>
Papier et consommables bureautiques	1.325	6%	765	3%
Déchets papiers recyclés	6,1	0%	5	0%
Déplacements professionnels	1.439	7%	805	4%
Déplacements domicile - travail	6.574 (0,93/ETP)	31%	8.751 (1,33/ETP)	40%
<b>TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES</b>	<b>21.062 (2,99/ETP)</b>		<b>21.979 (3,33/ETP)</b>	<b>- 4,2% - 10,3%</b>
<b>Nombre d'ETP</b>	<b>7.041</b>		<b>6.591</b>	<b>+ 7%</b>

### Périmètre Corporate (sites administratifs)

Suivi de la trajectoire climat de Nexity (t eq. CO<sub>2</sub>/ETP)



Afin de pouvoir comparer les résultats de 2018 avec ceux de 2014, le bilan d'émissions de GES de 2018 a été réalisé à isopérimètre et celui de 2014 a été réactualisé en :

- Mettant à jour les facteurs d'émissions (afin d'avoir les mêmes pour les deux années) ; et
- Uniformisant les hypothèses et la méthodologie de calcul (voir paragraphe 3.5 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent chapitre).

Enfin, Nexity communique sur les indicateurs suivants, qui font l'objet d'un reporting annuel et qui sont pris en compte dans la réalisation du bilan de GES :

#### Consommations prises en compte dans le bilan GES

	2018	
Électricité	10.851.482	kWh
Vapeur	1.138.300	kWh
Gaz	348.302	kWh PCS
Eau	45.064	m <sup>3</sup>

#### Actions de réduction

En 2018, afin de poursuivre la limitation des émissions de GES de ses sites administratifs, Nexity a lancé différentes actions permettant d'influer sur les principaux postes d'émissions, en particulier les déplacements professionnels et domicile-travail. Afin de réduire les kilomètres parcourus par les collaborateurs et les consommations de carburants associées, Nexity a notamment :

- Incité ses collaborateurs à réaliser des réunions en visioconférence grâce à la mise à disposition du logiciel Skype Entreprises pour une majorité de collaborateurs ;

- Mis en place le « crédit mobilité », visant à remplacer, pour ceux qui en font la demande, la voiture de fonction par une enveloppe budgétaire permettant d'utiliser plusieurs modes de transport alternatifs à la voiture individuelle ;
- Déployé progressivement le télétravail à raison d'une journée par semaine pour tous les salariés éligibles (voir paragraphe 3.2.1 « Améliorer l'attractivité et la rétention des salariés » du présent chapitre) ; et
- Lancé un plan de déplacement entreprise (PDE) dès la fin 2017 ainsi qu'une révision de sa politique d'attribution de véhicules de fonction et de service, cherchant notamment à réduire globalement les consommations de carburant du parc.

La Direction RSE a par ailleurs accompagné la Direction Qualité Production et Livraison (DQPL), dont le poste déplacements professionnels est prédominant, dans la réalisation de son bilan carbone puis l'identification d'actions de réduction et la mise en place de la compensation de ses émissions résiduelles, représentant 40 tonnes eq. CO<sub>2</sub>, à travers le financement d'un projet de compensation carbone au Brésil. Le projet en question remplace l'utilisation du bois de la forêt amazonienne par des résidus de biomasse permettant à la fois de produire de l'énergie propre et de lutter contre la déforestation en Amazonie.

Afin de réduire les consommations de papier, Nexity a également systématisé le paramétrage de l'impression recto verso et noir et blanc dans ses sites administratifs. De plus, le tri et le recyclage du papier ont été généralisés dans les plus petits sites de Nexity (en particulier, les agences immobilières).

### 3.3.2 Assurer la disponibilité des matériaux de construction face à l'épuisement des ressources

La disponibilité, en quantités suffisantes et à des coûts abordables, des matériaux de construction est un sujet de préoccupation majeur pour Nexity. Ce risque comporte une dimension à court terme, dans les zones tendues, en particulier celles où de grands projets urbains prennent leur essor (Métropole du Grand Paris, JO 2024, ...). Une hausse des coûts de construction est d'ores et déjà observée sur certains territoires. À moyen ou long terme, il est probable que le maintien du rythme de consommation des ressources nécessaires à la construction, (environ 400.000 logements neufs chaque année comme anticipé par Nexity), aura un effet sur leur disponibilité et leur prix sur l'ensemble du territoire. Les modes constructifs actuels exercent une pression sur les ressources comme le gypse (pour le plâtre), le calcaire (ciment et béton) ou le sable (béton et verre).

#### 3.3.2.1 Participation aux réflexions sectorielles

Les axes prioritaires de Nexity en matière d'économie circulaire ont été publiés dans le livre blanc de l'Association française des entreprises privées (Afep) en février 2017. Nexity a poursuivi tout au long de l'année 2018 sa participation active au groupe de Travail Économie Circulaire de l'Afep. Les travaux de ce groupe ont abouti à la réalisation d'une note de propositions en octobre 2017, pour contribuer à l'effort gouvernemental dans l'élaboration de sa Feuille de Route Économie Circulaire et d'une évaluation des progrès réalisés par les membres en décembre 2018.

Par ailleurs, Nexity Immobilier d'Entreprise a adhéré le 9 novembre 2017 à Circolab, association portant l'engagement volontaire des maîtres d'ouvrage en faveur

de l'Économie Circulaire. L'objectif est de fédérer une communauté d'acteurs engagés dans l'économie circulaire au sein de l'industrie immobilière, afin d'encourager les synergies, d'impliquer les différentes parties prenantes et de faire évoluer la réglementation. Circolab est soutenu par l'Institut de l'économie circulaire et la Métropole du Grand Paris. Parmi les objectifs, figurent la définition d'indicateurs de performance du réemploi ou la réduction de l'enfouissement des déchets. La création d'une plateforme d'échange de matériaux, ainsi que la conduite des premières opérations pilotes ont fait l'objet de travaux approfondis en 2018.

Nexity se prépare et souhaite participer pleinement à l'avènement d'une économie circulaire, réutilisant et mutualisant davantage les ressources. L'objectif ambitieux que s'est fixé le Groupe en la matière – 30% d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche Économie Circulaire en 2025 – donne lieu à divers travaux et projets pilotes permettant d'explorer des solutions dans le cadre des métiers de Nexity.

#### 3.3.2.2 Mise en œuvre de pilotes innovants et d'une démarche structurée

Des projets pilotes consacrés au réemploi, au recyclage et à la mutualisation des ressources ont émergé dans diverses filiales de Nexity. L'objectif principal que s'est fixé le Groupe est d'optimiser la gestion des déchets de chantier à échéance 2020 où l'obligation de valoriser 70% des déchets des chantiers de construction sera effective. Des premières opérations pilotes visent à accompagner cet objectif ambitieux, en guidant le tri à la source et sélectionnant les centres de gestion des déchets. Par exemple, en cas de démolition, le Groupe veille à recycler les déchets et matériaux sur site ou dans des sites proches, limitant ainsi les transports sur le territoire. L'éco-quartier des Tanneries à Lingolsheim (67) fait figure d'exemple en termes de réduction des consommations, de récupération des ressources et de recyclage des déchets. Dès la démolition des usines des Tanneries, un tiers du volume total des matériaux (15.000 mètres cubes) de matériaux concassés ont été récupérés et réutilisés sur place pour l'aménagement des voiries du quartier. Cette disposition a également permis d'économiser 2.000 mouvements de camions.

Par ailleurs, Nexity a conduit, en partenariat avec EPEA, 2EI, filiale de Veolia et la *start-up* Upcyclea, un projet pilote de déconstruction circulaire autour d'une plateforme

d'échange de matériaux en vue de leur ré-emploi ou de leur recyclage. Ainsi, l'opération de déconstruction de l'ancien site de Thalès au sein de la ZAC Magellan à Colombes (92) a donné lieu à un « diagnostic ressources » réalisé par des experts de Veolia et à l'établissement d'une méthodologie pour la déconstruction circulaire. Cette méthodologie sera diffusée au sein du groupe Nexity dès le début 2019 en vue d'une appropriation par toutes les équipes confrontées à des projets de démolition.

La prochaine étape de cette démarche vise à mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire dans le cadre d'une construction neuve. Cela donnera lieu à un second projet pilote pour tester et élaborer des outils et méthodes permettant une meilleure « démontabilité » de l'immeuble et sa transformation en « banque de matériaux ».

Enfin, en soutien aux objectifs du Groupe en matière de réduction des émissions de GES, Nexity vise la réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables à échéance 2025, notamment *via* le développement de la solidarité énergétique à l'échelle de l'îlot (boucle d'énergie, production d'énergies renouvelables, réemploi des calories...).



Nexity présente une performance en ligne avec l'objectif de 30% d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche Économie Circulaire en 2025 : à fin 2018, 6,9% des opérations et services Nexity en bureaux et logement font

l'objet d'une démarche d'économie circulaire en phase chantier (Ovation Magellan, Université Deloitte, 22 Bayard et Campus Engie) ou en phase d'exploitation (Les Docks Libres à Marseille (13).

### 3.3.3 Maîtriser l'impact des chantiers

La phase chantier représente une part minime de l'empreinte carbone totale d'une opération immobilière. Néanmoins, l'impact environnemental des chantiers doit répondre à une exigence d'exemplarité du point de vue environnemental et d'acceptabilité sociale. En effet, les pollutions locales diverses (sols, productions de poussières, etc.) de même que

les pollutions visuelles ou sonores peuvent mettre à mal le « droit à opérer » de Nexity. Cela présente un risque en particulier pour l'obtention des permis de construire à venir dans des collectivités affectées par de mauvaises gestions de chantiers.

#### La charte Chantiers éco-responsables et la valorisation des déchets de chantiers

Nexity a défini dès 2014 et de manière volontaire une charte Chantier éco-responsable disponible sur le site internet du Groupe (<https://www.nexity.fr/groupe/rse/immobilier-responsable/mutualiser-ressources>) commune à toutes ses opérations de construction de logements neufs. Cette charte fait le lien entre les meilleures pratiques des entreprises de construction, les exigences des certifications environnementales et les bonnes pratiques internes au Groupe.

La charte Chantier éco-responsable vise à :

- Protéger l'environnement : protection des sols, tri et valorisation des déchets, propreté sur les chantiers ;
- Maîtriser les coûts de gestion du chantier : consommations d'eau et d'électricité, coûts d'enlèvement et de stockage des déchets ; et
- Renforcer l'ancrage territorial du Groupe grâce à une réduction accrue des nuisances, à l'amélioration des conditions de travail sur chantier et à la création d'emplois locaux.

La charte Chantier éco-responsable est contractuelle et engage l'ensemble des entreprises de travaux sur l'organisation du plan de gestion des déchets, l'information et l'implication des entreprises dans la démarche de Chantier éco-responsable et la prise en compte des clauses d'insertion sociale.

En phase travaux, la propreté du chantier, le respect des zones de stockage des matériels propres et des déchets et le tri et la valorisation des déchets (avec une exigence de 20% de déchets valorisés minimum pour les opérations de logements neufs) sont exigés. Dans les cas de démolition préalable, Nexity fait systématiquement réaliser un diagnostic relatif aux déchets issus des travaux de démolition. Ce diagnostic vise à évaluer le potentiel de réemploi des déchets sur le site de l'opération, ou à défaut, de donner des indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition. Cette quantification des déchets par catégorie s'inscrit dans les objectifs et vise à encourager toute forme de valorisation.

En 2018, Nexity comptabilise 30 chantiers de l'Immobilier résidentiel (21% des chantiers validés en Comité d'acquisition de terrains) qui ont intégré la Charte chantiers éco-responsables, et 62 chantiers validés en Comité d'acquisition (43% des chantiers validés) qui étaient engagés dans une démarche de certification environnementale plus globale (NF Habitat, HQE™, Promotelec Habitat Neuf ou autre) comprenant les critères de chantiers éco-responsables. Au total, il y a donc 64% des chantiers qui intègre une charte éco-responsable. Nexity a pour objectif d'avoir 100% des chantiers engagés dans une démarche chantiers éco-responsables.

#### L'insertion sociale

Nexity répond de plus en plus fréquemment à des demandes d'intégration de clauses d'insertion sociale dans les contractualisations avec les entreprises de travaux et en particulier dans le cadre de ses opérations dans les zones bénéficiant d'une TVA réduite.

En 2018, 11% des chantiers lancés ou validés en Comité d'acquisition de terrains étaient concernés par des clauses et 102.214 heures d'insertion sociale (soit une augmentation de 58% par rapport à 2017) ont déjà été effectuées par les bénéficiaires des clauses.

### 3.3.4 Intégrer la nature en ville, préserver la biodiversité et protéger les sols

La nature est présente partout en ville à travers l'eau, les sols, la faune ou la végétation dans les projets immobiliers (jardins, murs et toits végétalisés, ruches, etc.). La biodiversité est une composante de la nature et fait référence notamment à la diversité des espèces et des écosystèmes. Actuellement, et au-delà de ses obligations réglementaires en matière de respect de la biodiversité, Nexity s'est fixé des objectifs chiffrés pour intégrer davantage de nature en ville et dans ses projets.

Si la préservation des milieux naturels et agricoles ainsi que des espèces protégées n'est pas intégrée au moment de la conception, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation peuvent être demandées par l'administration aux filiales concernées, entraînant le cas échéant des retards et des surcoûts éventuels.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Améliorer la performance environnementale du Groupe

En outre, la France a vu se durcir la réglementation portant sur la préservation de la biodiversité ces dernières années. L'obligation de réparation du préjudice écologique (loi sur la responsabilité environnementale, 2008), le renforcement de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) (loi de reconquête de la biodiversité, 2016) ou encore l'obligation d'intégrer la biodiversité dans la déclaration de performance extra-financière (directive 2014/95/UE), sont autant d'exemples de ce renforcement. C'est pourquoi Nexity s'empare de ce sujet et intègre pleinement la nature en ville et la biodiversité dans sa stratégie RSE.

Enfin, certains enjeux de « nature en ville et biodiversité » peuvent comporter un risque d'image pour Nexity, notamment l'artificialisation des sols, qui est la première cause de perte de biodiversité. La construction de logements individuels est responsable de ce phénomène à hauteur de 46%. Considérant que les activités de promotion résidentielle de Nexity s'exercent principalement en zone dense et déjà artificialisée, les activités concernées par cette problématique sont minoritaires et se rapportent notamment à l'aménagement de lotissements, porté par la filiale Foncier Conseil et représentant environ 3% du chiffre d'affaires de Nexity (voir paragraphe 3.3.4.1 « Un savoir-faire historique des métiers de l'aménagement » du présent chapitre, mettant en évidence les actions des filiales d'aménagement en matière de biodiversité).

### 3.3.4.1 Un savoir-faire historique des métiers de l'aménagement

Les filiales d'aménagement de Nexity sont historiquement les plus impliquées dans la protection de la biodiversité. Lors de la conception des opérations d'aménagement, la filiale Aménagement & terrains à bâtir (Foncier Conseil) assure les continuités écologiques en prenant en compte systématiquement les trames vertes et bleues existantes :

- La continuité de la trame verte est assurée notamment par les haies plantées en clôture, des espaces verts et des techniques alternatifs (noues arborées ou engazonnées, bassins paysagers, etc.) ; et
- La continuité de la trame bleue : lorsque cela est possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales reprennent entièrement le chemin naturel de l'eau, élément de composition majeur.

Dans le cadre de sa certification ISO 14001, la filiale Aménagement & terrains à bâtir a inscrit la biodiversité parmi les six thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale, inscrits dans son Système de Management Environnemental. Pour atteindre ces objectifs, toutes les personnes de la filiale en charge des opérations d'aménagement sont informées des procédures à suivre au regard de ce thème. Pour un premier état des lieux, à l'aide d'un outil interne, la sensibilité de la biodiversité existante est évaluée sur chaque site pressenti pour une future opération.

Dans ses projets de régénération urbaine, la filiale Villes & Projets prend également des mesures pour la protection de la biodiversité avec :

Mais les opportunités liées à l'intégration de ce sujet dans les métiers de Nexity sont également nombreuses : 80% des Français choisissent leur lieu de vie en fonction de la proximité avec des espaces verts<sup>1</sup>. La biophilie, notion selon laquelle il existe un lien instinctif entre l'homme et la nature, est de plus en plus reconnue comme un facteur clé dans la conception des espaces de travail. Les espaces végétalisés et la présence d'eau sont un moyen essentiel de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain pour rafraîchir les villes et les rendre plus agréables. Intégrer davantage de nature dans les projets revient donc à améliorer la qualité de vie des habitants.

À travers différentes initiatives, le Groupe a acquis un savoir-faire et des compétences uniques pouvant être valorisés auprès des clients. Grâce à son positionnement de plateforme de services immobiliers, Nexity peut se démarquer en proposant des solutions innovantes de la conception jusqu'à la gestion des espaces de nature.

Nexity a amorcé la définition d'une stratégie en matière de biodiversité en signant la déclaration collective d'engagement « act4nature ». Dans ce cadre, le Groupe a détaillé 10 engagements pour intégrer la nature dans sa stratégie et ses opérations. En tout état de cause, la démarche « Nature en ville, biodiversité et préservation des sols » de Nexity vise à renforcer la présence de la nature dans les opérations du Groupe et améliorer la qualité de vie des habitants.

- À Saint-Priest (69), la gestion des espaces de reconstitution de l'habitat pour la faune sur le terrain de la Fouillousse (livraison de la dernière phase de l'opération prévue en septembre 2018) ; et
- À Asnières-sur-Seine (92), la conception d'un parc urbain de 1,5 hectare de plantes indigènes présentant une gestion écologique « zéro produit phytosanitaire », livré pour partie en juin 2017 (et livraison de la dernière phase prévue en 2020).

### Gestion de l'eau

Sur toutes les opérations de promotion de Nexity, la préservation de la ressource en eau est considérée tout au long d'un projet. **En phase esquisse**, les écosystèmes remarquables comme les cours d'eau présents sur la parcelle de l'opération sont identifiés en amont afin d'envisager un dossier « loi sur l'eau ». Ce dossier prévoit les mesures nécessaires pour que les aménagements du projet de construction n'affectent pas de façon significative les ressources en eau ou les milieux aquatiques d'un site. Sur ses programmes immobiliers de logements neufs visant la certification NF Habitat, Nexity réalise des analyses de sites qui portent notamment sur l'imperméabilisation des sols. Leurs conclusions permettent d'identifier des solutions à mettre en œuvre pour favoriser l'infiltration de l'eau et ainsi maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.

<sup>1</sup> Source : étude « Ville en vert, ville en vie : un nouveau modèle de société », réalisée par l'Ifop en 2016.

**En phase conception,** la gestion de l'eau est traitée selon trois principaux axes : la gestion des eaux pluviales, la maîtrise des consommations d'eau potable ; et la production d'eau chaude sanitaire.

**En phase chantier,** sur ses programmes immobiliers de logements neufs, Nexity met en place un suivi régulier des consommations d'eau du chantier en dissociant les chantiers des cantonnements lorsque les dispositions techniques le permettent.

### Sites et sols pollués

Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés, à une étude environnementale de la qualité des sols, des sous-sols, et du passé foncier du site. Quand les sondages du sol

indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre des mesures de dépollution. Villes & Projets accompagne l'optimisation des principes de réhabilitation des sites industriels afin de limiter le coût de dépollution au regard d'un projet urbain adapté.

Par ailleurs, Villes & Projets a participé à la finalisation des décrets de la loi ALUR, rendant plus « fluides » les modalités de reconversion et de réhabilitation des sols pollués dans les projets urbains.

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.).

### 3.3.4.2 La nature en ville et l'agriculture urbaine désormais incontournables

Au-delà de la préservation de la biodiversité locale, préalable réglementaire à toute mise en chantier, les activités de promotion de Nexity veillent à réintroduire la nature en ville notamment au travers des projets d'agriculture urbaine – jardins partagés, installations de ruches - et de végétalisation faisant la part belle à la biodiversité.

L'opération Le Nuovo à Clichy (92) livrée en 2016 se distingue pour avoir utilisé les études d'un écologue en vue de l'obtention de la certification BREEAM, niveau *Very Good*.

Nexity a également restructuré les anciens Magasins Généraux de Pantin (19.226 mètres carrés de surfaces de plancher, livrés en 2016) et obtenu une certification Biodivercity® grâce à une toiture végétalisée de 1.000 mètres carrés, aménagée avec 80 centimètres de terre végétale sur toute la surface. Les salariés disposent ainsi d'un cadre de travail connecté et végétal en plein air et d'animations par le partenariat engagé avec l'association Noé Conservation.

Sur l'Eco-campus de Châtillon (92), opération livrée en 2015, Nexity a innové en étendant les 1,5 hectare du parc paysager et ses 30.000 plantes, incluant un bassin paysager, jusqu'aux façades dont 2.300 mètres carrés sont végétalisés.

Sur l'opération Ywood, les Docks Libres à Marseille (13), livrée en 2015, siège régional de Nexity, une ruche « pédagogique » a été installée. Véritable acteur de la vie du quartier, Nexity y accueille les écoles dans le cadre d'opérations de sensibilisation à la biodiversité *via* l'observation et la compréhension du fonctionnement du rucher. Pour les logements, des jardins partagés – 36 parcelles – ont été mis à disposition des habitants. Le syndic Nexity en assure la gestion administrative. L'association Les Jardins de L'Espérance a formé pendant plus d'un an les habitants à l'utilisation de cet espace – plantation, compostage, entretien.

Engagé dans des expérimentations d'agriculture urbaine, Nexity fait également partie du Comité scientifique de la tour maraîchère de Romainville (93).

Avec 100% des opérations tertiaires livrées intégrant des espaces végétalisés fin 2018, Nexity affiche une performance conforme à l'objectif fixé pour 2020.

Sur les opérations résidentielles, l'objectif est d'atteindre 50% d'opérations de logements intégrant des espaces végétalisés (façades, toitures, terrasses et/ou pleine terre) d'ici fin 2020. Sur l'ensemble des opérations livrées en 2018, 16% d'entre elles sont en phase avec cet objectif.

## 3.4 RENFORCER LA CONTRIBUTION SOCIÉTALE DU GROUPE

### 3.4.1 Contribuer à construire la ville inclusive et solidaire

Nexity dispose de deux leviers efficaces pour contribuer à construire la ville inclusive et solidaire. À travers ses métiers, Nexity propose une offre de logements accessibles et des solutions favorisant l'accession à la propriété. Grâce à sa Fondation, Nexity intervient directement dans les tissus urbains pour promouvoir l'inclusion et la solidarité en ville.

#### 3.4.1.1 Proposer une offre de logements accessibles et des solutions favorisant l'accession à la propriété pour tous

Les tendances démographiques et l'évolution de la taille des ménages vont provoquer une demande de logements neufs de l'ordre de 400.000 logements par an au minimum

jusqu'en 2040, contre 337.000 logements produits en moyenne entre 2012 et 2018. Les petits ménages (personnes seules et couples sans enfants) représentent

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer la contribution sociétale du Groupe

62% des foyers et cette part sera croissante dans les années à venir. Il existe donc un risque d'inadéquation au marché si Nexity venait à ne plus être en mesure de proposer suffisamment de logements à un prix abordable. Soucieux de cette problématique, Nexity s'engage pour le logement abordable (logement social ou intermédiaire) depuis de nombreuses années.

Nexity, fidèle à ses valeurs et à sa raison d'être, voit une opportunité à maintenir son engagement historique en faveur de l'accès au logement sous diverses formes.

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à favoriser l'accès au logement pour tous. Depuis 2006, le Groupe est engagé en faveur de l'accession sociale à la propriété notamment à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine, le développement de programmes de logements sociaux et le lancement de gammes de logements à coûts maîtrisés. En parallèle, Nexity poursuit ses réflexions sur la mise en place de solutions économiques pouvant faciliter et accompagner l'accès au logement des populations les plus modestes, voire exclues.

### Favoriser l'accès au logement

Dès 2005, Nexity s'est engagé à accompagner des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence nationale de la rénovation urbaine) et leur pourtour immédiat. L'application d'une TVA à taux réduit soutient ces projets en favorisant la fluidité des parcours résidentiels et la solvabilisation des ménages à revenus modestes. Depuis le lancement du dispositif de TVA réduite en zones ANRU et son extension aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en janvier 2015, Nexity est le premier acteur privé du renouvellement urbain avec 4.381 logements vendus en secteurs ANRU et QPV soit 22% des réservations de logements neufs du Groupe. Conformément à son objectif, il demeure un *leader* dans les zones à TVA réduite avec 24% de part de marché.

#### 3.4.1.2 Offrir des solutions innovantes répondant aux nouveaux usages des utilisateurs

La demande des occupants et utilisateurs évolue vers une recherche de services et d'usages multiples adossés à l'offre de logements et de bureaux. Si Nexity ne parvenait pas à développer des offres de ce type, attractives et innovantes, le risque de perte de compétitivité et de ce fait d'érosion des parts de marché serait réel.

Dans la perspective d'offrir à ses clients des solutions innovantes, répondant à leurs usages, Nexity investit dans l'innovation et mène une veille constante dans ce domaine afin d'identifier les solutions ou les *start-ups* pouvant offrir des services additionnels. Les services digitaux jouent une part importante dans cette transformation des offres avec des services comme Eugénie, l'application qui connecte l'occupant à son logement, à son immeuble et à son quartier, ou l'offre de démarches administratives en ligne, ou encore l'offre Week'in de conciergerie à la fois présente et digitale pour l'immobilier de bureaux.

Par le développement de programmes de logements sociaux, Nexity est aujourd'hui le premier partenaire des bailleurs sociaux en France. En 2018, 36% des logements développés par Nexity ont été réservés par des bailleurs professionnels dont 65% pour du logement social. Plus généralement, à travers une offre de logements à prix maîtrisés, le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les primo-accédants qui représentent 18% de ses clients en 2018. Ce type de commercialisation demande un savoir-faire commercial et juridique spécifique, spécialité des équipes Nexity.

Pour plus de détails, voir paragraphe 1.3.2.2 section « Accès au logement » du présent Document de référence.

### Nexity Non Profit

Nexity a lancé en 2018 son activité Nexity Non Profit dont l'objectif est de proposer des solutions pour le logement des plus démunis. Cette structure développe, avec ses partenaires nationaux, 3 types d'offres :

- Des pensions de famille, en partenariat avec un bailleur social et une association qui en assure la gestion. Nexity s'est engagé à produire 1.000 logements en pension de famille par an pendant 3 ans en rythme de croisière, soit l'équivalent de la moitié de l'engagement de l'État dans ce domaine. Ces pensions de famille ne donneront lieu à la génération d'aucun profit de la part de Nexity ;
- De la gestion de logements vacants à travers la mise en place de baux solidaires ; et
- L'hébergement d'urgence.

En 2018, Nexity a lancé le chantier de sa première opération et devrait déposer en 2019 des permis de construire pour environ 500 logements.

Par ailleurs, les attentes des collectivités et des clients pour des villes et des territoires créateurs de lien social, neutres en carbone, présentant une bonne qualité de l'air, peu producteurs de déchets ont conduit Nexity à concevoir des offres répondant aux nouveaux usages dans la ville durable. Nexity a ainsi inscrit la RSE au cœur de sa plateforme de services pour la ville durable. La mobilité mutualisée et décarbonée fait ainsi partie des offres de services que propose Nexity au sein de ses opérations à travers des partenariats avec des acteurs du vélopartage, de l'autopartage ou du parking partagé. De même, les espaces végétalisés peuvent donner lieu, lorsqu'ils prennent la forme de potagers ou de jardins partagés à des offres de services et d'animation créateurs de lien social à destination des occupants ou des résidents (logements Studéa ou Ægide-Domitys).

Fin 2018, 221 logements ont été livrés en France équipés d'Eugénie, 4 sites bénéficient de l'offre Week'in, 2 résidences proposent des services d'autopartage et 2 résidences étudiantes ainsi qu'un parking de bureaux sont dotés de parkings mutualisés.



### 3.4.1.3 Intensifier le rôle de la Fondation Nexity

La Fondation Nexity, créée en 2017, incarne l'engagement citoyen et sociétal du Groupe. Sa mission est d'impulser et d'organiser des dynamiques collectives de solidarité au cœur des villes, en faveur de personnes en situation de fragilité, à travers son soutien à des projets d'utilité sociale.

Les projets soutenus par la Fondation Nexity portent sur l'insertion sociale par le logement, l'emploi, la formation et l'éducation. La coconstruction avec les associations locales de projets d'innovations sociales nous permet d'être au plus près des besoins des bénéficiaires et des territoires.

Les collaborateurs qui le souhaitent sont également associés à ces actions *via* des projets en mécénat de compétences. Cette implication des collaborateurs est un levier essentiel dans la réalisation des projets.

Ainsi, depuis 3 ans maintenant, Nexity permet à ses collaborateurs de consacrer une journée de travail à une mission de mécénat de compétences.

En 2018, les journées de mécénat de compétences organisées par la Fondation Nexity ont mobilisé près de 500 collaborateurs ; 44 missions, auprès de 30 associations, ont été réalisées pour une cause d'intérêt général, soit 5 fois plus de collaborateurs qu'en 2016 (année de la 1<sup>ère</sup> expérimentation du mécénat de compétences).

Au total, depuis la création de la Fondation, ce sont environ 900 collaborateurs qui ont été mobilisés à travers les journées de mécénat de compétences, partout en France.

En 2018, la Fondation a également impliqué les collaborateurs de Nexity à travers 2 grandes actions de collecte :

- Une collecte de livres en septembre 2018 : environ 2.500 livres ont été collectés sur 10 sites Nexity ; et
- Une collecte pour les banques alimentaires réalisée en novembre 2018 sur 14 sites Nexity : 904 kg de denrées ont été recueillis en une semaine.

Enfin, 3 projets d'innovation sociale emblématiques ont été portés par la Fondation en 2018 :

- Accueil de stagiaires de 3<sup>ème</sup> issus des quartiers défavorisés : en partenariat avec la Direction des ressources humaines de Nexity (voir paragraphe 3.2.3.3 « Développer la diversité sociale et culturelle » du présent chapitre) ;
- Prix de la Fondation Nexity « Entrepreneuses dans la Ville », en partenariat avec l'association ANJE Aquitaine et le soutien de la ville de Bordeaux, qui vise à promouvoir l'entrepreneuriat féminin dans les territoires urbains et notamment les QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville) ; et
- Ateliers d'innovation sociale, animés par le plasticien lyonnais Frédéric Rouarch pour les habitantes de la Maison des Amies du Monde (hébergement d'urgence pour jeunes mères avec enfants de moins de 3 ans), une structure d'Habitat & Humanisme Rhône à Lyon (69).

De plus amples informations sont disponibles sur le site internet de la Fondation Nexity (<https://www.fondation-nexity.org/>) ainsi que dans son rapport d'activité 2017 (<https://www.fondation-nexity.org/actualites/rapport-dactivite-2017-de-fondation-nexity/>).

## 3.4.2 Renforcer l'éthique et la transparence tout au long de la chaîne de valeur

### 3.4.2.1 Améliorer la transparence et la relation client

Nexity distingue, dans son analyse de la satisfaction client, deux éléments qui comportent respectivement des risques à court et moyen terme pour le Groupe :

- La satisfaction liée au produit fini qui comprend :
  - la dimension technique de la qualité et pour laquelle il existe un *process* de contrôle centralisé et uniformisé pour le Groupe, et
  - le délai de livraison peut être un facteur important de la déception ressentie par le client (entre 6 et 12 mois en moyenne) et pour lequel il faut l'accompagner ; et
- La satisfaction tenant à l'expérience client qui touche davantage à la relation humaine, aux émotions ressenties pendant le temps de la relation commerciale avec Nexity. Il s'agit de rendre cette expérience plus humaine, empreinte de plus de communication et d'écoute active.

Fin 2018, Nexity a créé une Direction de la satisfaction du Client Particulier.

### Qualité des produits finis

Les produits Nexity sont de qualité depuis de longues années, grâce à la mise en place en 2011, d'un processus qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers. Ce *process* nommé « L-4/L+4 » couvre toutes les opérations réalisées par l'ensemble des filiales de Nexity Immobilier résidentiel, sur toute la France.

La mission de contrôle de la production et des livraisons est assurée par la Direction Qualité Production Livraison (DQPL). La DQPL est une entité indépendante et autonome, qui se déplace partout en France, et se rend sur les opérations à 3 reprises :

- 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 ; et
- Le jour de la livraison : une troisième visite est effectuée le jour J pour constater la bonne mise en place de la procédure livraison et de remise des clés aux clients.

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Renforcer la contribution sociétale du Groupe

La DQPL organise désormais un bilan qualité 4 mois après la livraison (« Bilan qualité à L+4 »), afin de faire le point avec l'équipe projet. Cela porte notamment sur l'état des réserves restant à lever, l'avancement des passations de dossiers au SAV, la complétude des documents à transmettre au syndic et tout sujet de retour d'expérience à partager.

Au cours de ses visites, la DQPL s'assure à la fois de la qualité des parties privatives et des parties communes du logement. Cela permet d'assurer les meilleures conditions de livraison et de satisfaire les attentes des clients.

La devise de la Qualité chez Nexity « Assurer, Livrer et Lever » correspond à trois temps forts du processus interne « L-4/L+4 » : avant la livraison, pendant la livraison et après la livraison.

Le nombre de réserves restantes suite à la livraison est un indicateur clé de performance mesurant la qualité des opérations livrées et représente un gage de la satisfaction client après la livraison.

C'est pourquoi, un Tableau de Bord Qualité (TBQ) recensant le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale est réalisé chaque mois. Le TBQ présente un état du mois terminé ainsi qu'un état en cumulé depuis le début de l'année. Il est partagé avec le Comité de direction et diffusé également aux Directions générales des filiales ainsi qu'aux membres du Club des référents qualité dans lequel toutes les filiales sont représentées (1 référent par filiale).

L'objectif fixé par Nexity est de moins de 3 réserves (à la fois sur les parties privatives et les parties communes). Cet objectif a bien été atteint en 2017 et en 2018.

Aujourd'hui, fort de sa maturité, le processus qualité de Nexity est présenté aux collectivités et aux clients particuliers comme un gage de garantie et de fiabilité, permettant d'apporter pleine satisfaction aux acquéreurs et contribuant également à la notoriété du Groupe.

### Expérience client

Dès 2017, Nexity a déployé un plan d'action et une nouvelle organisation en faveur de l'expérience client. Créée en septembre 2017, une Direction de l'expérience Client composée de 4 personnes couvre l'ensemble du territoire et coordonne le déploiement des formations, processus et outils, ainsi que l'action des 30 personnes (Responsables de la relation client) nommées en 2018 au sein des filiales pour piloter l'expérience client au quotidien, localement. Chacun d'eux est directement rattaché au Directeur général de la filiale.

#### 3.4.2.2 Renforcer les achats responsables et les relations fournisseurs

Les achats regroupent plusieurs types de risques pour un acteur de l'immobilier comme Nexity :

- Risque lié à la mauvaise qualité/performance (environnementale, sanitaire, etc.) des produits livrés et installés par les fournisseurs sur les bâtiments vendus par le Groupe. Ce risque pouvant être retourné à l'avantage de l'entreprise, en faisant le choix de produits dotés d'une bonne « performance RSE », qui peuvent apporter une réelle plus-value au produit fini, en termes de performance énergétique, faible empreinte carbone, qualité de l'air, etc. ; et

Le déploiement de ce plan d'action a donné lieu à une mobilisation de l'ensemble des Directions générales et Directions régionales des 30 filiales et des métiers de toute la chaîne technique (en plus des commerciaux). Un séminaire de sensibilisation s'est tenu en 2018 et une formation à l'écoute active et empathique a été largement dispensée avec la diffusion de « films émotion » : interviews de clients sur leur ressenti quant à l'expérience d'achat de leur résidence chez Nexity.

Chacun des métiers impliqués dans l'amélioration de l'expérience client dispose désormais d'un accès aux outils et méthodes de management conçues à cette fin :

- **7 référentiels Expérience Client** métiers composés d'un module *e-learning* et d'un référentiel de pratiques professionnelles coconstruit par les filiales et désormais imposé pour chaque nouveau programme ; et
- Un **guide des bonnes pratiques** de la relation client.

Un outil de gestion des demandes et réclamations – « Loop » a été mis en place pour permettre un suivi centralisé des réclamations client à l'échelle du Groupe. Cette interface est l'occasion d'afficher un interlocuteur unique pour le client et de suivre l'insatisfaction client quotidiennement (temps d'ouverture des e-mails et de traitement des réclamations).

### La maîtrise des charges et la transparence dans la relation client

L'engagement client de Nexity en matière de transparence sur les charges de copropriété est inhérent à son métier de syndic de copropriété. Cela se traduit notamment, pour les copropriétaires, par un accès permanent en ligne aux documents financiers et administratifs des copropriétés et par une offre de gestion maîtrisée des charges grâce à la mise en concurrence des prestataires en accord avec le conseil syndical et aux conditions financières privilégiées auprès de fournisseurs référencés par Nexity. À travers son métier de gestion locative, Nexity met à disposition des propriétaires non occupants des outils en ligne (suivi financier, suivi commercial en cas de relocation sur [mynexity.fr](http://mynexity.fr)) garantissant la transparence pour ses clients. Enfin, avec son offre de mandat de gestion Sécurité, Nexity garantit aux propriétaires non-occupants le versement de 100% des loyers sans délai.

- Risque d'image également, Nexity pouvant être impacté par la mauvaise réputation (en matière de RSE) d'un de ses fournisseurs. Ce risque est accru par le fait que le groupe Nexity est composé d'un grand nombre de filiales, pouvant chacune faire appel à des fournisseurs différents.

Pour limiter ces risques, Nexity a mis en place une Charte Éthique Fournisseurs et une démarche Achats responsables depuis 2016 et impose à ses fournisseurs des exigences strictes en matière de RSE. Le Groupe met également en place des *incentives* afin de pousser progressivement ses fournisseurs à améliorer leur performance RSE.



### Démarche achats responsables

En 2016, Nexity a initié une démarche d'achats responsables afin de recenser les bonnes pratiques et d'évaluer les risques RSE au sein de la chaîne d'approvisionnement concernant les produits du second œuvre référencés pour l'Immobilier résidentiel. Ainsi, un référentiel interne d'évaluation sociale et environnementale des entreprises et des produits a été développé et mis en œuvre pour chaque famille de produits. Un questionnaire RSE est désormais transmis à l'ensemble des fournisseurs préalablement à tout référencement et viendra alimenter l'évaluation RSE des fournisseurs et de leurs offres. En 2018, l'exercice de référencement couvre 27% des achats relatifs aux travaux de construction de l'Immobilier résidentiel.

Pour aller plus loin, Nexity a mis en place des groupes de travail internes pour faire évoluer l'ensemble des gammes de produits du second œuvre proposées à ses clients particuliers, selon 5 axes : qualité de l'air intérieur, bas carbone (biosourcé, renouvelable), économie circulaire (recyclabilité), économie des ressources et caractère local des produits.

En 2017, la filiale Nexity Property Management (NPM) a également lancé une démarche d'Achats Responsables auprès de ses 100 premiers prestataires de services. Ces derniers ont été invités à répondre à un questionnaire portant sur les sujets de responsabilité sociale, environnementale et d'éthique.

### Relations fournisseurs

Les exigences de Nexity envers ses fournisseurs en matière sociale et environnementale sont formulées par chacune des filiales et recouvrent notamment :

- La lutte contre toute forme de travail illégal, pour l'ensemble des filiales, avec la mise en place d'une Charte éthique fournisseurs ;
- La poursuite de l'intégration des critères sanitaires dans les cahiers des charges de consultation en vue des référencements pour l'immobilier résidentiel : étiquette matériaux, écolabels, absence de substances controversées par le service achats et prestations de la Direction de la production et de la maîtrise des coûts du Groupe ;
- La communication de la Charte chantiers éco-responsables, désormais contractuelle à 100% des entreprises de travaux des programmes d'immobilier résidentiel. Elle comporte des exigences en matière de gestion des consommations d'eau et d'énergie et de gestion des déchets de chantier ; et
- Les exigences de la norme environnementale ISO 14001 pour l'activité de lotissement de la filiale Aménagement & terrains à bâtir, qui impliquent des réflexions continues sur le choix des prestataires utilisés.

D'autre part, pour sensibiliser les fournisseurs du second œuvre au développement durable et aux attentes du Groupe en la matière, Nexity a organisé pour la première fois en 2018 un « Trophée Bas Carbone » auprès de ses fournisseurs du second œuvre référencés. Cet événement a permis de récompenser le partenaire ayant initié une démarche bas carbone structurée et dont les produits permettent de réduire l'empreinte carbone des opérations immobilières.

Enfin, le Groupe a contractualisé avec EcoVadis, plateforme d'évaluation des performances RSE, fin 2018, afin de renforcer la maîtrise des risques de sa chaîne d'approvisionnement en ayant une meilleure visibilité des risques RSE de ses fournisseurs.

## 3.5 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

Les informations sociales, environnementales et sociétales sont élaborées sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) et Ressources Humaines.

Différents indicateurs ont été définis, en tenant compte de la spécificité des activités du Groupe, afin de mesurer de manière 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 de référence 2018, concernent l'exercice 2018. La période de reporting retenue est l'année civile (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre) sauf indications contraires précisées dans le texte.

### Périmètre

Les indicateurs sont présentés pour l'ensemble des sociétés du Groupe consolidées en intégration globale.

Compte tenu du faible poids des activités à l'international, la collecte des indicateurs relatifs à l'environnement ainsi qu'à certaines informations sociétales s'effectue uniquement sur l'activité réalisée en France.

Compte tenu de ses activités, le Groupe considère non pertinent le reporting sur les indicateurs suivants :

- La lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- La lutte contre la précarité alimentaire ; et
- Le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable.

### Définition et modalités de collecte des indicateurs

Les indicateurs du reporting social, sociétal et environnemental sont issus de plusieurs systèmes d'information au sein du Groupe. Leur production s'effectue sous la responsabilité de chaque service où l'information est produite.

### 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 71% de l'effectif. Les 29% restant proviennent d'une consolidation réalisée sur la base d'informations fournies par les sociétés gérées dans leur propre système, à savoir les filiales à l'international ainsi que le groupe Edouard Denis, Ægide-Domitys, et les cabinets d'administration de biens Baudry et Fauchille. Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2018. Les effectifs n'incluent pas les mandataires sociaux et les stagiaires.

Les indicateurs relatifs au *turnover* et à l'absentéisme n'incluent pas les données d'Ægide-Domitys. L'indicateur relatif au travail nomade couvre uniquement les périmètres pour lesquels le dispositif est en place et faisant l'objet d'un accord collectif. Sont donc exclus du périmètre de consolidation le groupe Ægide-Domitys, le groupe Edouard Denis ainsi que le périmètre Oralia, le dispositif étant en cours de déploiement pour ce dernier.

le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur est calculé d'après le rapport nombre d'heures de formation / nombre de personnes formées.

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail sur le territoire français. En cas de chevauchement de l'arrêt sur deux exercices, l'accident de travail est comptabilisé sur l'exercice pendant lequel est intervenu l'arrêt de travail initial. En application des dispositions réglementaires, le taux de fréquence des accidents de travail pour un exercice est égal au nombre d'accidents avec arrêt de travail, rattachés à l'exercice, multiplié par un million et divisé par le nombre d'heures théoriquement travaillées.

Pour la pyramide des âges, Nexity retient les tranches d'âges suivantes : ≤ 25 ans, > 25 ans et ≤ 35 ans, > 35 ans et ≤ 45 ans, > 45 ans et < 55 ans, et ≥ 55 ans. La répartition s'effectue en centième. Pour le calcul du taux de *turnover*, le Groupe applique le calcul suivant : somme des démissions, licenciements et ruptures conventionnelles CDI survenues au cours de la période considérée (du 31/12/N-1 au 30/12/N) divisée par l'effectif moyen CDI de cette même période.

### Indicateurs environnementaux et sociétaux

Les données environnementales et sociétales sont consolidées par la Direction RSE sur la base des informations fournies par différents services selon les modalités de collecte et les principales hypothèses qui sont présentées ci-dessous :

- Le nombre de logements vendus par le Groupe en zone ANRU est déterminé par la Direction RSE à partir de bases de données internes ;
- La part de marché dans les zones à TVA réduite est un indicateur basé sur les ventes aux particuliers. Il est calculé de la façon suivante : ventes accédants en TVA réduite / marché accédants TVA réduite (hors ventes en bloc et résidences avec services), d'après les données de la FPI ;
- Le pourcentage de logements en bois livrés (Immobilier résidentiel) est calculé sur la base des logements livrés en 2018. Le pourcentage des opérations tertiaires en structure bois (Immobilier Entreprise) est calculé sur la base des opérations vendues en 2018.

- Les bilans d'émissions de gaz à effet de serre des programmes immobiliers de logements neufs sont étudiés par le pôle Immobilier résidentiel et la Direction RSE, à l'aide d'un outil dédié (Carbone Pro). Ces données sont reportées dans la plateforme de Gestion des Programmes Immobiliers (GPI) du Groupe pour une gestion centralisée et consolidée permettant d'améliorer la qualité du reporting ;
- Les opérations tertiaires neuves certifiées NF HQE™ Bâtiments Tertiaires dans le neuf en Ile-de-France exclut les opérations en bois (Ywood, Téréneo), principalement en régions ;
- Les opérations comptabilisées comme faisant l'objet d'une démarche d'économie circulaire sont répertoriées parmi les projets lancés par les directions de l'Immobilier résidentiel (IR) ou de l'Immobilier d'entreprise (IE), et passés en comité d'acquisition au cours de l'année 2018. Une démarche est dite d'économie circulaire si elle correspond à l'une des catégories ci-dessous :
  - Diagnostic ressources (pour réemploi / recyclage / valorisation matière),
  - Recyclage des matériaux issus de la déconstruction,
  - Réemploi de produits ou de mobilier,
  - Récupération d'énergie fatale (data center, eaux grises...),
  - Label *Cradle to Cradle* (C2C).

Cet indicateur exprimé en pourcentage se mesure au prorata de la part que représente chaque branche (IR et IE) dans le chiffre d'affaires du Groupe ;

- Les opérations tertiaires certifiées en exploitation (HQE, BREEAM, LEED) tiennent compte de la Surface Utile Brute en mètres carrés (SHON hors éléments structurants et circulations verticales comme les annexes par exemple) des opérations identifiées pour lesquelles Nexity a accompagné ses clients dans la mise en place et/ou le maintien des différentes certifications ; et
- Les émissions de gaz à effet de serre des sites administratifs du Groupe, ouverts en France au 1<sup>er</sup> janvier, sont évaluées par la Direction RSE en s'appuyant sur la méthodologie Bilan Carbone® et en utilisant les facteurs d'émission de l'Ademe. Pour effectuer le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe a utilisé le tableur Bilan carbone® (version 8.1 - 2018) et a fait appel à un cabinet de conseil externe spécialisé dans la réalisation de bilans carbone.

Les données relatives aux agences franchisées (Guy Hoquet L'Immobilier, Century 21) ne sont pas incluses dans le périmètre de calcul des émissions de gaz à effet de serre. En effet, Nexity est soit bailleur de ces espaces, soit n'inclut pas les collaborateurs dans ses effectifs.

L'ensemble des postes d'émissions du Bilan Carbone® a été pris en compte dans la réalisation du bilan d'émissions de GES, à l'exception de quelques postes du scope 3 jugés non significatifs à l'activité de Nexity, pour lesquelles les données n'étaient pas disponibles pour l'exercice 2018, à savoir : le mobilier de bureau (rentrant dans le poste « immobilisations »), les déplacements de visiteurs (rentrant dans le poste « Déplacements ») et les repas servis au restaurant d'entreprise (rentrant dans le poste « Intrants » et « Déchets »).

Pour les consommations d'électricité des agences des Services immobiliers aux particuliers en province : les données ont été collectées pour 16 agences de référence et les résultats ont ensuite été extrapolés pour l'ensemble des agences, sur la base des effectifs en équivalent temps plein.

Pour certains indicateurs, le principe d'extrapolation n'a pas été retenu car les données collectées ne sont pas suffisamment représentatives. C'est notamment le cas pour les émissions de GES relatives à la consommation de gaz naturel, de vapeur, de fioul et aux déchets papier/cartons recyclés. Concernant les consommations de gaz naturel et de fioul, aucun recensement exhaustif des sites consommateurs n'a été réalisé. L'absence de consommation de fioul sur les sites de référence n'est pas synonyme d'absence de consommation au niveau du Groupe.

Concernant les données relatives aux achats de consommables bureautiques fournies par la Direction du digital, le périmètre considéré est uniquement le fournisseur du Groupe, les agences pouvant passer commande auprès d'autres fournisseurs.

Compte tenu de la nature de ses activités, le Groupe n'est pas directement concerné par la lutte contre le gaspillage alimentaire et n'a donc pas pris d'engagement spécifique en la matière.

Enfin, les activités de Nexity étant localisées principalement en France, le Groupe n'est pas concerné par des problématiques d'approvisionnement en eau.

## Contrôles

### Contrôle interne

La Direction RSE et la Direction des ressources humaines en charge de la collecte des données, sont responsables des indicateurs fournis. Le contrôle s'effectue lors de la consolidation (revue des variations, comparaison inter-entités, etc.).

### Contrôle externe

Le Groupe a désigné comme Organisme Tiers Indépendant l'un de ses commissaires aux comptes pour effectuer des travaux de vérification sur les informations extra-financières publiées dans son rapport de gestion. La nature des travaux réalisés et les conclusions de ces travaux sont présentées au paragraphe 3.6 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion » du présent chapitre.

## 3.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Nexity, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion, en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la société.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

### 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 fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

### Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- 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 comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les 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 ;
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société ;
- Nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs<sup>1</sup> que nous avons considérés les plus importants :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices<sup>2</sup> et couvrent entre 46% et 100% des données consolidées des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes<sup>3</sup> ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre mi-décembre 2018 et mi-mars 2019 sur une durée totale d'intervention d'environ 5 semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions gestion des risques, ressources humaines, développement durable, marketing stratégique, qualité production et livraison, expérience client, comptabilité, services généraux et achats.

<sup>1</sup> Informations sociales : Effectif total au 31.12.2018 (en nombre et en ETP) ; *Turnover* (sorties CDI) ; Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur ; Nombre de demandes de télétravail faites sur le kiosque RH.

Informations environnementales : Pourcentage d'opérations faisant l'objet d'une démarche Economie Circulaire ; Pourcentage de logements en bois livrés (Immobilier Résidentiel) ; Pourcentage des opérations en structure bois (Immobilier Entreprise) ; Emissions de Gaz à Effet de Serre par ETP (déplacements et consommations d'énergie).

Informations sociétales : Pourcentage de logements vendus en zones à TVA réduite ; Part de marché dans les zones à TVA réduite

<sup>2</sup> Informations sociales : Immobilier Résidentiel hors Perl et SIP Lamy pour l'information relative au Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur ; auprès des Services et Directions France concernés pour les autres informations.

Informations environnementales et sociétales : les sites les plus contributeurs en région parisienne (Solstys, Grande Armée), ainsi qu'une sélection d'agences de référence (les sites de Nexity Lamy) pour les consommations d'énergie (Emissions de Gaz à Effet de Serre) ; les sites en France hors Oralia et Perl pour les déplacements professionnels (Emissions de Gaz à Effet de Serre) ; auprès des Services et Directions Groupe concernés pour les autres informations.

<sup>3</sup> Nouveaux usages et services additionnels ; Satisfaction client.

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Rapport de l'organisme tiers indépendant

#### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris La Défense, le 27 mars 2019

L'organisme tiers indépendant

MAZARS SAS

Edwige Rey

Associée RSE & Développement Durable



### 3.7 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI DPEF

Thèmes DPEF		Paragraphe
Modèle d'affaires		1.2.2
Risques extra-financiers liés à l'activité du Groupe	Politiques mises en oeuvre pour identifier et atténuer ces risques	Résultats des politiques mises en oeuvre et indicateurs de performance
<b>Attractivité et rétention des salariés</b>		
	Améliorer l'attractivité et la rétention des salariés	Rémunération 3.2.1.1 Qualité de vie au travail 3.2.1.2
<b>Développement des compétences et engagement des collaborateurs</b>		
	Développer les talents et renforcer l'engagement des collaborateurs	Développement des compétences 3.2.2.1 Sensibilisation et formation à la RSE 3.2.2.1 Inclusion et égalité des chances 3.2.3 Dialogue social 3.2.3.4
<b>Performance environnementale des bâtiments</b>		
	Optimiser la performance environnementale des bâtiments	Labels et certifications 3.3.1.2 Rénovation énergétique 3.3.1.2 Stratégie carbone 3.3.1.1, 3.3.1.2, 3.3.1.3 Nature et ville et biodiversité 3.3.4
<b>Disponibilité des matériaux de construction</b>		
	Assurer la disponibilité des matériaux de construction face à l'épuisement des ressources	Économie circulaire 3.3.2.1
<b>Accès au logement</b>		
	Proposer une offre de logements accessibles et des solutions favorisant l'accès à la propriété pour tous	Logement social 3.4.1.1 Primo accédants 5.1.2 Logements en pension de famille 3.4.1.1 Baux solidaires 3.4.1.1 Hébergements d'urgence 3.4.1.1
<b>Nouveaux usages et innovation</b>		
	Offrir des solutions innovantes répondant aux nouveaux usages des utilisateurs	Sites bénéficiant de l'offre Week'in 3.4.1.2 Parkings mutualisés 3.4.1.2 Services d'autopartage 3.4.1.2 Eugénie (application mobile pour logements connectés) 3.4.1.2
<b>Transparence et relation client</b>		
	Améliorer la transparence et la relation client	Améliorer la politique de transparence de la relation client 3.4.2.1
<b>Lutte contre la corruption</b>		
	Prévention de la corruption	Sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs à la prévention de la corruption 2.3
<b>Lutte contre l'évasion fiscale</b>		
	Lutte contre l'évasion fiscale	Lutte contre l'évasion fiscale 2.3
<b>Droits de l'Homme</b>		
	Actions en faveur des droits de l'Homme	Pacte mondial des Nations Unies 3.1.3 Respect des conventions de l'OIT 3.2.3.4

## 3.8 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS RSE

1/ Données sociales	2018		2017
a) Emploi	§ 3.2		
<i>Définition de l'effectif : nombre de collaborateurs présents au 31 décembre, hors stagiaires et mandataires sociaux</i>			
<b>Répartition des salariés par sexe</b>			
<b>Nombre de femmes</b>	<b>6.661</b>	<b>66%</b>	<b>4.558</b>
Cadres	2.010		1.652
Non cadres	4.651		2.906
<b>Nombre d'hommes</b>	<b>3.432</b>	<b>34%</b>	<b>2.718</b>
Cadres	2.082		1.762
Non cadres	1.350		956
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>		<b>7.276</b>
<b>Répartition des effectifs par type de contrat</b>			
Contrat à durée indéterminée	9.255		6.689
Contrat à durée déterminée et alternance	838		587
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>		<b>7.276</b>
<b>Répartition des salariés par âge</b>			
<b>Cadres</b>	<b>4.092</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>3.414</b>
	88	≤ 25 ans	
	1.128	>25 et ≤ 35	
	1.314	>35 et ≤ 45	
	1.011	>45 et < 55	
	551	≥ 55	
<b>Non Cadres</b>	<b>6.001</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>3.862</b>
	799	≤ 25 ans	
	1.614	>25 et ≤ 35	
	1.502	>35 et ≤ 45	
	1.359	>45 et < 55	
	727	≥ 55	
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>		<b>7.276</b>
<b>Répartition des salariés par ancienneté</b>			
<b>Cadres</b>	<b>4.092</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>3.414</b>
	1.726	≤ 3 ans	1.250
	463	>3 et ≤ 5	348
	711	>5 et ≤ 10	679
	785	>10 et < 20	753
	407	≥ 20	384
<b>Non Cadres</b>	<b>6.001</b>	<b>collaborateurs</b>	<b>3.862</b>
	3.344	≤ 3 ans	1.656
	696	>3 et ≤ 5	376
	779	>5 et ≤ 10	646
	805	>10 et < 20	790
	377	≥ 20	394
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>		<b>7.276</b>
<b>Répartition par Unité Économique et Sociale</b>			
UES Nexity Promotion Construction	2.357	23,3%	2.106
UES Nexity Saggel Services	525	5,2%	453
UES Nexity Lamy	3.574	35,4%	2.998
UES Ægide-Domitys	2.407	23,8%	n/a
Sociétés hors UES	1.230	12,2%	1.719
<b>TOTAL</b>	<b>10.093</b>		<b>7.276</b>

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

1/ Données sociales	2018	2017	
Répartition des salariés par zone géographique			
France / Etranger	10.093	7.276	
France	9.919	98%	7.110
Pologne	112		105
Belgique	40		41
Italie	17		15
Suisse	4		5
Portugal	1		0
Europe (hors France)	174	2%	166
En France	9.919		7.110
Île de France	3.818	38%	2.916
Lyon et Grand Lyon	782	8%	606
Lille	482	5%	298
Bordeaux	382	4%	334
Marseille	319	3%	275
Strasbourg	168	2%	135
Toulouse	204	2%	159
Besançon	131	1%	117
Nantes	166	2%	141
Autres villes	3.467	35%	2.129
Embauches (hors Ægide-Domitys)	2.542		2.234
CDI	1.380	dont 57% de cadres	1.176
CDD	1.162	dont 7% de cadres	1.058
Mobilités (hors Ægide-Domitys)	150		95
Vers un autre pôle métier	35		28
Au sein du même pôle dans une autre société	115		67
Intégration des jeunes (hors Ægide-Domitys)	689		599
Alternants	326		325
Stagiaires	363		274
Main d'œuvre extérieure au Groupe (périmètre France hors Ægide-Domitys)	17,5 ETP		12,1
Sorties (hors Ægide-Domitys)	1.029 ruptures contrat CDI		997
dont licenciements	177		198
fins de périodes d'essai	284		240
fins de CDD	894		797
Taux de rotation			
Taux de turnover (hors Ægide-Domitys)	13,30%		12,90%
Taux de turnover subi (hors Ægide-Domitys)	9,30%		
Les rémunérations et leur évolution	§ 3.2.1.1		
Périmètre constant (hors Ægide-Domitys)	46.530 €		46.260 €
Y compris Ægide-Domitys	41.946 €		n/a
b) Organisation du travail			
Organisation du temps de travail	§ 3.2.3.4		
Nombre de collaborateurs à temps complet	9.145		6.923
Nombre de collaborateurs à temps partiel	948	9,4% de l'effectif total	353
Absentéisme (hors Ægide-Domitys)	§ 3.2.1.2		
Définition de l'absentéisme : nombre de jours calendaires CDI / somme des jours calendaires de l'exercice x effectif moyen CDI			
Taux d'absentéisme	3,50%		3,50%

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

1/ Données sociales	2018	2017
<b>c) Relations Sociales (hors Ægide-Domitys)</b>		
<b>Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci</b>	<b>§ 3.2.3.4</b>	
Représentants du personnel titulaires & suppléants	321	307
<b>Bilan des accords collectifs conclus en 2018</b>	<b>§ 3.2.3.4</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositifs d'épargne salariale Groupe (PEG et PERCOG)</li> <li>• Adaptation du dispositif de Protection Sociale Groupe (Frais de santé et prévoyance)</li> <li>• Négociation sur les salaires</li> <li>• Évolution du périmètre des UES</li> <li>• Dispositif d'intéressement</li> </ul>		
<b>d) Santé et sécurité (hors Ægide-Domitys)</b>		
Conditions de santé et de sécurité au travail	§ 3.2.3.4	
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	§ 3.2.3.4	
<b>Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles</b>	<b>§ 3.2.1.2</b>	
Nombre d'accidents du travail	37	44
Nombre d'accidents de trajet	51	43
Taux de fréquence	2,9	3,6
Taux de gravité	0,1	0,2
Nombre de maladies professionnelles	2	1
<b>e) Formation (hors Ægide-Domitys)</b>		
Politiques mises en œuvre en matière de formation	§ 3.2.2.1	
Nombre total d'heures de formation	105.643	87.712
Nombre d'heures de formation moyen par collaborateur	19h	18,8h
<b>f) Diversité et égalité des chances / Égalité de traitement</b>		
Mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§ 3.2.3.1	
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		
Nombre de travailleurs handicapés (hors Ægide-Domitys)	110	99
Politique de lutte contre les discriminations	§ 3.2.3.1	
<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT</b>		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	§ 3.2.3.4	
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§ 3.2.3.4	
À l'élimination du travail forcé obligatoire	§ 3.2.3.4	
À l'abolition effective du travail des enfants	§ 3.2.3.4	

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

2/ Données environnementales et sociétales	Client	2018	2017
<b>a) Performance environnementale des bâtiments et de l'entreprise Nexity</b>			
<b>Trajectoire climat</b>		<b>§ 3.1.3</b>	
Part des filiales de l'immobilier résidentiel ayant lancé au moins une opération E+C-	Particulier	75%	NA
Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique	Particulier	12	NA
Nombre de référents Nexity pour la rénovation énergétique	Particulier	0	0
Part d'opérations tertiaires livrées en structure bois	Entreprise	47%	NA
Augmentation de la production de logements en bois par rapport à 2015	Particulier	+45%	+16%
Nombre d'opérations clés en main utilisateur proposant des garanties de charges	Entreprise	2	NA
Evolution des émissions de GES par logement livré par rapport à 2015	Particulier	-3,6%	-2%
Evolution des émissions de GES par m² de surfaces de plancher de bureaux livrées par rapport à 2015	Entreprise	-5,5%	1,50%
Evolution des émissions de GES par collaborateur par rapport à 2014	Interne	-10,3%	-9,20%
		<b>§ 3.3.1.2</b>	
Part des logements passés en CA (Comité d'Acquisition) intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	Particulier	15%	NA
Part des logements livrés intégrant de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques	Particulier	31%	22%
<b>Consommation énergétique et d'eau :</b>			
• Électricité (kWh)	Interne	10.851.482	10.865.120
• Vapeur (kWh)	Interne	1.138.300	1.079.000
• Gaz naturel (kWhPCS)	Interne	348.302	285.630
• Eau (m³)	Interne	45.064	37.953
<b>Nature en ville et biodiversité</b>		<b>§ 3.3.4.2</b>	
Part d'opérations résidentielles comportant des espaces végétalisés	Particulier	16%	NA
Part d'opérations tertiaires comportant des espaces végétalisés	Entreprise	100%	NA
<b>b) Impact des chantiers</b>			
		<b>§ 3.3.3</b>	
Part des chantiers validés en comité d'acquisition intégrant la charte chantiers éco-responsables Nexity	Particulier	21%	31%
Part des chantiers validés en comité d'acquisition engagés dans une démarche de certification comprenant des critères de chantiers éco-responsables (NF Habitat, HQE™, Promotelec Habitat Neuf, etc, ...)	Particulier	43%	43%
<b>Insertion sociale :</b>			
• Nombre d'heures d'insertion sociale	Particulier + Entreprise + Collectivité	102.214	64.820
• Part des chantiers comportant des heures d'insertion sociale (lancés ou validés en comité d'acquisition)	Particulier + Entreprise + Collectivité	11%	12%
<b>c) Disponibilité des matériaux de construction</b>			
		<b>§ 3.3.2.2</b>	
Part des opérations et services faisant l'objet d'une démarche d'économie circulaire	Particulier + Entreprise + Collectivité	6,9%	NA
<b>d) Accès au logement</b>			
		<b>§ 1.3.2.2</b>	
Logement social : % des réservations totales de logements neufs	Particulier	23%	24%
		<b>§ 5.1.2</b>	
Part des primo accédants dans la réservation des logements neufs par les accédants (hors bailleurs et investisseurs)	Particulier	18%	17%
		<b>§ 3.4.1.1</b>	
Nombre d'opérations en pension de famille	Particulier	1	0

### 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Tableau récapitulatif des indicateurs RSE

2/ Données environnementales et sociétales	Client	2018	2017
<b>e) Nouveaux usages et innovation</b>			
		<b>§ 3.4.1.2</b>	
Sites bénéficiant de l'offre Week'in	Particulier + Entreprise + Collectivité	4	NA
Résidences ou bureaux dotés de parkings mutualisés	Particulier + Entreprise + Collectivité	2	NA
Résidences proposant des services d'autopartage	Particulier	2	3
Logements livrés équipés d'Eugénie	Particulier	221	NA
		<b>§ 3.1.3</b>	
Part d'opérations livrées comportant des équipements de recharge électrique auto/vélo	Entreprise	58%	NA
<b>f) Transparence et relation client</b>			
		<b>§ 3.4.2.1</b>	
information qualitative	Particulier		
<b>g) Achats responsables et relations fournisseurs</b>			
		<b>§ 3.4.2.2</b>	
Part des achats de travaux de construction de l'immobilier résidentiel intégrant un contrat de référencement avec questionnaire RSE	Particulier + Collectivité	27%	22%
<b>h) Engagement sociétal</b>			
		<b>§ 3.4.1.3</b>	
Nombre de salariés engagés dans une mission de mécénat de compétences	Société	509	300
Nombre de missions proposées	Société	44	33
Nombre d'associations bénéficiaires	Société	30	18



# 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>4.1</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>153</b>	<b>4.4</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>182</b>
4.1.1	Conseil d'administration	153	4.4.1	Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Alain Dinin au titre de 2018	184
4.1.2	Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2018	154	4.4.2	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Alain Dinin au titre de 2019	189
4.1.3	Censeurs	163	4.4.3	Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre de 2018	191
4.1.4	Le Comité exécutif et les autres instances de direction de Nexity	164	4.4.4	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre de 2019	194
4.1.5	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	169	4.4.5	Rémunérations et avantages versés ou à verser à Monsieur Julien Carmona au titre de 2018	197
4.1.6	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	169	4.4.6	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Julien Carmona au titre de 2019	200
<b>4.2</b>	<b>CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>170</b>	<b>4.5</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES AUTRES DIRIGEANTS</b>	<b>203</b>
4.2.1	Organisation des travaux du Conseil d'administration	170	4.5.1	Rémunération et avantages versés ou à verser à Madame Véronique Bédague-Hamilus au titre de 2018	203
4.2.2	Mode d'exercice de la Direction générale	172	4.5.2	Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Frédéric Verdavaine au titre de 2018	204
4.2.3	Vice-Président – Administrateur Référent	173	<b>4.6</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX AUTRES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2018</b>	<b>205</b>
4.2.4	Mixité et diversité du Conseil d'administration, du Comité exécutif et du « Club 100 »	173	<b>4.7</b>	<b>RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES</b>	<b>206</b>
4.2.5	Modifications de la composition du Conseil, des Comités et de la Direction générale intervenues au cours de l'exercice	174	<b>4.8</b>	<b>INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>207</b>
4.2.6	Administrateurs indépendants	174			
4.2.7	Les comités spécialisés du Conseil d'administration	175			
4.2.8	Les censeurs	178			
4.2.9	Évaluation du fonctionnement du Conseil	178			
4.2.10	Conformité au Code Afep-Medef	179			
<b>4.3</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS</b>	<b>179</b>			
4.3.1	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	179			

.../...

## 4.9 OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS 208

## 4.10 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX 208

4.10.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	208
4.10.2 Attribution gratuite d'actions	208

## 4.11 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 209

4.11.1 Répartition du capital au 31 décembre 2018	209
4.11.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années	210
4.11.3 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	210
4.11.4 Pacte et convention d'actionnaires	210
4.11.5 Contrôle de la Société	210
4.11.6 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	210

## 4.12 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL 211

4.12.1 Capital social	211
4.12.2 Titres non représentatifs du capital	211
4.12.3 Titres auto-détenus	211
4.12.4 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	212
4.12.5 Autres titres donnant accès au capital	215
4.12.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital	216
4.12.7 Nantisements d'actions	216
4.12.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	216
4.12.9 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	217

## 4.13 DISPOSITIONS STATUTAIRES 218

4.13.1 Objet social	218
4.13.2 Exercice social	218
4.13.3 Répartition statutaire des bénéfices	218
4.13.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	218
4.13.5 Assemblées générales	219
4.13.6 Franchissements de seuils	220
4.13.7 Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)	220
4.13.8 Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)	221

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui est joint au rapport de gestion, regroupant les informations relatives à la gouvernance, à la rémunération et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport a été présenté au Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Il a été préparé sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions financière et juridique du Groupe.

Le présent rapport est élaboré par référence au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») auquel la Société a déclaré adhérer.

Ce rapport décrit les travaux du Conseil d'administration qui s'inscrivent également dans le cadre du règlement intérieur du Conseil d'administration. Il rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs et précise que ces derniers s'obligent à respecter le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés

relatif aux opérations sur titres adopté par la Société. Le règlement intérieur et le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés sont mis en ligne sur le site Internet de la Société.

Le règlement intérieur a été modifié en dernier lieu le 19 février 2019. Parmi les modifications adoptées figurait la possibilité pour le Vice-Président ou, le cas échéant, l'Administrateur Référent de répondre aux demandes des actionnaires souhaitant un dialogue direct avec les membres du Conseil.

Lors des séances du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE du 18 mars 2019 et du Conseil d'administration du 27 mars 2019, il a été décidé de proposer une évolution du mode d'exercice de la Direction générale sous réserve du renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Dinin par la prochaine Assemblée générale. Ce nouveau mode d'exercice est décrit au 4.2.2.2 du présent chapitre. Le fonctionnement actuel est décrit au 4.2.2.1 du présent chapitre. Cette évolution sera reflétée notamment dans les modifications du règlement intérieur qui seront adoptées à l'issue de l'Assemblée générale précitée.






## 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.

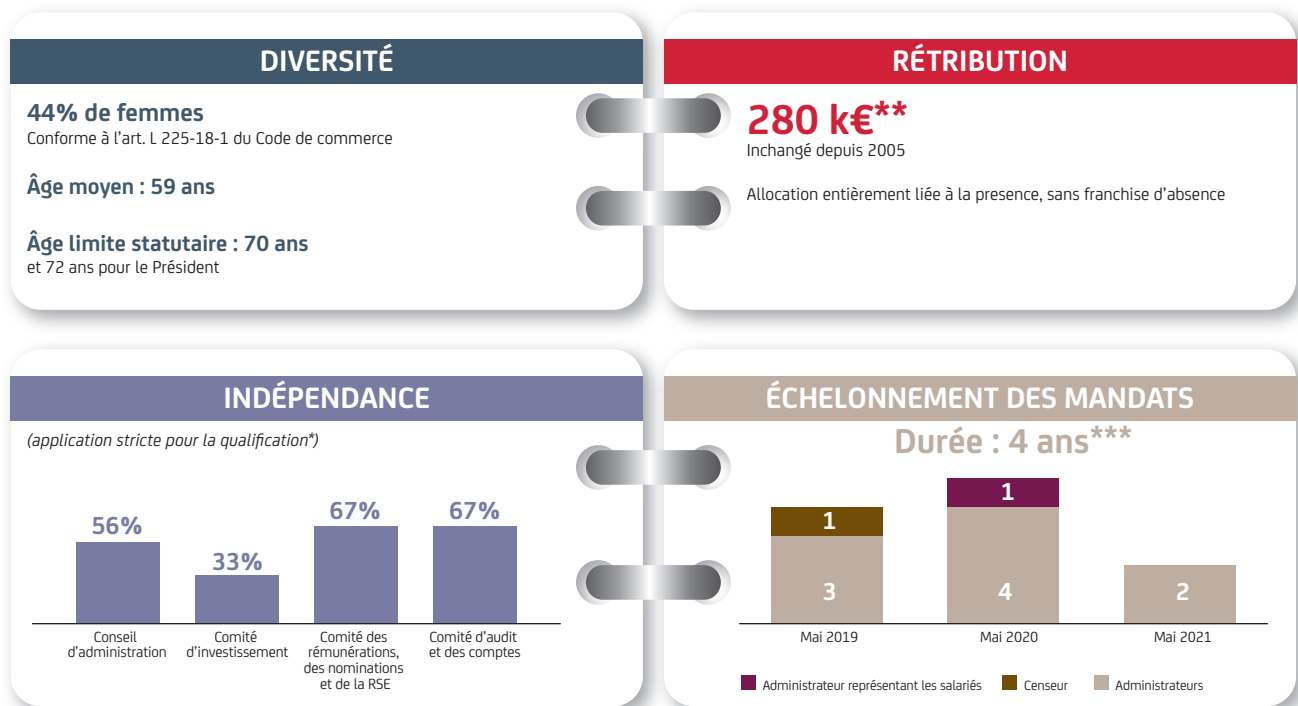
Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les tableaux ci-après comprennent une synthèse de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités au 31 mars 2019, ainsi que de la proportion de membres indépendants.

 <b>Président</b>	<b>Conseil d'administration</b>	<b>Indépendant</b>	<b>Comité d'audit et des comptes</b>	<b>Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE</b>	<b>Comité d'investissement</b>	<b>Année échéance mandat</b>
Alain Dinin	Président-Directeur général				• 	2019
Luce Gendry	Vice-Président Administrateur Référent	•	• 		•	2020
Jean-Pierre Denis	Administrateur		•		•	2020
Charles-Henri Filippi	Administrateur	•		• 		2019
Jérôme Grivet	Administrateur		•		•	2020
Soumia Belaidi-Malinbaum	Administrateur	•	•	•		2021
Agnès Nahum	Administrateur	•	•		•	2019
Magali Smets	Administrateur	•	•			2020
Jacques Veyrat	Administrateur			•	•	2021
Bruno Catelin	Administrateur représentant les salariés			•		2020
Pascal Oddo	Censeur					2019
Benoît Chuquet	Représentant du Comité d'Entreprise					2019

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale



\* Conforme au code Afep/Medef, hors administrateur représentant les salariés pour les Comités et le Conseil d'administration.

\*\* Pas de jetons de présence cumulés avec une rémunération par le Groupe.

\*\*\* Depuis 2005 pour les administrateurs et 3 ans pour les censeurs.

Le tableau ci-dessous recense les compétences dominantes déclarées par les administrateurs (hors Président-Directeur général) et illustre la diversité des compétences du Conseil d'administration.

	Finances	Stratégie et investissements	Gouvernance	Immobilier et financements immobiliers	SI et digital	Services financiers (banques et assurances)	RSE – énergie et environnement
Luce Gendry	•	•	•			•	•
Jean-Pierre Denis	•	•	•	•	•	•	
Charles-Henri Filippi	•	•	•	•		•	•
Jérôme Grivet	•	•	•	•		•	
Soumia Belaidi-Malinbaum	•	•	•		•		•
Agnès Nahum	•	•	•			•	•
Magali Smets	•	•	•				•
Jacques Veyrat	•	•	•		•		•
Bruno Catelin				•	•		
Pascal Oddo	•	•		•	•	•	
Gérard Bayol*	•	•		•		•	

\* Jusqu'au 31 mai 2018.

### 4.1.2 Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2018

Les tableaux ci-après présentent les membres du Conseil d'administration de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que, pour chacun d'eux, la fonction principale exercée dans la Société, les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années.

**ALAIN DININ****Président du Conseil d'administration**

- > Président-Directeur général de la Société
- > Président du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française

**Âge :** 68 ans

**Date de première nomination**

28/09/2004 – Reconduction le 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 31/12/2018.

Le renouvellement est proposé.

**Biographie**

Président-Directeur général de Nexity depuis septembre 2004, Alain Dinin a débuté au sein du groupe George V (groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d'en prendre la Direction générale en 1985. Il a été ensuite Directeur général de CGIS (groupe Vivendi) de 1995 à 2000, puis Vice-Président, Président du directoire et ensuite Président-Directeur général de Nexity. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Lille (maintenant dénommée SKEMA Business School).

**Mandats en cours****> Hors Groupe**

- Administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France)
- Président et membre du Conseil de Surveillance de New Port SAS

**> Au sein du Groupe en France**

- Président du Conseil d'administration et administrateur du Crédit Financier Lillois SA
- Administrateur de Nexity Immobilier d'entreprise (depuis le 10/12/2016), de Edouard Denis Développement (depuis le 10/06/2016), de Weroom, de PERL, de Ægide (depuis le 06/07/2018)
- Cogérant de Clichy Europe 4
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises et de Lilas Paul Meurice
- Représentant légal de Nexity, Vice-Président, Directeur général et administrateur d'Eco Campus à Châtillon, elle-même Président de Mercedes
- Représentant permanent de Nexim 1, administrateur de la société Ufiam
- Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de la société Féréal

**> Au sein du Groupe à l'étranger**

- Président du Conseil de Surveillance des sociétés Nexity Polska 303 Spolka Akcyjna (Pologne) et de NP 7 Spolka Akcyjna (Pologne)
- Représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de City Garden Real Estate (Belgique)
- Représentant de Nexity, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3 et de Nexibel 5

**Mandats expirés**

- Président et membre du Conseil de Surveillance d'Oralia Partenaires (jusqu'au 01/12/2017)
- Administrateur de Nexity Logement (jusqu'au 9/11/2017), d'Oralia Investissements (jusqu'au 15/12/2017), d'Isodev, du Club Méditerranée (jusqu'au 23/02/2015), de DS Participations (jusqu'au 31/12/2014), de Nexibel 6 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015)
- Comité Directeur de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) (jusqu'au 5 octobre 2017)
- Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance de Saggel Holding SA (jusqu'au 14/03/2016)
- Représentant permanent de Saggel Holding SA, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers (jusqu'au 20/04/2016)
- Président du Conseil d'administration de Nexity Immobilier d'entreprise (jusqu'au 20/06/2014), de Sesto Edison 1 et de Sesto Edison 2 (Italie) (jusqu'au 10/07/2015)
- Membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School
- Représentant permanent de Nexity, administrateur de Nexibel 1 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), de Nexity IG (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015)
- Représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA (jusqu'au 24/09/2018)
- Représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur de Ressources et Valorisation SA (jusqu'au 14/06/2018)

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### LUCE GENDRY

Vice-Présidente  
Administrateur Référent – Indépendant



- > Présidente du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française

**Âge :** 69 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**

21/02/2012

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

### Biographie

Madame Luce Gendry a débuté au sein du groupe Générale Occidentale en tant que Secrétaire général puis Directeur financier. Elle a ensuite rejoint le groupe Bolloré en tant que Directeur général adjoint puis la Banque Rothschild dont elle a été associé gérant jusqu'à mi-2011. Elle est aujourd'hui *Senior Advisor* de Rothschild et Compagnie, membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel ; Président du Conseil de Surveillance de l'IDI, administrateur de FFP (groupe familial Peugeot), administrateur de Sucres et Denrées (Sucden) et Présidente de Cavamont Holdings Ltd.

### Mandats en cours

- Président du Conseil de Surveillance de IDI\* et Président du Comité financier et d'audit
- Administrateur de FFP, membre du comité Gouvernance, Nominations et Rémunérations et Président du Comité financier et d'audit
- Membre du Conseil de Surveillance de Sucres et Denrées (Sucden) et Président du Comité d'audit
- Membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel

### > À l'étranger

- *Chairman* de Cavamont Holdings Ltd

### Mandats expirés

- Administrateur de Foncière INEA\* (jusqu'en juin 2014)
- Administrateur de la société SFR Group\* et Président du Comité financier et d'audit (jusqu'en novembre 2016)

\* Société cotée.

### BRUNO CATELIN

Administrateur représentant les salariés



- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 53 ans

**Compétences :** Immobilier et financements immobiliers, SI et digital.

**Date de première nomination**

01/01/2017

**Date d'échéance du mandat**

31/12/2020

### Biographie

Monsieur Bruno Catelin est administrateur représentant les salariés du Groupe. Il est salarié du groupe Nexity depuis mars 1991. Il est chargé de la formation des outils de gestion au sein du pôle Immobilier résidentiel depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### Mandats expirés fin 2016

- Trésorier adjoint du Comité d'entreprise
- Délégué du personnel



**JEAN-PIERRE DENIS****Administrateur**

- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française

**Âge :** 58 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, SI et digital, Services financiers (banques et assurances).

**Date de première nomination**

23/07/2015

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

**Biographie**

Monsieur Jean-Pierre Denis est Président de Crédit Mutuel Arkéa. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances, puis a occupé diverses fonctions publiques dont celle de Secrétaire général adjoint à la présidence de la République. Il a ensuite occupé plusieurs postes de Direction générale chez Dalkia, Véolia et OSEO (devenue BPI France).

**Mandats en cours**

- Président du Crédit Mutuel Arké, de la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne, de la SAS Château Calon Ségur
- Administrateur de la Caisse de Crédit Mutuel du Cap Sizun, de Kering\*, Paprec Holding, d'Avril Gestion, JLPP Invest SAS
- Administrateur puis censeur d'Altrad Investment Authority (depuis le 25/07/2018)
- Membre puis censeur du Conseil de Surveillance de Tikehau Capital\* (depuis le 25/05/2018)

**Mandats expirés**

- Administrateur de Soprol (jusqu'au 20/03/2015)
- Président du Conseil de Surveillance de New Port (du 09/01/2015 jusqu'au 30/06/2015)
- Administrateur et trésorier de la Ligue de Football Professionnel (jusqu'au 27/05/2016)
- Président par intérim de la Ligue de Football Professionnel (du 27/05/2016 au 11/11/2016)

\* Société cotée.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### CHARLES-HENRI FILIPPI

### Administrateur indépendant



> Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 66 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

**Date de première nomination**  
15/12/2016

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018.

Le renouvellement est proposé.

### Biographie

Monsieur Charles-Henri Filippi est Associé gérant de la Banque Lazard. Il était auparavant Président de Citigroup France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ayant rejoint le CCF en 1987, après plusieurs années passées au sein de l'administration française et des cabinets ministériels, il est devenu Directeur général du CCF en 1998, puis a été nommé au Comité exécutif du Groupe HSBC en 2001 comme responsable des activités de grande clientèle pour l'ensemble du Groupe. Il est devenu Président-Directeur général de HSBC France en mars 2004, puis Président non exécutif à partir d'août 2007, responsabilité qu'il a occupée jusqu'au 31 décembre 2008. Il a également été *Senior Advisor* chez CVC Capital Partners France jusqu'au 31 décembre 2010, Associé chez Weinberg Capital Partners jusqu'au 31 décembre 2011, et Président Fondateur des sociétés de gestion Octagones et Alfina de 2008 à 2012. Charles-Henri Filippi est également administrateur d'Orange.

### Mandats en cours

- Administrateur de Orange\* Piasa, Adie
- Membre du Comité de Gouvernance et de Responsabilité Sociale et Environnementale de Orange\*

### Mandats expirés

- Administrateur de L'Oréal\* (jusqu'en 02/2018)
- Membre du Conseil de Surveillance de Femu Qui (jusqu'en 2015), Euris (jusqu'en 2014)
- Censeur de Nexity SA (jusqu'en 2014)
- Président de l'Association des Amis de l'opéra Comique (jusqu'en 2015)
- Membre de l'*International Advisory Board* d'Abertis (jusqu'en 2018)

\* Société cotée.

**JÉRÔME GRIVET****Administrateur**

- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française**Âge :** 57 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banque et assurances).

**Date de première nomination**

23/07/2015

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

4

**Biographie**

Monsieur Jérôme Grivet est Directeur général adjoint de Crédit Agricole SA en charge des Finances du groupe Crédit Agricole. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances, puis a été membre de cabinets ministériels avant d'occuper diverses fonctions au sein du Crédit Lyonnais et du groupe Crédit Agricole.

**Mandats en cours**

- Directeur général adjoint en charges des Finances Groupe – Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA\*
- Administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France, de Korian\*
- Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts
- Représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Covivio\*

**Mandats expirés**

- Président de CA Life Greece, du Fonds stratégique de participations, représentant permanent de Prédica
- Directeur général de Crédit Agricole Assurances
- Administrateur de CAAGIS
- Censeur de Crédit Agricole Immobilier, La Médicale de France, du groupe ADP (anciennement Aéroports de Paris)\*
- Vice-Président de Crédit Agricole Vita SPA
- Administrateur, Président du Conseil d'administration de Spirica, de Dolce Vita
- Représentant permanent de Prédica, membre du Conseil de Surveillance de CA Grands crus, de la société Cape
- Administrateur de Pacifica, CA Indosuez Private Banking, Union des banques arabes et françaises, LCL Obligation Euro, CA Cheuvreux, Cedicam
- Représentant permanent de CAA, administrateur de CACI
- Membre du bureau de la Commission exécutive de FFSA
- Membre du Conseil d'administration, Vice-Président de FFSAM, de CA Assurances Italia Holding SPA
- Président du Groupement Français des Bancassureurs
- Représentant permanent de Prédica, censeur de Siparex Associés
- Membre du Conseil de Surveillance de Korian\*
- *Vice chairman* de Bes Vida
- Directeur général délégué, membre du Comité exécutif de Crédit Agricole CIB
- *Managing Director* de CLSA BV, Stichting CLSA foundation
- Représentant permanent de CACIB, administrateur de Fletirec
- Président-Directeur général de Mescas
- Administrateur, Vice-Président de Newedge Group

\* Société cotée.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### SOUMIA BELAIDI-MALINBAUM

#### Administrateur indépendant



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 57 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, SI et digital, RSE – énergie et environnement.

#### Date de première nomination

24/03/2015

#### Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

#### Biographie

Madame Soumia Belaidi-Malinbaum est, depuis 2018, Directeur général en charge du Business Development du Groupe Keyrus. Elle était auparavant, de 1991 à 2006, fondateur et Président Directeur général de Specimen et a exercé les fonctions de Directeur commercial France de la société Hommes et Techniques de l'informatique – HTI, et d'Account Manager dans le domaine du Financement et leasing chez International Brokerage Leasing – IBL.

#### Mandats en cours

- Administrateur du groupe Lagardère SCA\* et Membre du Comité des Nominations

#### Mandats expirés

- Administrateur et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde

\* Société cotée.

### AGNÈS NAHUM

#### Administrateur indépendant



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement\*

**Nationalité :** Française

**Âge :** 58 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Services financiers (banques et assurances), RSE – énergie et environnement.

#### Date de première nomination

19/05/2015

#### Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018.  
Le renouvellement est proposé.

#### Biographie

Madame Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondateur et Président du directoire de la société d'investissement Access Capital Partners, spécialiste de la gestion de fonds de *private equity*, infrastructure et dette privée en Europe. Auparavant elle a exercé les fonctions de *Senior Vice-President Business Development* chez BNP Paribas Private Equity, de Directeur Business Development chez Financière Saint Dominique et Responsable des participations et du développement chez MAAF.

#### Mandats en cours

- Président du Directoire de la Société Access Capital Partners SA

#### > À l'étranger

- Administrateur de Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Partners II (Guernesey) Ltd, Access co-Investment Partners limited (Guernsey) Ltd, Elyseum Holding SA (Belgique), Access Capital Partners Finlande Oy, Access Capital Advisors Finland Oy, ACP Yksi Oy (Finlande), SMF I Rahasto Oy (Finlande), SPEF I Oy (Finlande), SPEF Kaksi Oy (Finlande), ACL Sarl (Luxembourg), ACL 2 Sarl (Luxembourg), Castle SA (Luxembourg), ACF II SICAV-SIF (Luxembourg), Mondriaan (Luxembourg)

\* Depuis le 20 février 2018.

**MAGALI SMETS****Administrateur indépendant**

> Membre du Comité d'audit et des comptes

**Nationalité :** Française

**Âge :** 45 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, RSE – énergie et environnement.

**Date de première Nomination**

31/05/2016

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

**Biographie**

Madame Magali Smets est Directrice générale de France Chimie (ex UIC). Elle a démarré sa carrière en 1999, chez McKinsey & Company, en tant que consultant et membre actif de la « practice » Énergie. Elle rejoint Alstom T&D en 2001, au sein de la Direction de la stratégie et poursuit chez AREVA T&D où elle devient Directeur de la stratégie. En 2007, elle rejoint le bureau de représentation d'AREVA à Bruxelles pour, en 2011, en prendre la Direction. Elle y défend les positions du groupe auprès des institutions européennes. En janvier 2013, elle est nommée Directeur, auprès du Président, et Secrétaire exécutive du Directoire d'Areva, puis en 2015 Directeur de la stratégie d'Areva.

**Mandats en cours**

- Vice-Président du Groupement des Industries Chimiques pour les Études et la Recherche (GICPER) (depuis le 11/04/2017)
- Présidente du syndicat des Activités et PROduits divers en relation avec la CHIMie et la parachimie (APROCHIM) (depuis le 25/07/2017)
- Gérante de la SCI Immochim (depuis le 19/12/2017)
- Administratrice de CP Chimie Promotion (depuis le 17/05/2017), de Universcience Partenaires (depuis le 7/06/2017)

**Mandats expirés**

- Président de Areva Énergies Renouvelables (du 21/12/2015 au 01/06/2016)
- Président Directeur général et Président du Conseil d'administration de Cedec (du 14/02/2013 au 01/06/2016)
- Représentant permanent de la société Cedec, administrateur de Areva TA (jusqu'au 01/06/2016)
- Représentant permanent de la société Areva, administrateur de Areva TA (jusqu'au 29/09/2015)

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### JACQUES VEYRAT

### Administrateur



- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française

**Âge :** 56 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, SI et digital, RSE – énergie et environnement.

#### Date de première nomination

23/05/2013

#### Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

### Biographie

Monsieur Jacques Veyrat a commencé sa carrière au Ministère des Finances (Direction du Trésor) de 1989 à 1993, puis au cabinet du Ministre de l'Équipement de 1993 à 1995. Il a ensuite été nommé Directeur général de Louis Dreyfus Armateurs. En 1998, il fonde Louis Dreyfus Communications qui deviendra Neuf Cegetel. De 2008 à 2011, il est Président du Groupe Louis Dreyfus. En 2011, il crée Impala, société holding actionnaire de référence d'environ une vingtaine de sociétés déployant leurs activités notamment dans le secteur de l'énergie avec Direct Énergie et Neoen.

### Mandats en cours

- Président d'Impala (SAS), Président de Fnac Darty\*
- Administrateur de HSBC France
- Censeur de Louis Dreyfus Armateurs, Sucres et Denrées, ID Logistics

### Mandats expirés

- Administrateur d'Imerys\* et de Direct Énergie
- Membre du Conseil de Surveillance Eurazeo\*
- Président de Louis Dreyfus Holding et de Louis Dreyfus SAS

\* Société cotée.



### 4.1.3 Censeurs

Depuis le 31 mai 2018, la Société ne compte qu'un seul censeur : Monsieur Pascal Oddo.

#### PASCAL ODDO

#### Censeur



**Nationalité :** Française

**Âge :** 67 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, SI et digital, Services financiers (banques 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 31/12/2018.

Le renouvellement est proposé.

#### Biographie

Monsieur Pascal Oddo est titulaire d'une maîtrise de Gestion de l'Université Paris IX, Paris-Dauphine. Avant d'avoir été associé chez LBO France de 1997 à 2017, Monsieur Pascal Oddo a développé Oddo & Cie pendant plus de 20 ans. Il a également été l'un des membres fondateurs d'Euronext et du Conseil des Bourses de Valeurs. Pascal Oddo est aujourd'hui Président de la société Vasgos qu'il a fondée en 1997.

#### Fonctions exercées en dehors de la Société

- Président de Vasgos SAS, de SIP
- Représentant permanent de Vasgos SAS, de Geoxia, de Financière Jumbo et de Boxer Holding
- Président du Conseil de Surveillance de New Port SAS
- Administrateur de Brindilles

#### Mandats expirés

- Membre du Conseil de Surveillance de LBO France Gestion SAS, de Consolis Holding, de Gravotech Holding
- Administrateur de MMC (Maison Michel Chapoutier)

#### GÉRARD BAYOL

#### Censeur



**Nationalité :** Française

**Âge :** 65 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, Services financiers (banques et assurances).

#### Date d'échéance du mandat

31 mai 2018

Le renouvellement n'a pas été proposé lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2018.

#### Biographie

Monsieur Gérard Bayol, diplômé d'HEC, commence sa carrière en 1979 comme attaché commercial à l'Ambassade de France au Venezuela, pays où il est né. De 1982 à 1993, il occupe différents postes au sein du Crédit Commercial de France (CCF) tour à tour comme représentant à Caracas, directeur de succursale à Rio de Janeiro, Directeur général adjoint à Madrid, puis Directeur général à Londres. Entré ensuite dans le groupe Dexia, il exerce à Madrid les fonctions d'administrateur délégué de la filiale espagnole, Dexia Banco Local, de 1993 à 1997, avant de prendre les rênes de Dexia Crédit Local (DCL) jusqu'en 2000. En Italie, à partir de 2001, il est administrateur délégué chez Dexia Crediop SpA, avant de rentrer en France en 2006 comme Directeur général de Dexia Crédit Local. Il entre en 2009 chez Crédit Mutuel Arkéa, dont il est membre du Comité exécutif et Président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels jusqu'en septembre 2016. Il est *Senior Advisor* du fonds d'investissement AGILITAS et Président de AGYS Finance & Conseil.

#### Fonctions exercées en dehors de la Société

- Administrateur de Ægide SA, de Brunet SA
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa chez SA HLM Coopérer pour habiter
- Représentant du Crédit Mutuel Arkéa, censeur de New Port SAS
- Censeur de SCCI Arcade, de Spirit Entreprise
- Membre du Comité stratégique de Polylogis/Logirep et de Valtus

## 4.1.4 Le Comité exécutif et les autres instances de direction de Nexity

### 4.1.4.1 Le Comité exécutif

L'instance de Direction générale, de pilotage et d'arbitrage de Nexity est le Comité exécutif et regroupe autour de Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général : Monsieur Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué chargé du Client Particulier et des métiers de l'Immobilier résidentiel ; Monsieur Julien Carmona, Directeur général délégué chargé du Client Interne, des finances, de la stratégie et du développement international ; Madame Véronique Bédague-Hamilius, Directrice générale déléguée, en charge des Clients Entreprise et Collectivité et Monsieur

Frédéric Verdavaine, Directeur général délégué, chargé du Client Particulier et des métiers de Services immobiliers aux particuliers.

Parmi les membres portant le titre de Directeur général délégué, Messieurs Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona ont été nommés mandataires sociaux le 31 mai 2018 par le Conseil d'administration réuni à l'issue de l'Assemblée générale du même jour.

Le Comité exécutif se réunit une fois par semaine.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Comité exécutif de la Société au 31 mars 2019. Son taux de féminisation est de 20%. Une description de la politique de mixité applicable au Comité exécutif figure au 4.2.4 ci-après.

	<b>Titre</b>	<b>Client Particulier</b>	<b>Client Entreprise</b>	<b>Client Collectivité</b>	<b>Client Interne</b>
Alain Dinin	Président-Directeur général	•	•	•	•
Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général délégué, mandataire social	•			
Julien Carmona	Directeur général délégué, mandataire social				•
Véronique Bédague-Hamilius	Directrice générale déléguée		•	•	
Frédéric Verdavaine	Directeur général délégué	•			

La biographie d'Alain Dinin est présentée au paragraphe 4.1.2 « Les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2018 » du présent chapitre. Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des autres membres du Comité exécutif.

**JEAN-PHILIPPE RUGGIERI****Directeur général délégué – Mandataire social**

- > Directeur général délégué et mandataire social de la Société
- > Directeur général délégué en charge du Client Particulier
- > Président Directeur général Nexity Immobilier résidentiel
- > Co-Président du Comité Client Particulier
- > Membre du Comité exécutif

**Nationalité :** Française**Âge :** 50 ans**Date de première nomination**

31/05/2018

**Date d'échéance du mandat**

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018.

4

**Biographie**

Directeur général délégué en charge du Client Particulier et des métiers de l'Immobilier résidentiel depuis janvier 2017 et mandataire social depuis le 31 mai 2018. Il était précédemment Directeur général du pôle Immobilier résidentiel depuis 2014, dont il était depuis 2006 Directeur général adjoint. Il était précédemment Directeur général de Nexity Consulting et de Nexity Patrimoine. Il a occupé les fonctions de Directeur commercial puis Directeur général de Ruggieri Immobilier Toulouse entre 1994 et 2001. Il a débuté comme responsable d'opérations chez Sogeprom en 1992. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse.

**Mandats en cours**> **Hors Groupe**

- Gérant de SARL La Colline des sciences

> **Au sein du Groupe en France**

- Administrateur de Bien'ici, Perl, Ægide (depuis le 06/07/2018)
- Gérant de Balma Le Cyprie Village
- Cogérant de George V Consultel
- Président Directeur général et administrateur de Les Terrains du Midi
- Président de Nexity Logement
- Directeur général délégué et administrateur de Nexity Consulting
- Directeur général délégué de Féréal
- Représentant permanent de Nexity Solutions, administrateur de Century 21 France
- Représentant permanent de George V Gestion, administrateur de Compagnie foncière financière et immobilière, de Féréal
- Représentant permanent de Nexity Régions III, administrateur de Prado Gestion
- Représentant permanent de Nexity Régions III, cogérant de SCI Servon Marne, SNC Servon République Domaines
- Représentant légal de Nexity Logement, Directeur général de George V Gestion
- Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Crédit Financier Lillois (depuis le 06/03/2018)
- Représentant légal de Nexity Consulting, gérant de Nexity Patrimoine

En outre, en sa qualité de gérant de Nexity Régions I, Monsieur Jean-Philippe Ruggieri est également représentant légal de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif

> **Au sein du Groupe à l'étranger**

- Membre du Conseil d'administration de Nexity Belgium

**Mandats expirés**

- Représentant permanent de George V Gestion, Administrateur de SAD SA (Société technique des acajous débités)
- Représentant légal de Nexity Logement, Président de Berri Investissements (jusqu'au 01/03/2018)
- Représentant légal de Nexity Régions I, Président de Apollonia (jusqu'au 22 mars 2018), Les Allées de l'Europe (jusqu'au 22 mars 2018), Evry Le Bras de fer (jusqu'au 22 mars 2018), Nexity IR Programmes Apollonia (jusqu'au 22 mars 2018)
- Représentant de Nexity Régions I, Directeur général de Seeri (jusqu'au 22 mars 2018), George V Alpes (jusqu'au 22 mars 2018), George V Rhône-Loire-Auvergne (jusqu'au 22 mars 2018), CALI (jusqu'au 22 mars 2018), Nexity IR Programmes Rhône-Loire-Auvergne (du 12 mars 2018 jusqu'au 22 mars 2018) ; Nexity IR Programmes Alpes (jusqu'au 22 mars 2018), Nexity IR Programmes Paris Val-de-Seine (jusqu'au 22 mars 2018)
- Gérant de Nexity Régions I (du 12 mars 2018 jusqu'au 22 mars 2018)

## JULIEN CARMONA

## Directeur général délégué – Mandataire social



- > Directeur général délégué et mandataire social de la Société
- > Directeur général délégué en charge du Client Interne
- > Président du Comité Client Interne
- > Membre du Comité exécutif

**Nationalité :** Française

**Âge :** 48 ans

### Date de première nomination

31/05/2018

### Date d'échéance du mandat

À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018.

## Biographie

Directeur général délégué, en charge du Client Interne (qui regroupe les principaux services fonctionnels du groupe Nexity, tels que finance, juridique, secrétariat général, ressources humaines, gestion et contrôle des risques, innovation, digital et systèmes d'information) ainsi que de la stratégie et du développement international depuis janvier 2017 et mandataire social depuis le 31 mai 2018. Après un début de carrière au Ministère de l'économie et des finances puis chez BNP Paribas, il a été successivement Conseiller économique du Président de la République (2004-2007), membre du Directoire et Directeur financier de la Caisse nationale des Caisses d'Épargne (CNCE) devenue BPCE (2007-2009), puis *Chief Operating Officer* et membre du Comité exécutif de SCOR SE (2009-2012). Il a rejoint Nexity en janvier 2014. Il est inspecteur des finances et ancien élève de l'École normale supérieure de la rue d'Ulm et de l'École Nationale d'Administration (ENA).

## Mandats en cours

### > Hors Groupe

- Membre du Conseil de Surveillance de Newport

### > Au sein du Groupe en France

- Président de SIG 30 Participations, Neximmo 39, Sari Investissements, Nexim 4, Neximmo 12, Neximmo 19
- Gérant de Nemoa
- Directeur général délégué de Crédit Financier Lillois SA
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Administrateur de Century 21 France, Ægide, Éco-Campus à Chatillon
- Représentant permanent de Nexity Logement, Administrateur de Développement Boulogne Seguin, de Nexity Consulting
- Administrateur de PERL, Guy Hoquet l'Immobilier, Nexity Immobilier d'entreprise, Weroom, Térénéo, Edouard Denis Développement
- Membre du Conseil de Surveillance de New Port SAS
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Président de Bagneux Victor Hugo, Bagneux Briand, Neximmo 33, Neximmo 36, Neximmo 38, Neximmo 41, Neximmo 42, Neximmo 44, Neximmo 46, Neximmo 48, Neximmo 49, Neximmo 50, Neximmo 51, Neximmo 52, Neximmo 53, Neximmo 54, Neximmo 59, Neximmo 60, Neximmo 62, Neximmo 63, Neximmo 65, Neximmo 67, Neximmo 68, Neximmo 71, Neximmo 72, Neximmo 73, Neximmo 77, Neximmo 80, Neximmo 81, Neximmo 82, Neximmo 84, Neximmo 85, Neximmo 86, Neximmo 87, Neximmo 88, Neximmo 89, Neximmo 90, Neximmo 91, Neximmo 96, Neximmo 97, Neximmo 98, Neximmo 99, Neximmo 100, Neximmo 101, Neximmo 102, Neximmo 103, Neximmo 104, Neximmo 105, Nexiville 1, Nexiville 2, Nexiville 4, Nexiville 5, Nexiville 6, Pontault Louvetiere, Canton 7, Neximmo 106, Neximmo 107, Neximmo 108, Neximmo 109, Neximmo 110, Nexprom, Neximmo 111, Neximmo 112, Neximmo 113, Neximmo 114, Nexity Résidences gérées, Nexiville 8, Nexiville 9, Terrae Novae 1, Terrae Novae 2, Terrae Novae 3, Terrae Novae 4, Neximmo 116, Neximmo 117, Neximmo 118, Neximmo 119, Neximmo 120, Garenne Aménagement, Nexiville 11, Nexiville 12, Nexiville 13, Nexiville 14, Neximmo 121, Neximmo 122, Neximmo 123, Neximmo 124, Neximmo 125
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Directeur général de AQUEDUC
- Représentant légal de SIG 30 Participations, cogérante de SCI Boulogne Ville A3B, SCI Boulogne Parc B4E, SCI Boulogne Ville A4 EST A, Garenne Développement, SCCV Bordeaux EB4 PRIM
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Gérante de Terrae Novae
- Représentant légal de SARI Investissements, Président de Neximmo 5 (depuis le 15/03/2017)

JULIEN CARMONA

Directeur général délégué – Mandataire social

**Mandats en cours****> Au sein du Groupe en France**

- Représentant légal de Sari Investissements, Gérante de SNC Nexitim, SNC Parc de Sénart, SNC Le Bourget Parc de l'espace, SNC Actilogis, FOS Distriport, SNC Coudray Actilogis, SNC du pic de Belledonne, SNC Mesnil-en-Thelle Logistique, SNC Urban East Color East, SNC du Chemin de Paris, SNC Urban East, SNC Urban East Voiries, SNC Urban East Jean Zay, SNC Florides 1, SNC des Terrasses des Bruyères, SCI Saint-Laurent Logistique, SNC Sari – Société d'aménagement régional industriel, SNC Opteam East, SNC Urban East Services 1, SNC Urban East Services 2, SNC Urban East Guy Blache 2, SNC du Parc des Chesnes 3, SNC Urban East Guy Blache 1, SNC Bègles Fraîcheur, SNC Florides 3, SNC Urban East Chaplin 1, SNC Urban East Guy Blache 3
- Représentant légal de SARI Investissements, cogérante de SCI Clichy Europe 3, SCI Parc de Gerland Ilôt n°4
- Représentant légal de SARI Investissements, liquidateur de Paris Berthelot

**> Au sein du Groupe à l'étranger**

- Administrateur et Président du Conseil de City Garden Real Estate
- Administrateur de Nexibel 3, Nexibel 5, Nexity Belgium, G&G Immo SA (Belgique) , IPERL
- Représentant légal de SIG 30 Participations, Administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5
- *Administrador unico* de Domus Sorolla
- *Consigliere et Amministratore delegato* de Agenxity SRL, de Nexity Holding Italia SRL
- *Amministratore unico* de Nexity Milano Piranesi SRL, Nexity Milano Olgiati SRL, Nexity Milano Porta Volta SRL, Livraghi 18 SRL, Nexity Rescaldina SRL, Nexity Trentuno SRL (depuis le 21/06/17), Nexity Milano Faravelli SRL (depuis le 21/06/17), Nexity Trentatre SRL (depuis le 21/06/17), Nexity Trentaquattro SRL, Nexity Trentacinque SRL, Nexity Trentasei SRL
- Gérant de Nexity Polska Sp.Z.o.o, NP 8 Sp.Z.o.o, NP 9 Sp.Z.o.o, NP 10 Sp.Z.o.o, NP 11 Sp.Z.o.o, NP 12 Sp.Z.o.o, NP 14 Sp.Z.o.o, NP 19 Sp.Z.o.o, NP 20 Sp.Z.o.o, Nexity Portugal LDA, Nexity P1 LDA
- Membre du Conseil de Surveillance de Nexity Polska 303 Spolka Akcyjna, P 7 Spolka Akcyjna

**Mandats expirés**

- Représentant légal de SARI Investissements, cogérante de SCI Parc de Gerland Ilôt N°3 (jusqu'au 31/12/2018)
- Président du Conseil d'administration et Directeur général : Chantiers Navals de l'Esterel (jusqu'au 24/09/2018)
- Représentant permanent de Nexity, Administrateur de Ægide SA (jusqu'au 25/01/2018)
- Représentant permanent de George V Gestion, Administrateur de Ressources et Valorisation (jusqu'au 14/06/2018)
- Représentant légal de Nexim 4, Président de Canton 1 (jusqu'au 15/10/2018)
- Représentant légal de Sari Investissements, cogérante de SCI Paris-Berthelot (jusqu'au 29/10/2018)
- Director de Weroom Limited (jusqu'au 20/02/2018)
- Amministratore unico Nexity Moncalieri Garis SRL, de Nexity Torino Tazzoli SRL

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

### VÉRONIQUE BÉDAGUE-HAMILIUS

Directrice générale déléguée en charge des Clients Entreprise et Collectivité



#### Biographie

Directrice générale déléguée en charge des Clients Entreprise et Collectivité et Président-Directeur général de Nexity Immobilier d'entreprise depuis février 2018. Elle était précédemment Secrétaire générale de Nexity depuis avril 2017. Véronique Bédague-Hamilius a débuté sa carrière au Ministère des Finances en 1990. Elle y a occupé divers postes à la Direction du budget puis au cabinet du Ministre de l'Économie et des Finances. Elle a été économiste au Fonds Monétaire International à Washington entre 1994 et 1997. Elle a rejoint la Ville de Paris comme Directrice des Finances en 2002, et y a été nommée Directrice Générale des Services en 2008. Elle a été directrice de cabinet du Premier Ministre de 2014 à 2016. Elle est ancienne élève de l'École Nationale d'Administration (ENA), diplômée de Sciences Po Paris et de l'ESSEC.

### FRÉDÉRIC VERDAVAINE

Directeur général délégué en charge du Client Particulier



#### Biographie

Directeur général délégué en charge du Client Particulier et des métiers de Services immobiliers aux Particuliers. Il était précédemment Directeur général adjoint de Nexity, Président des activités de Services immobiliers aux particuliers depuis janvier 2017 et co-Président du Comité Client Particulier, a commencé sa carrière en 1993 dans l'univers de la stratégie et de l'organisation d'abord comme consultant dans le groupe Quaternaire puis comme adjoint au Directeur des ressources humaines de La Redoute. De 2002 à 2007, chez Johnson Diversey, il a occupé les postes de Directeur général délégué France et de Vice-Président ressources humaines Europe du Sud. De 2007 à 2011, il a été Directeur général du Groupe NDFI, *leader* dans les métiers de l'intermédiation immobilière dans le Nord-Pas de Calais, après une première expérience dans le monde immobilier comme Directeur général du groupe GHI. Il est diplômé de l'Institut de haute finance internationale, titulaire d'une licence de sciences économiques, d'un magistère en développement des ressources humaines et d'un MBA HEC/CPA.

#### 4.1.4.2 Les autres instances dirigeantes

En prolongement du Comité exécutif, il a été créé en 2017 un **Comité de Transformation Nexity**, qui regroupe les membres des Comités de direction des différents pôles clients (Client Particulier, Client Entreprise, Client Collectivité, Client Interne). Ce comité est dédié au pilotage et au suivi de la transformation du Groupe et des principaux projets stratégiques qui y contribuent. Il inclut également les 9 **référents régionaux**, qui assurent, (sur une base régionale et transverse), les mêmes missions d'appui à la transformation du Groupe.

Enfin, le « **Club 100** » rassemble les principaux dirigeants, opérationnels et fonctionnels, de Nexity. Il se réunit au moins deux fois par an. Il est informé des évolutions du Groupe et est associé à la définition de la stratégie. Nexity, qui développe une politique volontariste d'amélioration de l'accès des femmes aux instances dirigeantes, a décidé de se doter d'un indicateur portant sur la proportion de femmes dans ce « Club 100 ».



### 4.1.5 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et des principaux dirigeants actuels de la Société :

- (i) n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- (ii) n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire ;
- (iii) n'a été incriminé ou fait l'objet d'une sanction publique officielle par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) ; et

- (iv) 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.

Monsieur Miguel Sieler, qui a présenté sa démission au Conseil d'administration de la Société le 12 décembre 2016, a fait l'objet d'une condamnation pour abus de biens sociaux par le Tribunal correctionnel de Nanterre en date du 22 novembre 2016, pour des faits sans lien direct ou indirect avec la Société. Monsieur Miguel Sieler a informé la Société qu'il avait fait appel de cette condamnation. Cette procédure est toujours pendante.

### 4.1.6 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Une telle connaissance résulte, en premier lieu de la pratique constante au sein de la Société d'adresser chaque année aux administrateurs une demande visant à leur faire déclarer toute situation de conflits d'intérêts avérée ou potentielle. Dans le cas où ils n'en identifieraient pas, il leur est demandé de déclarer expressément qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre leurs intérêts privés et leurs devoirs à l'égard de la Société et des membres du Conseil d'administration. Cette pratique est formalisée dans le règlement intérieur.

En deuxième lieu, conformément au règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration chaque administrateur a pour devoir de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver et, doit s'abstenir d'assister aux débats et de participer au vote de toute délibération correspondante.

L'Administrateur Référent a pour mission, lorsqu'il en est saisi par un administrateur ou qu'il la détecte par lui-même, d'examiner toute situation de conflit d'intérêts dont il a connaissance et de rendre compte au Conseil d'administration de cet examen.

En troisième lieu, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, le Conseil d'administration examine chaque année au cas par cas la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef et repris dans le règlement intérieur du Conseil d'administration mis à jour pour la dernière fois le 19 février 2019.

Enfin, le Conseil d'administration a adopté une charte relative à la procédure de conclusion des conventions dites réglementées visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. Cette charte est 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 dix administrateurs au 31 décembre 2018, dont un administrateur représentant les salariés (article L.225-27-1 du Code de commerce).

La durée des mandats d'administrateur est de quatre ans et les échéances des mandats sont organisées de manière à permettre un renouvellement échelonné :

- 3 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 22 mai 2019 appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et se tenant au cours de l'année 2019 : Monsieur Alain Dinin, Madame Agnès Nahum et Monsieur Charles-Henri Filippi. Le renouvellement de ces mandats est proposé à la prochaine Assemblée générale ;
- 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 2019 et se tenant au cours de l'année 2020 : Mesdames Luce Gendry et Magali Smets, Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis ;
- 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 2020 et se tenant au cours de l'année 2021 : Monsieur Jacques Veyrat et Madame Soumia Belaidi-Malinbaum ; et
- Monsieur Bruno Catelin a été désigné, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, administrateur représentant les salariés par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction, pour une durée de quatre ans à compter de cette même date.

Un représentant unique du Comité d'entreprise participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.2323-65 du Code du travail. Monsieur Benoît Chuquet a été désigné en cette qualité, le 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2019.

Par ailleurs, les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Les censeurs apportent aux membres du Conseil d'administration, sur de nombreux sujets, l'éclairage et l'expertise de personnalités reconnues du monde des affaires. Leur rôle est purement consultatif et leurs avis ne lient pas le Conseil d'administration. La présence de ces censeurs permet ainsi d'établir un équilibre entre le nombre d'administrateurs et la diversité des expériences enrichissant son fonctionnement :

- 1 mandat de censeur expirera à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 22 mai 2019 appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 : Monsieur Pascal Oddo ; le renouvellement de ce mandat est proposé à la prochaine Assemblée générale ; et

- 1 mandat de censeur a expiré à l'issue de l'Assemblée générale du 31 mai 2018 appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 : Monsieur Gérard Bayol.

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 50 millions d'euros.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Dans le courant de l'exercice 2018, une plateforme digitale sécurisée a été mise en place pour permettre l'envoi des documents ainsi que l'échange sur ces derniers, de manière sécurisée en vue des réunions du Conseil. Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il définit, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il reçoit à cet effet toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Les administrateurs peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

En outre, chaque administrateur peut bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise et de ses métiers.

Des sessions d'informations peuvent être organisées pour les nouveaux administrateurs dont le but est de leur permettre de connaître le groupe Nexity aussi rapidement que possible. Ce programme comprend une revue de la stratégie du Groupe et de ses principales activités, les principaux défis en termes de croissance, de compétitivité et d'innovation et également les finances, la recherche et développement, la gestion des ressources humaines, les aspects juridiques, la conformité et l'organisation générale des opérations. Il comporte également des visites sur sites. Tous les administrateurs qui le souhaitent peuvent

bénéficier de ce programme, conformément aux dispositions du règlement intérieur sur ce point. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le Conseil d'administration s'est réuni à huit reprises. Le niveau

de participation aux réunions est considéré comme très satisfaisant. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-après :

	Taux de participation			
	Conseil d'administration (8 réunions)	Comité d'audit et des comptes (4 réunions)	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (5 réunions)	Comité d'investissement réuni sous forme de comité stratégique (1 réunion)
Alain Dinin	100%			100%
Luce Gendry	100%	100%		100%
Jean-Pierre Denis	100%	100%		100%
Charles-Henri Filippi	88%		100%	0%
Jérôme Grivet	88%	100%		100%
Soumia Belaïdi-Malinbaum	100%	100%	100%	100%
Agnès Nahum	100%	100%		100%
Magali Smets	88%	100%		100%
Jacques Veyrat	63%		80%	0%
Bruno Catelin	100%		100%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>94%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>83%</b>

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- Arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les comptes semestriels 2018 ainsi que les chiffres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2018 ;
- Modifié la gouvernance de Nexity en nommant deux mandataires sociaux parmi les membres du Comité exécutif ayant le titre de Directeur général délégué ;
- 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 2017, et de renouveler certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration ;
- Attribué des missions RSE au Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, nommé un nouveau membre au Comité d'investissement ;
- Délibéré à l'occasion des comptes rendus du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE sur la stratégie RSE du Groupe ;
- Délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- Été réuni le 27 mars 2018 en *executive session* ;
- Examiné et approuvé en décembre 2018 le budget 2019 du Groupe ;
- Examiné le plan moyen terme 2020-2023 du Groupe ;
- Décidé d'augmenter la prise de participation du Groupe de 18% au sein de la société Ægide SA pour en prendre le contrôle ;
- Procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la

pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;

- Décidé d'émettre un emprunt obligataire et de subdéléguer au Président-Directeur général le pouvoir de procéder à ladite émission, d'en arrêter les termes et signer toute documentation y afférant ;
- Décidé d'ajuster les droits des titulaires d'obligations convertibles et de subdéléguer au Président-Directeur général le pouvoir de déterminer les nouveaux ratios, de procéder à l'information des porteurs d'OCEANE 2016 et OCEANE 2018 ;
- Décidé l'émission d'un emprunt obligataire de type ORNANE dans le cadre d'un placement privé et de subdéléguer au Président-Directeur général les pouvoirs nécessaires pour déterminer les conditions et procéder à l'émission, ainsi que les nouveaux ratios et procéder à l'information des porteurs d'ORNANE ;
- Examiné et approuvé les principaux termes et conditions du crédit corporate ;
- Débattu des principaux projets de partenariats ;
- Arrêté la rémunération du Président-Directeur général et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration ;
- Autorisé la conclusion de conventions réglementées ;
- Autorisé l'émission de garanties ;
- Décidé de l'attribution gratuite d'actions ;
- Décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- Mis à jour le règlement intérieur et délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration.

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

### 4.2.2 Mode d'exercice de la Direction générale

#### 4.2.2.1 Mode d'exercice actuel

La Direction générale de la Société est assumée depuis sa transformation en société anonyme en 2004 par le Président du Conseil d'administration.

Le choix de ce mode d'exercice de la Direction générale est débattu annuellement lors de l'évaluation du Conseil d'administration.

Jusqu'à présent, ce mode d'exercice a toujours paru correspondre le mieux à l'image et aux besoins de la Société. Il permet également de répondre avec efficacité et réactivité aux enjeux auxquels la Société se trouve confrontée et d'assurer, une coordination et une cohésion efficiente et cohérente avec l'organisation du Groupe. Ce fonctionnement s'exerce dans le respect des prérogatives des différents organes sociaux, et notamment de celles du Conseil d'administration et de ses Comités.

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 doit être âgé de moins de 72 ans et le Directeur général de moins de 70 ans. Lorsque cette limite

d'âge est atteinte en cours de fonction, le dirigeant mandataire social exécutif concerné est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance 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.

Depuis le 31 mai 2018, le Conseil a également nommé deux mandataires sociaux parmi les membres du Comité exécutif ayant le titre de Directeur général délégué.

#### 4.2.2.2 Modifications envisagées à l'issue de l'Assemblée générale du 22 mai 2019

Afin de mieux répondre au futur développement de la Société et permettre une meilleure répartition des fonctions, le Conseil d'administration, sur proposition du Président-Directeur général et après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a décidé de proposer un nouveau mode d'exercice de la Direction générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Cette modification prendrait effet, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Dinin, lors du Conseil d'administration qui sera réuni à l'issue de cette Assemblée. La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ainsi envisagée s'accompagnerait notamment d'un renforcement des pouvoirs et attributions du Président du Conseil d'administration et d'une modification de la dénomination du Comité d'investissement et de ses attributions de façon à lui permettre de piloter et faire évoluer au plus près la stratégie et la croissance de la Société.

À titre d'exemple, dans le cadre de son mandat, le Président du Conseil d'administration :

- Présiderait et animerait le Comité d'Investissement qui sera rebaptisé Comité Stratégique et des Investissements ;
- Participerait à des réunions internes portant notamment sur la stratégie, la communication externe et financière ou la conformité, l'audit interne et les risques ;

- Veillerait au respect des principes de la responsabilité sociétale d'entreprise et environnementale ;
- Participerait aux relations avec les investisseurs et les actionnaires ; et
- Participerait à la représentation de la Société dans ses relations de haut niveau, notamment les grands clients et les pouvoirs publics, au plan national et international ainsi qu'à la communication externe et interne.

Le Comité d'Investissement, rebaptisé Comité Stratégique et des Investissements présidé par Monsieur Alain Dinin serait, notamment, saisi de certaines opérations significatives d'acquisition, prise de participation ou cession de titres dans tous types de sociétés ou portant sur des actifs ou opérations immobiliers. Ce Comité pourrait déléguer à son Président la validation de certains de ces investissements et désinvestissements qui seront soumis au Conseil d'administration selon des principes retranscrits et développés dans le règlement intérieur dont les modifications seront formellement adoptées lors de la réunion du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 et sous réserve du renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Dinin.

### 4.2.3 Vice-Président – Administrateur Référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice-Président(s) choisi(s) parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de son(leur) mandat(s) d'administrateur.

Madame Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Le ou les Vice-Président(s) peut(peuvent) convoquer les réunions du Conseil d'administration en cas d'empêchement du Président.

Depuis la modification du règlement intérieur par le Conseil d'administration du 20 février 2018, 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, depuis le 20 février 2018, le règlement intérieur a été modifié pour permettre au(x) Vice-Président(s) de convoquer des *executive sessions*. À ce titre, le ou les Vice-Président(s) a(ont) la faculté de convoquer de manière discrétionnaire tout ou partie des administrateurs à des réunions de travail, hors la présence des dirigeants et des mandataires sociaux exécutifs. Le ou les Vice-Président(s) doit(doivent) convoquer une telle réunion au moins une fois

par an. L'ordre du jour et les participants à ces réunions sont déterminés librement par le ou les Vice-Président(s). Le ou les Vice-Président(s) fait(font) un compte rendu de ces réunions au Conseil d'administration suivant. Une *executive session* a été réunie à cet effet le 28 mars 2018.

Le ou l'un des Vice-Président(s) peut(peuvent) être désigné(s) en qualité d'Administrateur Référent par le Conseil d'administration pour la durée de son(ses) mandat(s) de Vice-Président(s). L'Administrateur Référent doit être indépendant au regard des critères visés dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. Les missions, moyens et prérogatives de l'Administrateur Référent, sont décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. À ce titre, il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants, supervise les évaluations formelles du Conseil d'administration, et est l'interlocuteur des membres du Conseil d'administration pour tout conflit d'intérêt éventuel.

Depuis le 19 février 2019, le règlement intérieur a été modifié pour permettre au(x) Vice-Président(s) ou, le cas échéant, à l'Administrateur Référent de répondre aux demandes des actionnaires souhaitant un dialogue direct avec les membres du Conseil.

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 100 »

#### 4.2.4.1 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2018, quatre femmes et six hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 44% à cette date. Conformément au Code Afep-Medef, l'administrateur représentant les salariés n'est 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, année au cours de laquelle le groupe BPCE a cédé sa participation. La même année, la Société a organisé un échelonnement des mandats des administrateurs pour permettre le renouvellement progressif du Conseil d'administration.

Enfin, les expériences professionnelles variées des membres du Conseil leur permettent de réunir leurs compétences pour répondre aux opportunités et appréhender les risques auxquels Nexity se trouve confronté.

#### 4.2.4.2 Le Comité exécutif de Nexity

Le Comité exécutif est composé de 5 membres dont une femme soit un taux de féminisation de 20%.

#### 4.2.4.3 Le « Club 100 »

Le « Club 100 » est, depuis décembre 2017, la référence des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus fortes responsabilités visés à l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

L'augmentation du nombre de femmes au « Club 100 » est l'un des 4 objectifs de la politique « Égalité femmes/hommes et diversité ».

Le pourcentage de femmes dans le « Club 100 » est passé de 23% en 2016 à 28% en 2017 puis 31% au 31 décembre 2018. L'objectif est de 33% à fin 2019 et 35% à fin 2020.



## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

### 4.2.5 Modifications de la composition du Conseil, des Comités et de la Direction générale intervenues au cours de l'exercice

Aucune modification n'est intervenue autre que :

- Au 31 mai 2018, la nomination de deux Directeurs généraux délégués mandataires sociaux et la fin des fonctions de censeur de Monsieur Gérard Bayol ; et
- La nomination d'un administrateur indépendant supplémentaire au Comité d'investissement.

### 4.2.6 Administrateurs indépendants

D'une manière générale, un administrateur est considéré comme indépendant lorsqu'il n'entretient avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation (sauf celle d'actionnaire non significatif), qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Les critères suivants du Code Afep-Medef ont ainsi été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

1. Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société-mère, à savoir détenant le contrôle, seule ou de concert, de la Société ou d'une société consolidée par cette société-mère, ou d'une société que la Société consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, conseil, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;

4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
5. Ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ; et
6. Ne pas avoir été membre du Conseil d'administration de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Lorsque des relations d'affaires existent, le Conseil d'administration effectue une appréciation au cas par cas du caractère significatif ou non de la relation entretenue par un administrateur avec la Société ou son Groupe. Le Conseil d'administration examine la relation d'affaires en tenant compte (i) d'un critère quantitatif qui est l'importance des relations et (ii) de critères qualitatifs tels que l'existence d'une dépendance économique, le rôle joué par l'administrateur visé dans cette relation d'affaires (exercice ou non de fonctions exécutives par l'administrateur, l'existence ou l'absence et le montant d'une compensation financière personnelle pour l'administrateur concerné, le pouvoir décisionnel direct sur le ou les contrat(s) constitutifs de la relation d'affaires, l'absence de gestion quotidienne de la relation) ainsi que la durée et l'ancienneté de la relation d'affaires (antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur concerné).

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance susvisés et numérotés de 1 à 6.

	Numéro du critère d'indépendance					
	1	2	3	4	5	6
Alain Dinin			•	•	•	•
Luce Gendry	•	•	•	•	•	•
Jean-Pierre Denis	•	•		•	•	•
Charles-Henri Filippi	•	•	•	•	•	•
Jérôme Grivet	•	•		•	•	•
Soumia Belaidi-Malinbaum	•	•	•	•	•	•
Agnès Nahum	•	•	•	•	•	•
Magali Smets	•	•	•	•	•	•
Jacques Veyrat	•	•		•	•	•
Bruno Catelin		•	•	•	•	•



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 13 février 2019, 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.

Le Conseil d'administration a également considéré comme indépendants les cinq administrateurs suivants : Mesdames Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum, Magali Smets et Monsieur Charles-Henri Filippi. Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration est donc de 56%<sup>1</sup>. Le Conseil d'administration a constaté, à partir des critères explicités ci-dessus, qu'aucun des administrateurs indépendants n'entretenait de relations d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe. En outre, chacun d'entre eux a déclaré n'avoir identifié aucun conflit d'intérêt entre ses activités et ses devoirs à l'égard de la Société et/ou de ses administrateurs.

## 4.2.7 Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités : le Comité d'audit et des comptes, le Comité d'investissement et le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, dénommé Comité des rémunérations et des nominations jusqu'au 20 février 2018. À compter de cette date, ce comité s'est vu attribuer des missions en matière de RSE et le Conseil d'administration a modifié sa dénomination.

Les Comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président leur soumettent, d'analyser et préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Les Comités peuvent solliciter des études techniques externes sur des sujets relevant de leur compétence, aux frais de la Société, après en avoir informé le Président du Conseil d'administration ou le Conseil d'administration lui-même et à charge d'en rendre compte au Conseil d'administration.

Le rôle des Comités est strictement consultatif.

L'évolution de la gouvernance de la Société annoncée au 4.2.2.2 ci-dessus amènera à modifier la dénomination et le fonctionnement des Comités. Cette nouvelle gouvernance prendra effet le 22 mai 2019 à l'issue de l'Assemblée générale du même jour et sous réserve de l'adoption des résolutions proposées relatives au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Dinin. Le présent paragraphe contient donc la description du fonctionnement actuel du Conseil d'administration et des comités qu'il a constitué.

### Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2018 de six administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2018 : Mesdames Luce Gendry (Président), Magali Smets, Agnès Nahum et Soumia Belaidi-Malinbaum, Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis.

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. La mission du Comité en matière de gestion des risques consiste notamment à s'assurer de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la loi :

### Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;

<sup>1</sup> Pourcentage calculé conformément au Code Afep-Medef qui prévoit que ne soient pas pris en compte dans le calcul les administrateurs représentant les salariés.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- Présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

### Concernant le contrôle externe

- Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ;
- Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre donner chaque année délégation aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, d'ordonner et approuver le budget, des missions autorisées par le Comité dans le cadre des services fournis par les Commissaires aux comptes ou leur réseau ; et
- Examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portées à sa connaissance.

### Concernant la communication financière

- Procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

Lors de sa séance du 19 février 2019, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Mesdames Luce Gendry, Soumia Belaidi-Malinbaum, Agnès Nahum et Magali Smets répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Le Comité est donc composé, à hauteur des deux tiers, d'administrateurs indépendants.

Les biographies des membres du Comité sont présentées au paragraphe 4.1.2 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 quatre fois en 2018 en présence du Directeur général délégué Client Interne, du Directeur financier Groupe, du Directeur juridique Groupe et du Directeur de la gestion et du contrôle des risques. Les Commissaires aux comptes ont assisté à l'ensemble des réunions. Le Comité d'audit et des comptes

a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017, les comptes semestriels au 30 juin 2018, et le chiffre d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2018. Le Comité a régulièrement suivi :

- Le déroulement des travaux conduits par la Direction la gestion et du contrôle des risques ;
- Le déploiement des procédures de contrôle interne dans le Groupe et des plans d'action concernant la conformité et l'éthique (Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, Sapin 2, Devoir de vigilance) ;
- Les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations ; et
- 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. La mise à jour de la cartographie des risques, le point d'avancement sur le passage aux nouvelles normes IFRS, la nouvelle présentation de l'information sectorielle, la mise en place de procédures liées à l'application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) ont également fait l'objet de points spécifiques. Le Comité a eu en outre un entretien avec les Commissaires aux comptes en dehors de la présence de représentants de la Société.

### Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

Depuis le 20 février 2018, le Comité des rémunérations et des nominations s'est vu attribuer des missions en matière de RSE. Sa dénomination a été modifiée en Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Il est composé de quatre membres nommés par le Conseil d'administration. Ces membres sont Messieurs Charles-Henri Filippi (Président), Jacques Veyrat, Madame Soumia Belaidi-Malinbaum, et Monsieur Bruno Catelin. Ce Comité est donc composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

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 les jetons de présence des administrateurs qui sera proposé à l'Assemblée générale de la Société ;
- Proposer au Conseil d'administration des règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs en tenant compte de l'assiduité des administrateurs au Conseil d'administration et dans les comités ;
- Donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et/ou d'attribution gratuite d'actions et sur le ou les plan(s) d'attribution d'options ou d'attributions gratuites d'actions proposée(s) par la Direction générale du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil d'administration sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription ou d'attributions gratuites d'actions en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et
- Examiner toute question que lui soumettrait le Président du Conseil d'administration et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

### En qualité de Comité des nominations

- Sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil d'administration après avoir examiné notamment les éléments suivants : équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'administration au regard, d'une part, de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, d'autre part, de la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes ; recherche et appréciation des candidats possibles ; opportunité des renouvellements de mandats ; et
- Succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au Conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Ce plan est décrit dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. Ce plan a fait l'objet d'un nouvel examen en 2018 pour être reconduit dans ses principales dispositions. L'unique changement apporté a pour vocation de renforcer la présence du Vice-Président, ou le cas échéant l'Administrateur Référent s'il a été nommé, dans la procédure. Pour information de nouvelles modifications y seront apportées dans le cadre de la nouvelle gouvernance mentionnée au paragraphe 4.2.2.2 du présent chapitre.

Lorsqu'il se réunit en qualité de Comité des nominations, le Président du Conseil d'administration en exercice est associé à ses travaux.

### En qualité de Comité RSE

- D'examiner au moins une fois par an la stratégie du Groupe en matière de RSE ; et

- De transmettre au Conseil d'administration un avis sur les éléments extra-financiers en matière de RSE à intégrer dans le rapport de gestion et prévus à l'article L.225-102-1 du Code de commerce en matière de RSE.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE s'est réuni cinq fois en 2018 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la rémunération du mandataire social, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, et l'acquisition définitive de telles actions, ainsi que l'attribution de jetons de présence, le renouvellement du mandat d'un des deux censeurs. Le Comité a également examiné la stratégie et le rapport RSE du Groupe, la structure des rémunérations des principaux managers du Groupe, les principales dispositions du projet de loi « PACTE », les évolutions du Code Afep-Medef et leur impact éventuel sur la gouvernance, ainsi que la politique égalité femmes/hommes du Groupe.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération pour le dirigeant mandataire social de Nexity : perception d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs en matière de résultat opérationnel courant et d'indicateurs d'activité, selon un barème, ainsi qu'une rémunération variable différée fondée sur l'atteinte d'un objectif de résultat opérationnel courant pluriannuel.

Le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a également examiné le projet de mise à jour du règlement intérieur, le rapport sur l'égalité hommes femmes ainsi que les évolutions du Code Afep-Medef.

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 exécutif sont mentionnés au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants » du présent chapitre.

### Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé au 31 décembre 2018 de six membres nommés par le Conseil d'administration, dont un dirigeant mandataire social.

Ces membres sont : Monsieur Alain Dinin (Président), Madame Luce Gendry, Messieurs Jean-Pierre Denis, Jérôme Grivet, Jacques Veyrat et, depuis le 20 février 2018, Madame Agnès Nahum.

Le Comité d'investissement a pour mission de se prononcer sur 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 participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Le Comité d'investissement se réunit au moins une fois par an. Si aucun projet ne lui a été présenté au cours d'un exercice, il se réunit sous forme de Comité stratégique à

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

l'occasion de l'examen du *business plan* et, dans ce cadre, sa composition peut alors être élargie à d'autres administrateurs.

Le Comité d'investissement s'est réuni le 12 avril 2018 sous forme de comité stratégique réunissant l'ensemble

des administrateurs en vue de la préparation de la journée investisseurs de juin 2018. La réunion a porté sur l'examen des options stratégiques du Groupe et de ses différents métiers, ainsi que les orientations d'un plan à moyen terme et sa nouvelle organisation orientée clients.

### 4.2.8 Les censeurs

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur, Monsieur Pascal Oddo. Le mandat de Monsieur Gérard Bayol arrivait à expiration le 31 mai 2018 et n'a pas été renouvelé.

Le ou les censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil

d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

### 4.2.9 Évaluation du fonctionnement du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que, chaque année, le Conseil d'administration consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. Le Conseil d'administration procède donc chaque année à sa propre évaluation, sous la supervision de l'Administrateur Référent.

Le règlement intérieur prévoit également qu'une évaluation formalisée a lieu une fois tous les trois ans, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

Lors de la réunion du 27 mars 2019, l'Administrateur Référent a présenté le compte rendu de l'évaluation des travaux du Conseil d'administration, après avoir été revu en *executive session* le même jour. Il en résulte une appréciation globalement positive notamment sur les points suivants :

- **Sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration :** les administrateurs sont satisfaits des ordres du jour, des sujets et de la qualité des échanges, et estiment être suffisamment informés des tendances du secteur et de la dynamique du marché. Les administrateurs estiment également qu'ils ont toute latitude pour exprimer librement leur point de vue et participer à la prise de décision. Ce fonctionnement du Conseil permet une évaluation de la contribution effective de chaque administrateur. Ils comprennent parfaitement leur rôle et responsabilité et estiment que le Conseil a mis en place une politique efficace pour résoudre les conflits d'intérêts éventuels. Le Conseil pilote efficacement la performance financière et la stratégie de la Société. Le Conseil s'assure pleinement que la rémunération du dirigeant mandataire social est cohérente et en ligne avec la performance de la Société ;
- **Sur la structure et la composition du Conseil d'administration :** la taille du Conseil est jugée adéquate tout comme sa composition et notamment le nombre d'administrateurs indépendants. Les administrateurs estiment avoir l'expérience et les compétences nécessaires pour assurer leur mission,

et se déclarent satisfaits du processus de sélection des nouveaux membres ;

- **Sur les Comités du Conseil d'administration :** la fréquence et la durée des réunions sont jugées très satisfaisantes. La composition des différents comités prend en compte les compétences de chaque administrateur. Le rôle de chacun des Comités est bien équilibré avec celui du Conseil. Ainsi, les Comités font preuve d'efficacité dans l'exercice de leurs missions respectives ;
- **Sur la dynamique du Conseil d'administration :** les administrateurs estiment qu'il y a une bonne dynamique au sein du Conseil. Ils estiment qu'ils ont pu librement échanger sur tous les enjeux et actions à mettre en œuvre et exprimer librement leur opinion et mettre en place les actions de manière adéquate. La collaboration entre le Conseil, le Président-Directeur général et l'équipe dirigeante est satisfaisante ;
- **Sur l'engagement du Conseil et la création de valeur sur le long terme :** les administrateurs estiment qu'il est essentiel que le Conseil fasse preuve d'efficacité dans la gestion de chacune des compétences notamment en ce qui concerne la stratégie, la performance, la prise en compte des enjeux sociétaux et environnementaux de l'activité de la Société et les sujets de gouvernance. Le rôle du Conseil est jugé efficace en ces domaines. Ainsi, il a été noté que le Conseil s'était impliqué de manière plus forte dans la réflexion stratégique et la structuration de la RSE.
- **Évolutions :** depuis le second semestre 2018, le Conseil s'appuie sur une plateforme dématérialisée pour les échanges entre ses membres et avec la Société. Par ailleurs, les administrateurs ont noté la prise en compte plus systématique des sujets RSE (via notamment l'attribution de compétences en ce domaine au Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE) ainsi que la mise en place d'un Comité des parties prenantes. Ils ont également noté la nécessité pour 2019 de se pencher sur le plan de succession.

#### 4.2.10 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée pour l'exercice clos au 31 décembre 2018. Dans le cadre de la préparation du plan de succession, les nominations de Monsieur Jean-Philippe Ruggieri aux fonctions de Directeur Général et de Monsieur Julien Carmona aux fonctions de Directeur général délégué, seront proposées au Conseil d'administration devant se réunir à l'issue de la prochaine Assemblée générale sous réserve du renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Dinin par ladite Assemblée. Le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions, qui présente les rémunérations de ces derniers dans le cadre du vote *ex ante*, précise que le contrat de travail de Monsieur Jean-Philippe Ruggieri sera simplement suspendu, de même que celui de Monsieur Julien Carmona.

La Société a décidé la simple suspension du contrat de travail de Monsieur Jean-Philippe Ruggieri, non conforme avec le Code Afep-Medef, pour les raisons suivantes :

- La nomination du Directeur général, comme celle du Directeur général délégué, s'inscrit dans la mise en place progressive d'un plan de succession qui n'est pas définitivement arrêté à ce jour ; et
- Le Directeur général, comme le Directeur général délégué, ne bénéficieront pas d'indemnités de cessation de fonctions.

En outre, la rémunération de Monsieur Alain Dinin au titre de l'exercice 2019 serait exclusivement constituée d'une partie fixe forfaitaire pour tenir compte de l'absence de fonctions exécutives à compter du 22 mai 2019. Ce principe pourrait être considéré comme non conforme avec le Code Afep-Medef. Néanmoins, il a été jugé difficile de trouver des éléments pertinents pour asseoir une partie de sa rémunération du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 22 mai 2019 sur des objectifs annuels.

### 4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2016, 2017 et 2018 sont incorporés par référence.

La note 33 figurant au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés au 31 décembre 2018 » du présent Document de référence, précise les informations relatives aux parties liées.

Les conventions réglementées sont présentées dans le rapport des Commissaires aux comptes ci-dessous.

Il n'existe pas d'autre opération importante avec les apparentés.

#### 4.3.1 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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 et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

### 1.1 Conventions d'assistance et de licence de marques

Personnes concernées :

SOCIÉTÉ	Alain Dinin	Julien Carmona	Jean-Philippe Ruggieri
	<i>en sa qualité de :</i>	<i>en sa qualité de :</i>	<i>en sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur général	Directeur général délégué	Directeur général délégué
Ægide	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Bien'Ici			Administrateur
Guy Hoquet L'Immobilier		Administrateur	

Modalités :

Le conseil du 25 juillet 2018 a autorisé une convention d'assistance avec la société Ægide.

Le montant dû au titre de cette assistance est fixé à la somme globale de 130 k€ HT jusqu'au 31 décembre 2018. La rémunération au titre de l'année 2019 serait de 260 k€ et celle des années suivantes serait fixée au début de chaque année par avenant.

Le conseil du 19 décembre 2018 a autorisé la poursuite en 2019 des conventions d'assistance fournies aux sociétés :

- Bien Ici : le montant de la redevance demeure à 120 k€ HT.
- Guy Hoquet L'immobilier : le montant de la redevance augmente de 188 k€ HT à 190 k€ HT.

## 2 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

### 2.1 Convention d'intégration fiscale

Personne concernée :

SOCIÉTÉ	Julien Carmona
	<i>en sa qualité de :</i>
Guy Hoquet L'Immobilier	Administrateur

Modalités :

Le conseil du 12 avril 2016 a autorisé, dans le cadre du renouvellement de l'option d'intégration fiscale la conclusion de conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Financière Guy Hoquet L'Immobilier et Guy Hoquet L'Immobilier.

Ces conventions contiennent une clause spécifique aux termes de laquelle l'éventuelle sortie du groupe fiscal, pour quelque raison que ce soit, de la filiale considérée ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société mère du groupe.

### 2.2 Partenariat avec Ægide

Personne concernée :

SOCIÉTÉ	Jean-Pierre Denis
	<i>en sa qualité de :</i>
Nexity	Administrateur
Arkéa	Président du conseil d'administration de Crédit Mutuel Arkéa, société membre du conseil de surveillance d'Arkéa

Modalités :

Le conseil du 26 octobre 2016 a autorisé la conclusion de la convention suivante :

Afin de permettre la réalisation des opérations prévues dans le cadre de la réalisation du partenariat avec les Fondateurs, détenant conjointement le capital de la société JMF conseil, cette dernière a dû obtenir mainlevée du nantissement consenti à Banque Palatine (le « Nantissement Palatine ») en remboursement d'un prêt précédemment consenti. Pour ce faire, JMF conseil a remboursé ledit prêt au moyen d'un nouveau prêt de 20 millions d'euros consenti par Banque Palatine et Arkea.

Ce prêt, d'un montant de 20 millions d'euros a été remboursé en juin 2018.



### 2.3 Indemnités de cessation de fonctions de Monsieur Alain Dinin

Dans sa séance du 24 mars 2015, votre conseil d'administration a autorisé, sous réserve du renouvellement de son mandat de Président-Directeur général, l'engagement suivant.

En cas de révocation pendant la durée du mandat (sauf faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social), de non renouvellement à l'échéance du prochain mandat ou démission en raison de divergence de vue avec le conseil sur la stratégie de votre société 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 concerné, Monsieur Alain Dinin bénéficierait :

- d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée entre :
  - une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ ;
  - et la somme de 1.900 k€ ;
- d'une indemnité de non concurrence à verser en contrepartie d'une obligation de non concurrence d'un an. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ. La durée de l'obligation de non concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant. Le conseil d'administration pourrait renoncer au versement de cette indemnité de non-concurrence.
- l'ensemble, y compris l'indemnité de non-concurrence étant plafonné à 24 mois de rémunération fixe et variable.

Cette indemnité sera subordonnée à l'atteinte des critères de performance suivants :

- le cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions devra au moins être égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, devra être en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

En fonction du niveau de réalisation atteint, les indemnités seraient limitées aux montants suivants :

- si le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est atteint mais que le cours de bourse est dégradé, il serait attribué 65% de l'indemnisation ;
- si le cours de bourse est atteint mais que le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est inférieur aux objectifs, il serait attribué 35% de l'indemnisation.

Ces indemnités ne seraient dues qu'en cas de départ définitif du Groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et à la réalisation par la Société d'un résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire précédant la cessation du mandat social concerné.

Paris La Défense, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS  
François Plat  
Associé

MAZARS  
Olivier Thireau  
Associé

MAZARS  
Michel Barbet-Massin  
Associé

### 4.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La Société se réfère au Code Afep-Medef (disponible sur le site [www.medef.fr](http://www.medef.fr)) pour la détermination et la présentation des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Nexity.

Toute décision ayant trait à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de leurs mandats doit respecter la procédure *say on pay* de la loi Sapin II.

#### Monsieur Alain Dinin – Président-Directeur général

La rémunération de Monsieur Alain Dinin et les avantages versés ou à verser au titre de ses fonctions pour les années 2018 et 2019 feront respectivement l'objet d'un vote *ex post* et *ex ante* lors de l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019 (voir point 4.4.1 et 4.4.2 ci-après).

Sous réserve du renouvellement de son mandat d'administrateur par l'Assemblée générale du 22 mai 2019, Monsieur Alain Dinin exercera un mandat de Président du Conseil d'administration. Sa rémunération pour l'ensemble

de l'année 2019 sera donc, sous réserve de son renouvellement, exclusivement composée d'une partie fixe forfaitaire à l'exclusion de toute autre rémunération. Il est également précisé que, comme par le passé, Monsieur Alain Dinin ne sera pas bénéficiaire d'attributions gratuites d'actions et ne percevra pas de jetons de présence. Monsieur Alain Dinin renonce par ailleurs à ses indemnités de cessation de fonctions et de non-concurrence.

#### Monsieur Jean-Philippe Ruggieri et Monsieur Julien Carmona – Directeurs généraux délégués

Monsieur Jean-Philippe Ruggieri et Monsieur Julien Carmona, salariés, ont tous deux été nommés Directeurs généraux délégués mandataires sociaux de Nexity par une décision du Conseil d'administration du 31 mai 2018 réuni à l'issue de l'Assemblée générale du même jour.

Au titre de son contrat de travail, Monsieur Jean-Philippe Ruggieri est Directeur général délégué en charge des activités de promotion du Groupe et plus spécifiquement des activités autour du résidentiel avec la promotion logement, PERL, iSelection, Edouard Denis, Foncier Conseil ainsi que du Client Particulier.

Au titre de son contrat de travail, Monsieur Julien Carmona est Directeur général délégué en charge des fonctions supports du Groupe avec la responsabilité particulière des principales fonctions support du Groupe (en particulier Finances, Stratégie, Innovation, Secrétariat Général, Direction juridique, Ressources humaines, Communication interne, Digital et Systèmes d'information ainsi que la responsabilité opérationnelle de l'international).

Monsieur Jean-Philippe Ruggieri et Monsieur Julien Carmona ont conservé leur contrat de travail conformément au choix fait par Nexity lors de leurs nominations respectives comme indiqué dans le communiqué de presse du 31 mai 2018.

Messieurs Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona n'ont perçu au titre de l'année 2018 aucune rémunération au titre de l'exercice de leurs mandats sociaux. La seule rémunération perçue au titre de l'année 2018 résulte de leurs contrats de travail.

Le choix de maintenir leurs contrats de travail est conforme à la recommandation du Code Afep-Medef selon laquelle le contrat de travail d'un salarié devenant dirigeant mandataire social doit prendre fin, qui concerne uniquement le Président, le Président-Directeur général et le Directeur général. Elle ne vise donc pas le Directeur

général délégué (point 21.2 du Code Afep-Medef révisé en juin 2018).

De même, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les rémunérations qui leur sont versées au titre de leurs contrats de travail respectifs sont exclues de la procédure de vote *say on pay*. En effet, leurs fonctions techniques respectives, définies dans leurs contrats de travail, sont bien distinctes de leurs mandats sociaux respectifs. Les rémunérations de Monsieur Jean-Philippe Ruggieri et de Monsieur Julien Carmona ne seront donc pas soumises à l'approbation *ex post* par l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019. Toutefois, les rémunérations qu'ils ont perçues au titre de leurs contrats de travail pour l'année 2018 sont indiquées aux paragraphes 4.4.3 et 4.4.5 ci-après.

Il est prévu de nommer Monsieur Jean-Philippe Ruggieri Directeur général à compter du 22 mai 2019 et de renouveler Monsieur Julien Carmona dans ses fonctions de Directeur général délégué. Il est également prévu que les contrats de travail de Messieurs Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona soient suspendus. Les montants de leurs rémunérations fixes et variables respectives seront identiques à ceux versés au titre de 2018 mais ils leur seront versés au titre de leur mandat social.

En conséquence, à l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019, seront proposés :

- Un vote *ex post* portant sur l'approbation de la rémunération et des avantages versés ou à verser à Monsieur Alain Dinin au titre de ses fonctions de Président-Directeur Général pour l'année 2018 (voir point 4.4.1 ci-après)
- Un vote *ex ante* portant sur l'approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments variables composant la rémunération totale pour l'exercice 2019 de :

- Monsieur Alain Dinin au titre de ses fonctions de Président-Directeur Général jusqu'au 22 mai 2019 et de Président du Conseil d'administration à compter de cette date,
- Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre de ses fonctions de Directeur général délégué jusqu'au 22 mai 2019 (à l'exclusion des éléments de rémunération fixe résultant de son contrat de travail jusqu'à sa suspension) et de Directeur général à compter de cette date, et
- Monsieur Julien Carmona au titre de ses fonctions de Directeur général délégué (à l'exclusion des

éléments de rémunération fixe résultant de son contrat de travail jusqu'à sa suspension).

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, ainsi qu'aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur le gouvernement d'entreprise, les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux à savoir de Messieurs Alain Dinin, Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona pour l'année 2019 ont été également soumises à l'approbation préalable du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### 4.4.1 Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Alain Dinin au titre de 2018

**MONSIEUR ALAIN DININ – Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments variables composant la rémunération totale pour 2018 (éléments approuvés par l'Assemblée générale mixte du 31 mai 2018 (7<sup>e</sup> résolution))**

Vote <i>ex post</i>	Montant versé en 2018 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 22 mai 2019	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	Montant versé en 2018 : 650.000 €	Absence d'évolution depuis 2006
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b> Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (vote <i>ex post</i> )	<p>Montant dont le versement est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 : 1.397.500 €</p> <p><b>Rappel :</b></p> <p><b>Montant cible : 1.300.000 € soit 200% de la partie fixe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 650.000 € au titre du critère d'EBITDA ;</li> <li>• 325.000 € au titre du critère de <i>backlog</i> ;</li> <li>• 130.000 € au titre de critères qualitatifs ; et</li> <li>• 195.000 € au titre de critères RSE.</li> </ul> <p><b>Montant maximum plafonné à 110% du montant attaché à chaque objectif soit 1.430.000 € :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 715.000 € (EBITDA) ;</li> <li>• 357.500 € (<i>backlog</i>) ;</li> <li>• 143.000 € (qualitatifs) ; et</li> <li>• 214.500 € (RSE).</li> </ul> <p><b>Soit un plafond global de 220% de la partie fixe de la rémunération (Cf. tableau suivant).</b></p> <p>Aucun montant n'est dû :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au titre de l'objectif d'EBITDA si <math>\leq 80\%</math> de l'objectif ; et</li> <li>• Au titre de l'objectif de <i>backlog</i> si <math>\leq 80\%</math> de l'objectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>50% liés à un EBITDA de 485 M€ au minimum (guidance 2018)</b></li> </ul> <p>Le montant attaché au critère de EBITDA est déterminé selon l'échelle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 110% si EBITDA <math>\geq 505</math> M€ ;</li> <li>• 105% si EBITDA <math>\geq 495</math> M€ et <math>&lt; 505</math> M€ ;</li> <li>• 100% si EBITDA <math>\geq 485</math> M€ et <math>&lt; 495</math> M€ ;</li> <li>• 90% si EBITDA <math>\geq 465</math> M€ et <math>&lt; 485</math> M€ ;</li> <li>• 80% si EBITDA <math>\geq 445</math> M€ et <math>&lt; 465</math> M€ ; et</li> <li>• 0% en deçà.</li> </ul> <p><b>EBITDA 2018 = 523 M€ dont 26,1 M€ à neutraliser (croissance externe) soit un montant d'EBITDA 2018 retenu de 496,6 M€ donnant droit à 105% de la part attachée à l'objectif cible.</b></p> <p><b>Part de rémunération variable annuelle 2018 au titre de ce critère = 682.500 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25% liés à un objectif de <i>backlog</i> correspondant à l'objectif du budget 2018 arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2017 revu pour tenir compte d'IFRS 15</b></li> </ul> <p>Le montant attaché au critère de <i>backlog</i> est déterminé selon une échelle comprise entre 80% et 110% du montant cible 2018.</p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de <i>backlog</i>, le niveau atteint doit être supérieur ou égal à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration (4 Mds€).</p> <p><b>Backlog 2018 : 4.469 M€ (4.223 M€ à périmètre constant) donnant droit à 110% de la part attachée à l'objectif cible.</b></p> <p><b>Part de rémunération variable annuelle 2018 au titre de ce critère = 357.500 €</b></p>

Vote ex post	Montant versé en 2018 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 22 mai 2019	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b> Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (vote ex post)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10% liés à des objectifs qualitatifs.</b> La réalisation de cet objectif est appréciée par le Conseil d'administration et déterminée selon une échelle comprise entre 0% et 110% :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité du management ; et</li> <li>• Réputation de la Société.</li> </ul> <b>Au regard des actions entreprises (recomposition du Comité exécutif, expansion de l'entreprise) et des performances en résultant (notoriété et image de marque), le Conseil d'administration a décidé d'attribuer 110% de la part attachée à ce critère soit 143.000 €</b> </li> <li>• <b>15% liés à des objectifs RSE,</b> répartis comme suit :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% critères RH (taux d'entretiens d'évaluation annuels, progression du taux de femmes dans les instances dirigeantes) ;</li> <li>• 5% trajectoire carbone (diminution de l'empreinte carbone par collaborateur en 2018 ; nombre de dossiers de promotion avec profil carbone et arbitrages bas carbone en phase conception) ; et</li> <li>• 5% liés à des actions RSE mesurables (économie circulaire ; avancement du démonstrateur de ville durable ; logement social et quartiers prioritaires de la politique de la ville ; performance énergétique ; opérations de rénovation énergétique).</li> </ul> </li> </ul> <p>La réalisation de cet objectif est appréciée par le Conseil d'administration et déterminée selon une échelle comprise entre 0% et 110%.</p> <p><b>Le Conseil d'administration, après avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la RSE, a considéré que les 3 critères ci-dessus étaient remplis dont 2 en surperformance (critères RH et actions RSE mesurables), déterminant une attribution de 110% de la part attachée à ce critère soit 214.500 €.</b></p>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable différée.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Vote ex post	Montant versé en 2018 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 22 mai 2019	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>  Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (vote ex post)	<b>Montant dont le versement est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019 : 2.218.287 €</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Rémunération égale à 1 an de la rémunération fixe et variable perçue en moyenne sur la durée du mandat ;</li> <li>Aucune attribution n'est due si l'objectif de ROC n'est pas atteint à 80% au minimum du montant cible ;</li> <li>À compter de 80% du montant cible la rémunération est attribuée proportionnellement sans pouvoir excéder 110% ; et</li> <li>Cette rémunération ne peut être perçue en tout état de cause qu'en cas de présence effective jusqu'à la date d'échéance du mandat (sauf circonstances exceptionnelles : maladie, incapacité...).</li> </ul> Rappel : engagement de ne percevoir, pendant toute la durée du mandat, aucune rémunération au titre : <ul style="list-style-type: none"> <li>De retraite supplémentaire ;</li> <li>De contrat de prestations de services ;</li> <li>D'options de souscriptions ou d'actions gratuites ; et</li> <li>D'une augmentation de la rémunération pendant la durée du mandat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Décisions des Conseils d'administration des 28/04/2015 – 12/04/2016 – 30/03/2017 – 20/02/2018</li> <li>Attribuée en fonction de l'atteinte d'un niveau de ROC (résultat opérationnel courant calculé sur la base des normes comptables appliquées pour les comptes 2016 (sans IFRS 15 ni IFRS 16 et incluant la CVAE) sur 3 ans à compter de 2016</li> <li>Seuil de déclenchement (cible) : initialement fixé à 805 M€, il a été relevé par le Conseil d'administration du 30 mars 2017 à 900 M€. Cela fait suite au relèvement de la guidance de Nexity et au changement de gouvernance annoncé à l'issue du Conseil d'administration du 23 janvier 2017</li> </ul> Objectif de ROC à surperformer : 891 M€ <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC 2016 réalisé : 266 M€</li> <li>ROC 2017 réalisé : 321 M€</li> <li>ROC 2018 réalisé : 354 M€</li> </ul> <b>Seuil de déclenchement à 100% (cible) : 900 M€</b> <b>Cumul ROC 2016-2017-2018 : 941 M€ soit une rémunération de 110% de l'objectif.</b> <b>Pour information, montants des rémunérations de Monsieur Alain Dinin au titre de :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2015 : 1.950.000 €</li> <li>2016 : 2.034.500 €</li> <li>2017 : 2.034.500 €</li> <li>2018 : 2.047.500 €</li> </ul> <b>Rémunération annuelle fixe et variable moyenne au cours de son mandat (2015-2019) = 2.016.625 €.</b>
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération exceptionnelle.
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	<b>NÉANT</b>	Renonciation depuis 2006.
<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>NÉANT</b>	Renonciation depuis 2013.
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	<b>NÉANT</b>	Monsieur Alain Dinin ne bénéficie d'aucun avantage en nature.



Vote ex post	Montant versé en 2018 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 22 mai 2019	Présentation
RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	NÉANT	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu.
INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART	<p>Aucun montant n'est dû.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Indemnité de non-concurrence.</b> En contrepartie d'une obligation de non-concurrence d'un an : 50% de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris la part variable), versées par la Société au cours des 3 années précédant la date effective du départ du dirigeant. Possibilité d'extension pour un an supplémentaire à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant. Le Conseil d'administration pourrait renoncer au versement de cette indemnité de non-concurrence ;</li> <li>• <b>Indemnité de cessation de fonctions.</b> Valeur la plus élevée entre (i) une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.900.000 €</li> <li>• <b>Plafonnement de l'ensemble.</b> 24 mois de rémunération fixe et variable</li> <li>• Attribution à 100% si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cours de bourse moyen des 6 mois précédant la cessation des fonctions, au moins égal à celui des 6 mois précédant le vote par l'Assemblée générale du 19 mai 2015 ; et</li> <li>• ROC sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.</li> </ul> </li> <li>• Attribution à 65% de l'indemnisation si le ROC est atteint mais que le cours de bourse est dégradé</li> <li>• Attribution à 35% de l'indemnisation si le cours de bourse est atteint mais que le ROC est inférieur aux objectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rappel : absence de contrat de travail et de retraite supplémentaire</li> <li>• Autorisation AG mixte du 19 mai 2015 (19<sup>e</sup> résolution). Conseils d'administration des 24 mars et 19 mai 2015.</li> </ul> <p><b>Conditions d'attribution :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite d'une révocation sauf faute grave ou lourde, d'un non-renouvellement à l'échéance ou d'une démission en raison d'une divergence de vue avec le Conseil sur la stratégie de la Société 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 ; et</li> <li>• ROC bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'AGO précédant la cessation du mandat social.</li> </ul>

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Monsieur Alain Dinin au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

**Tableau synthétique des rémunérations dues ou versées en 2018, ou à verser à Monsieur Alain Dinin en sa qualité de Président-Directeur général, au titre des rémunérations variables annuelles ou pluriannuelle après approbation par l'Assemblée générale de la Société au cours des exercices concernés, et comparaison par rapport à 2017, étant rappelé qu'il n'a perçu pendant toute la durée de son mandat, aucune rémunération au titre :**

- De jetons de présence ;
- De retraite supplémentaire ;
- De contrat de prestations de services ; et
- D'options de souscriptions ou d'actions gratuites.

Monsieur Alain Dinin (en euros)	Exercice 2018 <sup>(1)</sup>		Exercice 2017 <sup>(1)</sup>	
	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable annuelle (voir ci-après) <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>	1.397.500	1.384.500	1.384.500	1.384.500
Rémunération variable pluriannuelle (voir ci-après) <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>	2.218.287	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération fixe et variable annuelle <sup>(4)</sup></b>	<b>4.265.787</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>
<b>Jetons de présence</b>				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total jetons présence</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>4.265.787</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations **attribuées** ou à attribuer sous réserve de l'approbation par l'AGM du 22 mai 2019 ; 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) Le versement effectif est soumis à l'approbation de l'AGM du 22 mai 2019.

(5) Montant dont le versement est conditionné à l'atteinte des critères de performance développés dans les tableaux ci-après.

**MONSIEUR ALAIN DININ – Synthèse des éléments variables composant la rémunération totale pour 2018 exprimée en % de la partie fixe de la rémunération sur la base d'une rémunération fixe inchangée et d'une rémunération totale annuelle (fixe et variable annuelle) d'un montant de 2.047.500 € dont 650.000 € de partie fixe et d'une rémunération variable pluriannuelle de 2.218.287 €**

#### RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE 2018

CRITÈRES QUANTITATIFS ET QUALITATIFS 100%	Min	Cible	Max	Réel 2018
50% liés à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA	0%	100%	110%	105%
25% liés à l'atteinte d'un objectif de <i>backlog</i>	0%	50%	55%	55%
10% lié à l'atteinte d'objectifs qualitatifs	0%	20%	22%	22%
15% liés à des objectifs RSE	0%	30%	33%	33%
<b>TOTAL (% DE LA RÉMUNÉRATION FIXE)</b>	<b>0%</b>	<b>200%</b>	<b>220%</b>	<b>215%</b>

#### RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURI ANNUELLE (2016-2018)

CRITÈRE QUANTITATIF 100%	Min	Cible	Max	Réel 2018
<b>TOTAL (% DE LA RÉMUNÉRATION FIXE)</b>	<b>0%</b>	<b>330%</b>	<b>352%</b>	<b>341%</b>

#### 4.4.2 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Alain Dinin au titre de 2019

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, sont également soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale mixte du 22 mai 2019 sur proposition du Conseil d'administration réuni le 27 mars 2019, après avis en ce sens du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE du 18 mars 2019, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Alain Dinin, qui dans le cadre de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, demeurerait Président du Conseil d'administration à compter du 22 mai 2019.

En application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice 2019. La rémunération totale au titre de l'exercice 2019 de Monsieur Alain Dinin serait déterminée selon les principes suivants :

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a décidé que la rémunération de Monsieur Alain Dinin au titre de l'exercice 2019 serait exclusivement constituée d'une partie fixe forfaitaire pour tenir compte de l'absence de fonctions exécutives à compter du 22 mai 2019. Il a en effet été jugé difficile de trouver des éléments pertinents pour asseoir une partie de sa rémunération du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 22 mai 2019 sur des objectifs annuels.

Monsieur Alain Dinin a par ailleurs indiqué renoncer à toute indemnité spécifique en cas de cessation de ses fonctions de mandataire social.

Ces éléments sont présentés dans les tableaux récapitulatifs ci-après.

**Rémunération fixe annuelle : 2.000.000 €**

**Rémunération variable annuelle 2019 : Néant**

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

**MONSIEUR ALAIN DININ – PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL / PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature pour l'exercice 2019 - (Présentation du projet de 11<sup>ème</sup> résolution soumise à l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019)**

<b>Vote ex ante</b>	<b>Montant ou valorisation comptable</b>	<b>Présentation</b>
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	<b>2.000.000 €</b>	Montant fixe, global et forfaitaire
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable annuelle
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable différée
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable pluriannuelle différée
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération exceptionnelle
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	<b>NÉANT</b>	Renonciation depuis 2006
<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>NÉANT</b>	Renonciation depuis 2013
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	<b>1.363 € / mois</b>	Véhicule de fonction
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	<b>NÉANT</b>	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART</b>	<b>NÉANT</b>	Renonciation à compter de 2019

#### 4.4.3 Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre de 2018

Monsieur Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué, a été nommé mandataire social de la société Nexity.

- Cette nomination résulte de la décision du Conseil d'administration du 31 mai 2018 réuni à l'issue de l'Assemblée générale de la Société du même jour.
- Monsieur Jean-Philippe Ruggieri n'a pas été rémunéré au titre de son mandat social au titre de l'exercice 2018.

Monsieur Jean-Philippe Ruggieri est salarié de Nexity depuis le 25 avril 2001.

- Depuis le 20 décembre 2016, il occupe les fonctions de Directeur Général délégué en charge du Client Particulier et des métiers de l'Immobilier résidentiel.

- Les fonctions techniques qui lui sont dévolues au titre de son contrat de travail sont distinctes de ses fonctions au titre de son mandat social.
- Monsieur Jean-Philippe Ruggieri a perçu en 2018 une rémunération exclusivement au titre de son contrat de travail. Il ne perçoit ni n'a perçu aucune autre rémunération depuis le 31 mai 2018.
- Monsieur Jean-Philippe Ruggieri ne bénéficie d'aucune retraite supplémentaire.

**Les éléments de sa rémunération perçus en 2018 ou à percevoir au titre de 2018, tels que prévus dans son contrat de travail, sont exposés dans les tableaux ci-après. Cette information est donnée au titre de l'article L.225-37-3 du Code de commerce.**

Information L.225-37-3 du Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	Montant versé en 2018 : 500.000 €	
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	Montant à verser au titre de 2018 : 250.000 € Objectifs quantitatifs communs = 137.500 €	250.000€ maximum
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100.000 € maximum au titre de l'EBITDA 2018</li> <li>• 37.500 € maximum au titre de critères RSE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100.000 € si EBITDA ≥ 505 M€ ;</li> <li>• 95.000 € si EBITDA ≥ 495 M€ et &lt; 505 M€ ;</li> <li>• 90.000 € si EBITDA ≥ 485 M€ et &lt; 495 M€ ;</li> <li>• 80.000 € si EBITDA ≥ 465 M€ et &lt; 485 M€ ;</li> <li>• 70.000 € si EBITDA ≥ 445 M€ et &lt; 465 M€ ; et</li> <li>• 0 si EBITDA &lt; 445 M€.</li> </ul> <p><b>EBITDA 2018 = 523 M€ soit un objectif atteint à 100%.</b></p> <p>3 critères RSE quantitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ressources humaines (taux d'entretiens d'évaluation annuels, progression du taux de femmes dans les instances dirigeantes)</li> <li>• Trajectoire carbone (diminution de l'empreinte carbone par collaborateur en 2018 ; nombre de dossiers de promotion avec profil carbone et arbitrages bas carbone en phase conception)</li> <li>• Actions RSE mesurables (économie circulaire ; avancement du démonstrateur de ville durable ; logement social et quartiers prioritaires de la politique de la ville ; performance énergétique ; opérations de rénovation énergétique)</li> </ul> <p>3 critères sur 3 sont remplis dont 2 en surperformance.</p>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Information L.225-37-3 du Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>Objectifs individuels : 112.500 €</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Objectifs quantitatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>25.000 € : BFR Groupe hors International</li> <li>37.500 € : nombre de réservations nettes (hors International) de logements</li> <li>25.000 € : EBITDA de l'Immobilier résidentiel</li> </ul> </li> <li>Objectifs qualitatifs : 25.000 €</li> </ul>	<b>112.500 € maximum</b>  <b>25.000 € maximum</b> <b>37.500 € maximum</b> <b>25.000 € maximum</b> <b>25.000 € maximum</b>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable différée - cf. variable pluriannuel ci-dessous
	Rémunération maximum égale à 700 000 € : <ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC* cumulé 2017-2018-2019 &gt; 980 M€</li> </ul> Définition du ROC = résultat opérationnel courant calculé sur la base des normes comptables appliquées pour les comptes 2016 (sans IFRS 15 ni IFRS 16 et incluant la CVAE) <ul style="list-style-type: none"> <li>100.000 € au titre d'un objectif de Backlog* 2019</li> </ul> Définition du Backlog = carnet de commandes du groupe Nexity extrait du reporting opérationnel et déterminé selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour l'arrêté des comptes 2016 <ul style="list-style-type: none"> <li>200.000 € au titre du ROC* du Groupe figurant dans le budget approuvé par le Conseil pour 2020</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>100 000 € au titre de l'endettement net* du Groupe au 31.12.2019</li> </ul> Définition de l'endettement net = dette financière nette consolidée du groupe Nexity, extraite du reporting opérationnel et déterminée selon les normes IFRS, telles qu'utilisées pour l'arrêté des comptes 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC cumulé &gt; 980 M€ ;</li> <li>200.000 € si ROC cumulé &gt; 960 M€ et ≤ 980 M€ ;</li> <li>150.000 € si ROC cumulé &gt; 940 M€ et ≤ 960 M€ ; et</li> <li>0 si ROC cumulé ≤ 940 M€.</li> </ul> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de Backlog, le niveau atteint fin 2019 doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration en décembre 2016.</p> <p><b>L'objectif de ROC correspond à l'objectif du budget 2020 arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2019.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de ROC, le niveau fixé doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration sur la base de la grille définie par ce dernier en décembre 2016.</p> <p><b>L'objectif d'endettement net correspond à l'objectif arrêté pour 2019 par le Conseil d'administration de décembre 2016.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère d'endettement net, le niveau atteint doit être inférieur à l'objectif.</p>

\* Tous ces indicateurs s'entendent selon les normes comptables et sectorielles de 2016 et hors croissance externe et sauf opération exceptionnelle, la qualification d'une telle opération relevant du Conseil d'administration.



Information L.225-37-3 du Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	<p>Attributions gratuites d'actions de performance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan du 17/12/2014 : 18.000 actions <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition le 21/02/2017</li> <li>Conservation 20/02/2019</li> </ul> </li> <li>Plan du 31/05/2016 : 18.000 actions</li> <li>Plan du 23/01/2017 : 20.000 actions</li> <li>Plan du 01/06/2017 : 40.000 actions</li> <li>Plan du 31/05/2018 : 30 actions</li> </ul> <p>Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document de référence</p>	<p>À l'exception du plan du 31/05/2018 dont tous les salariés éligibles du Groupe étaient bénéficiaires, l'acquisition de l'ensemble des actions attribuées à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri est soumise à l'atteinte d'objectifs de performance.</p> <p>Ces objectifs sont détaillés ex post.</p> <p>Les objectifs du plan du 31 mai 2016, fixés par rapport au PMT arrêté le 15 décembre 2016, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC moyen minimum sur les exercices 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b></li> </ul> <p><b>Objectif dépassé à 122%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b></li> </ul> <p><b>Objectif dépassé à 136%</b></p> <p>La période d'acquisition du plan du 31 mai 2016 court jusqu'à 30 mai 2019.</p>
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence d'avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de retraite supplémentaire
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DEPART</b>	<b>NÉANT</b>	1 an de rémunération sur la base des trois dernières années de rémunération

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

Actions de performance attribuées à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri					
Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2018	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (€)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
31/05/2016	0	32,78	31/05/2019	31/05/2019	<p>Pour 100% des actions ROC moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b></p> <p><b>Objectif dépassé à 122%</b></p> <p>Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b></p> <p><b>Objectif dépassé à 136%</b></p>
23/01/2017	0	38,64	Arrêté des comptes 2019	Arrêté des comptes 2019	<p>Plan Comité exécutif. 100% des attributions soumises à performance. Aucune action n'est acquise si un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net, tels que définis au 3.2.1.1).</p>
01/06/2017	0	38,57	01/06/2020	01/06/2020	<p>Plan Comité exécutif. 100 % des attributions. Aucune action n'est acquise si un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net, tels que définis au 3.2.1.1).</p>
31/05/2018	30	31,64	31/05/2021	31/05/2021	Néant (plan général (cf ci-dessus))

### 4.4.4 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Jean-Philippe Ruggieri au titre de 2019

MONSIEUR JEAN-PHILIPPE RUGGIERI – DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ JUSQU'AU 22 MAI 2019 / DIRECTEUR GÉNÉRAL À COMPTER DU 22 MAI 2019 - Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature pour l'exercice 2019 (présentation du projet de 12<sup>ème</sup> résolution soumise à l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019)

Vote ex ante	Montant ou valorisation comptable	Présentation
RÉMUNÉRATION FIXE	500.000 €	Contrat de travail maintenu jusqu'au 22 mai 2019 Contrat de travail suspendu et rémunération en qualité de mandataire social à compter du 22 mai 2019
PART VARIABLE ANNUELLE	Montant maximum : 250.000 € Objectifs quantitatifs communs :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>45% maximum au titre de l'EBITDA 2019</li> <li>10% maximum au titre de critères de RSE mesurant l'engagement des collaborateurs* et les progrès de la politique de mixité de Nexity</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% si EBITDA ≥ 570 M€ ;</li> <li>95% si EBITDA ≥ 560 M€ et &lt; 570 M€ ;</li> <li>90% si EBITDA ≥ 550 M€ et &lt; 560 M€ ;</li> <li>80% si EBITDA ≥ 540 M€ et &lt; 550 M€ ;</li> <li>70% si EBITDA ≥ 524 M€ et &lt; 540 M€ et</li> <li>0 si EBITDA &lt; 524 M€.</li> <li>5% en fonction du <i>Turnover</i> subi** à fin 2019 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Atteint si <i>Turnover</i> subi** ≤ 10%</li> <li>Non atteint si <i>Turnover</i> subi** &gt; 10%</li> </ul> </li> <li>5% en fonction du taux de femmes dans les instances dirigeantes*** de Nexity à fin 2019 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Atteint si taux ≥ 33%</li> <li>Non atteint si taux &lt; 33%</li> </ul> </li> </ul>

\* Périmètre sociétés acquises avant le 01/01/2018

\*\* *Turnover* subi : nombre de démission et de fin de période d'essai à l'initiative du salarié rapporté à l'effectif moyen des salariés en CDI sur la période

\*\*\* Instances dirigeantes : définies comme le « Club 100 » du Groupe

Vote ex ante	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10% maximum au titre de critères RSE mesurant la performance de Nexity en matière de développement durable et d'impact sociétal*</li> </ul> <p>* Périmètre : sociétés acquises avant le 01/01/2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5% en fonction des progrès réalisés en 2019 par Nexity dans la réduction de l'empreinte carbone par rapport à 2018</li> </ul> <p>3 périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion logements neufs</li> <li>Promotion bureaux</li> <li>Collaborateurs</li> </ul> <p>100% si 3 périmètres sur 3 50% si 2 périmètres sur 3 0% si 0 ou 1 périmètre sur 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5% si réalisation d'objectifs RSE quantifiés**</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% si 3 objectifs sur 3</li> <li>50% si 2 objectifs sur 3</li> <li>0% si 1 objectif sur 3</li> </ul> <p>** Objectifs RSE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>taux de <i>reporting</i> carbone et d'arbitrages bas carbone des dossiers de promotion</li> <li>projets de rénovation énergétique</li> <li>développement de Nexity Non Profit</li> </ul>
	<p><b>Objectifs quantitatifs individuels (25%) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15% maximum au titre des réservations de logements neufs en 2019</li> <li>10% maximum au titre de l'EBITDA de l'Immobilier résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Échelle de 0% à 100% selon le nombre de réservations réalisées en 2019</li> <li>Échelle de 0% à 100% selon l'EBITDA des métiers de l'Immobilier résidentiel (Client Particulier)</li> </ul>
	<p><b>Objectifs qualitatifs : 10% maximum</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de la plateforme de services au Client Particulier</li> <li>Action sur les coûts de construction</li> </ul>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	NÉANT	Absence de rémunération variable différée
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	<p>Rémunération maximum égale à 700.000 € :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC* cumulé 2017-2018-2019 &gt; 980 M€</li> </ul> <p>Définition du ROC = résultat opérationnel courant calculé sur la base des normes comptables appliquées pour les comptes 2016 (sans IFRS 15 ni IFRS 16 et incluant la CVAE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC cumulé &gt; 980 M€ ;</li> <li>200.000 € si ROC cumulé &gt; 960 M€ et ≤ 980 M€ ;</li> <li>150.000 € si ROC cumulé &gt; 940 M€ et ≤ 960 M€ ; et</li> <li>0 si ROC cumulé ≤ 940 M€.</li> </ul>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Vote <i>ex ante</i>	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100.000 € au titre d'un objectif de <i>backlog</i>* 2019 Définition du <i>backlog</i> = carnet de commandes du groupe Nexity extrait du reporting opérationnel et déterminé selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour l'arrêté des comptes 2016</li> <li>200.000 € au titre du ROC* du Groupe figurant dans le budget approuvé par le Conseil pour 2020</li> <li>100.000 € au titre de l'endettement net* du Groupe au 31/12/2019 Définition de l'endettement net = dette financière nette consolidée du groupe Nexity, extraite du reporting opérationnel et déterminée selon les normes IFRS, telles qu'utilisées pour l'arrêté des comptes 2016</li> </ul> <p>* Tous ces indicateurs s'entendent selon les normes comptables et sectorielles de 2016 et hors croissance externe et sauf opération exceptionnelle, la qualification d'une telle opération relevant du Conseil d'administration.</p>	<p><b>Les données relatives à l'objectif de <i>backlog</i> sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de <i>backlog</i>, le niveau atteint fin 2019 doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration.</p> <p><b>L'objectif de ROC correspond à l'objectif du budget 2020 (hors croissance externe) qui sera arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2019. Les données sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de ROC, le niveau atteint doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration.</p> <p><b>L'objectif d'endettement net correspond à l'objectif arrêté en décembre 2016 et dont les données sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère d'endettement net, le niveau atteint fin 2019 doit être inférieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration.</p>
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	NÉANT	Néant
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	NÉANT	Absence d'avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	NÉANT	Absence de retraite supplémentaire
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART</b>	NÉANT	En cas de cessation des fonctions de mandataire social, le contrat de travail, suspendu, reprendra effet : indemnité égale à 1 an de rémunération sur la base des trois dernières années de rémunération.

#### 4.4.5 Rémunérations et avantages versés ou à verser à Monsieur Julien Carmona au titre de 2018

Monsieur Julien Carmona, Directeur général délégué, a été nommé mandataire social de la société Nexity.

- Cette nomination résulte de la décision du Conseil d'administration du 31 mai 2018 réuni à l'issue de l'Assemblée générale de la Société du même jour.
- Monsieur Julien Carmona n'a pas été rémunéré au titre de son mandat social au cours de l'exercice 2018.

Monsieur Julien Carmona est salarié de Nexity depuis le 15 janvier 2014.

- Depuis le 20 décembre 2016, il occupe les fonctions de Directeur Général délégué en charge des fonctions supports du Groupe.

- Les fonctions techniques qui lui sont dévolues au titre de son contrat de travail sont distinctes de ses fonctions au titre de son mandat social.
- Monsieur Julien Carmona perçoit une rémunération exclusivement au titre de son contrat de travail qui se poursuit. Il ne perçoit ni n'a perçu aucune autre rémunération depuis le 31 mai 2018.
- Monsieur Julien Carmona ne bénéficie d'aucune retraite supplémentaire.

Les éléments de sa rémunération perçus en 2018 ou à percevoir au titre de 2018, tels que prévus dans son contrat de travail, sont exposés dans les tableaux ci-après. Cette information est donnée au titre de l'article L.225-37-3 du Code de commerce.

Information L.225-37-3 Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	<b>Montant versé en 2018 : 500.000 €</b>	
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>Montant à verser au titre de 2018 : 250.000 €</b> <b>Objectifs quantitatifs communs = 137.500 € :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100.000 € maximum au titre de l'EBITDA 2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100.000 € si EBITDA ≥ 505 M€ ;</li> <li>• 95.000 € si EBITDA ≥ 495 M€ et &lt; 505 M€ ;</li> <li>• 90.000 € si EBITDA ≥ 485 M€ et &lt; 495 M€ ;</li> <li>• 80.000 € si EBITDA ≥ 465 M€ et &lt; 485 M€ ;</li> <li>• 70.000 € si EBITDA ≥ 445 M€ et &lt; 465 M€ ; et</li> <li>• 0 si EBITDA &lt; 445 M€.</li> </ul> <b>EBITDA 2018 = 523 M€ soit un objectif atteint à 100%</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 37.500 € maximum au titre de critères RSE</li> </ul>	3 critères RSE quantitatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ressources humaines (taux d'entretiens d'évaluation annuels / taux de femmes dans les instances dirigeantes) ;</li> <li>• Trajectoire carbone (diminution de l'empreinte carbone par collaborateur en 2018 ; nombre de dossiers de promotion avec profil carbone et arbitrages bas carbone en phase conception) ; et</li> <li>• Actions RSE mesurables (économie circulaire ; avancement du démonstrateur de ville durable ; logement social et quartiers prioritaires de la politique de la ville ; performance énergétique ; opérations de rénovation énergétique).</li> </ul> 3 critères sur 3 sont remplis dont 2 en surperformance.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Information L.225-37-3 Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>Objectifs individuels = 112.500 €</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Objectifs quantitatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>25.000 € : résultat opérationnel de la holding</li> <li>12.500 € : EBITDA International</li> <li>25.000€ endettement net du Groupe</li> <li>25.000 € bénéfice courant net par action (BPA)</li> </ul> </li> <li>Objectifs qualitatifs : 25.000 €</li> </ul>	<b>112.500 € maximum</b>  <b>25.000 € maximum</b>  <b>12.500 € maximum</b> <b>25.000 € maximum</b> <b>25.000 € maximum</b>  <b>25.000 € maximum</b>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable différée - cf. variable pluriannuel ci-dessous
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	Rémunération maximum égale à 700.000 € : <ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC* cumulé 2017-2018-2019 &gt; 980 M€</li> </ul> Définition du ROC = résultat opérationnel courant calculé sur la base des normes comptables appliquées pour les comptes 2016 (sans IFRS 15 ni IFRS 16 et incluant la CVAE) <ul style="list-style-type: none"> <li>100.000 € au titre d'un objectif de <i>backlog</i>* 2019</li> </ul> Définition du <i>backlog</i> = carnet de commandes du groupe Nexity extrait du reporting opérationnel et déterminé selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour l'arrêté des comptes 2016 <ul style="list-style-type: none"> <li>200.000 € au titre du ROC* du Groupe figurant dans le budget approuvé par le Conseil pour 2020</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>100.000 € au titre de l'endettement net* du Groupe au 31/12/2019</li> </ul> Définition de l'endettement net = dette financière nette consolidée du groupe Nexity, extraite du reporting opérationnel et déterminée selon les normes IFRS, telles qu'utilisées pour l'arrêté des comptes 2016 <p>* Tous ces indicateurs s'entendent selon les normes comptables et sectorielles de 2016 et hors croissance externe et sauf opération exceptionnelle, la qualification d'une telle opération relevant du Conseil d'administration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC cumulé &gt; 980 M€;</li> <li>200.000 € si ROC cumulé &gt; 960 M€ et ≤ 980 M€;</li> <li>150.000 € si ROC cumulé &gt; 940 M€ et ≤ 960 M€; et</li> <li>0 si ROC cumulé ≤ 940 M€.</li> </ul> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de <i>backlog</i>, le niveau atteint fin 2019 doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2016.</p> <p><b>L'objectif de ROC correspond à l'objectif du budget 2020 arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2019.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de ROC, le niveau fixé doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration sur la base de la grille définie par ce dernier en décembre 2016.</p> <p><b>L'objectif d'endettement net correspond à l'objectif arrêté pour 2019 par le Conseil d'administration de décembre 2016.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère d'endettement net, le niveau atteint doit être inférieur à l'objectif arrêté.</p>



Information L.225-37-3 Code de commerce	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	<p>Attributions gratuites d'actions de performance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan du 31/05/2016 : 13.000 actions ;</li> <li>Plan du 23/01/2017 : 20.000 actions ;</li> <li>Plan du 01/06/2017 : 40.000 actions ; et</li> <li>Plan du 31/05/2018 : 30 actions.</li> </ul> <p>Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document de référence.</p>	<p>À l'exception du plan du 31/05/2018 dont tous les salariés éligibles du Groupe étaient bénéficiaires, l'acquisition de l'ensemble des actions attribuées à Monsieur Julien Carmona est soumise à l'atteinte d'objectifs de performance. Ces objectifs sont détaillés ex post.</p> <p>Les objectifs du plan du 31 mai 2016, fixés par rapport au PMT arrêté le 15 décembre 2016, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC moyen minimum sur les exercices 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b> <b>Objectif dépassé à 122%</b></li> <li>Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b> <b>Objectif dépassé à 136%</b></li> </ul> <p>La période d'acquisition du plan du 31 mai 2016 court jusqu'au 30 mai 2019.</p>
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence d'avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de retraite supplémentaire
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART</b>	<b>NÉANT</b>	6 mois à compter de la fin du contrat pour l'indemnité de non-concurrence.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Monsieur Julien Carmona au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

**Actions de performance attribuées à Monsieur Julien Carmona**

Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2018	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (€)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
31/05/2016	0	32,78	31/05/2019	31/05/2019	<p>Pour 100% des actions ROC moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>256 M€</b> <b>Objectif dépassé à 122%</b> Backlog moyen minimum 2016-2017-2018 : <b>3.400 M€</b> <b>Objectif dépassé à 136%</b></p>
23/01/2017	0	38,64	Arrêté des comptes 2019	Arrêté des comptes 2019	<p>Plan Comité exécutif. 100% des attributions soumises à performance. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net, tels que définis au 3.2.1.1).</p>
01/06/2017	0	38,57	01/6/2020	01/06/2020	<p>Plan Comité exécutif. 100% des attributions. Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 100% (ROC cumulé, ROC prévu au budget 2020, Backlog et Endettement Net tels que définis au 3.2.1.1).</p>
31/05/2018	30	31,64	31/05/2021	31/05/2021	Néant (plan général (cf ci-dessus))

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

### 4.4.6 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Julien Carmona au titre de 2019

**MONSIEUR JULIEN CARMONA – DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature pour l'exercice 2019 (Présentation du projet de 13<sup>ème</sup> résolution soumise à l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2019).**

A compter du 22 mai 2019, le contrat de travail de Monsieur Julien Carmona sera suspendu. Sa rémunération lui sera versée au titre de son mandat social et sera déterminée selon les mêmes principes et pour les mêmes montants que ceux prévus dans son contrat de travail.

Vote <i>ex ante</i>	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	<b>500.000 €</b>	Contrat de travail maintenu jusqu'au 22 mai 2019  Contrat de travail suspendu et rémunération en qualité de mandataire social à compter du 22 mai 2019
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<b>Montant maximum : 250.000 €</b> <b>Objectifs quantitatifs communs :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 45% maximum au titre de l'EBITDA 2019</li><li>• 10% maximum au titre de critères de RSE mesurant l'engagement des collaborateurs* et les progrès de la politique de mixité de Nexity</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 100% si EBITDA ≥ 570 M€ ;</li><li>• 95% si EBITDA ≥ 560 M€ et &lt; 570 M€ ;</li><li>• 90% si EBITDA ≥ 550 M€ et &lt; 560 M€ ;</li><li>• 80% si EBITDA ≥ 540 M€ et &lt; 550 M€ ;</li><li>• 70% si EBITDA ≥ 524 M€ et &lt; 540 M€ ; et</li><li>• 0 si EBITDA &lt; 524 M€.</li><li>• 5% en fonction du <i>Turnover</i> subi** à fin 2019 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Atteint si <i>Turnover</i> subi** ≤ 10%</li><li>• Non atteint si <i>Turnover</i> subi** &gt; 10%</li></ul></li><li>• 5% en fonction du taux de femmes dans les instances dirigeantes*** de Nexity à fin 2019 :<ul style="list-style-type: none"><li>• Atteint si taux ≥ 33%</li><li>• Non atteint si taux &lt; 33%</li></ul></li></ul>

\* Périmètre sociétés acquises avant le 01/01/2018

\*\* *Turnover* subi : nombre de démission et de fin de période d'essai à l'initiative du salarié rapporté à l'effectif moyen des salariés en CDI sur la période

\*\*\* Instances dirigeantes : définies comme le « Club 100 » du Groupe

<b>Vote ex ante</b>	<b>Montant ou valorisation comptable</b>	<b>Présentation</b>
<b>PART VARIABLE ANNUELLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10% maximum au titre de critères RSE mesurant la performance de Nexity en matière de développement durable et d'impact sociétal*</li> </ul> <p>* Périmètre : sociétés acquises avant le 01/01/2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5% en fonction des progrès réalisés en 2019 par Nexity dans la réduction de l'empreinte carbone par rapport à 2018</li> </ul> <p>3 périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion logements neufs</li> <li>Promotion bureaux</li> <li>Collaborateurs</li> </ul> <p>100% si 3 périmètres sur 3 50% si 2 périmètres sur 3 0% si 0 ou 1 périmètre sur 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5% si réalisation d'objectifs RSE quantifiés**</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% si 3 objectifs sur 3</li> <li>50% si 2 objectifs sur 3</li> <li>0% si 1 objectif sur 3</li> </ul> <p>** Objectifs RSE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taux de reporting carbone et d'arbitrages bas carbone des dossiers de promotion</li> <li>Projets de rénovation énergétique</li> <li>Développement de Nexity Non Profit</li> </ul>
	<p><b>Objectifs quantitatifs individuels (25%) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10% maximum au titre des réservations de logements neufs à l'International en 2019</li> <li>15% maximum au titre de l'endettement net*** du Groupe fin 2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Échelle de 0% à 100% selon le nombre de réservations réalisées en 2019</li> <li>Échelle de 0% à 100% selon l'endettement net</li> </ul>
	<p><b>Objectifs qualitatifs : 10% maximum</b></p> <p>*** Hors IFRS 16 et croissance externe non prévue au PMT, et sauf opération exceptionnelle dont la qualification relève du Conseil d'administration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité et sécurité des systèmes d'informations de Nexity ; bon avancement des projets informatiques</li> <li>Mise en place d'un premier fonds d'investissement en fonciers</li> </ul>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	<b>NÉANT</b>	Absence de rémunération variable différée - cf variable pluriannuel ci-après
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	<p>Rémunération maximum égale à 700.000 € :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC* cumulé 2017-2018-2019 &gt; 980 M€</li> </ul> <p>Définition du ROC = résultat opérationnel courant calculé sur la base des normes comptables appliquées pour les comptes 2016 (sans IFRS 15 ni IFRS 16 et incluant la CVAE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300.000 € si ROC cumulé &gt; 980 M€ :</li> <li>200.000 € si ROC cumulé &gt; 960 M€ et ≤ 980 M€ ;</li> <li>150.000 € si ROC cumulé &gt; 940 M€ et ≤ 960 M€ ; et</li> <li>0 si ROC cumulé ≤ 940 M€.</li> </ul>

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux

Vote ex ante	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100.000 € au titre d'un objectif de <i>backlog</i>* 2019 Définition du backlog = carnet de commandes du groupe Nexity extrait du reporting opérationnel et déterminé selon les mêmes méthodes que celles utilisées pour l'arrêté des comptes 2016</li> <li>200.000 € au titre du ROC* du Groupe figurant dans le budget approuvé par le Conseil pour 2020</li> <li>100.000 € au titre de l'endettement net* du Groupe au 31/12/2019 Définition de l'endettement net = dette financière nette consolidée du groupe Nexity, extraite du reporting opérationnel et déterminée selon les normes IFRS, telles qu'utilisées pour l'arrêté des comptes 2016</li> </ul> <p>* Tous ces indicateurs s'entendent selon les normes comptables et sectorielles de 2016 et hors croissance externe et sauf opération exceptionnelle, la qualification d'une telle opération relevant du Conseil d'administration.</p>	<p><b>Les données relatives à l'objectif de Backlog sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de <i>backlog</i>, le niveau atteint fin 2019 doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2016.</p> <p><b>L'objectif de ROC correspond à l'objectif du budget 2020 (hors croissance externe) qui sera arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2019. Les données sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère de ROC, le niveau atteint doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration.</p> <p><b>L'objectif d'endettement net correspond à l'objectif arrêté en décembre 2018 et dont les données sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence.</b></p> <p>Pour déclencher le versement du variable au titre du critère d'endettement net, le niveau atteint fin 2019 doit être inférieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration</p>
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	NÉANT	Néant
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	NÉANT	Absence d'avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	NÉANT	Absence de retraite supplémentaire
<b>INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE ET INDEMNITÉS DE DÉPART</b>	NÉANT	En cas de cessation des fonctions de mandataire social, le contrat de travail, suspendu, reprendra effet : obligation de non-concurrence d'une durée de 6 mois en contrepartie de laquelle la Société doit verser une indemnité mensuelle égale à 50% de la rémunération moyenne brute perçue au cours des 12 derniers mois de présence.

## 4.5 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES AUTRES DIRIGEANTS

### 4.5.1 Rémunération et avantages versés ou à verser à Madame Véronique Bédague-Hamilius au titre de 2018

Les éléments de sa rémunération perçus en 2018 ou à percevoir au titre de 2018, tels que prévus dans son contrat de travail, sont exposés dans les tableaux ci-après.

Salaire	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
SALAIRE FIXE	Montant versé en 2018 : 350.000 €	
PART VARIABLE ANNUELLE	100.000 €	
PRIME EXCEPTIONNELLE	50.000 €	
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	NÉANT	Absence de rémunération variable différée
RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE	NÉANT	
OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Attributions gratuites d'actions de performance : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan du 25/04/2017 : 5.000 actions ;</li> <li>• Plan du 01/06/2017 : 3.000 actions ;</li> <li>• Plan du 19/12/2017 : 4.500 actions ; et</li> <li>• Plan du 31/05/2018 : 30 actions.</li> </ul>	Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document de référence
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	161 € / mois	Véhicule de fonction

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Madame Véronique Bédague-Hamilius au titre des fonctions qu'elle exerce au sein de Nexity.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des autres dirigeants

### 4.5.2 Rémunération et avantages versés ou à verser à Monsieur Frédéric Verdavaine au titre de 2018

Les éléments de sa rémunération perçus en 2018 ou à percevoir au titre de 2018, tels que prévus dans son contrat de travail, sont exposés dans les tableaux ci-après.

Salaire	Montant versé en 2018 ou à verser au titre de 2018	Présentation
SALAIRE FIXE	Montant versé en 2018 : 400.000 €	
PART VARIABLE ANNUELLE	250.000 €	
RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE	NÉANT	Absence de rémunération variable différée - cf. ci-dessous
RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE	400.000 €	Payable en 2020 sous conditions de performance sur les exercices 2017-2018-2019
OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME	Attributions gratuites d'actions de performance : <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan du 23/01/2017 : 10.000 actions ;</li><li>• Plan du 01/06/2017 : 30.000 actions ;</li><li>• Plan du 19/12/2017 : 4.500 actions ; et</li><li>• Plan du 31/05/2018 : 30 actions.</li></ul>	Les plans d'attributions gratuites d'actions de la Société sont décrits au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document de référence.
VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE	408 € / mois 548 € / mois	Véhicule de fonction Logement

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Monsieur Frédéric Verdavaine au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.



## 4.6 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX AUTRES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2018

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2018, de la part de la Société et des sociétés du Groupe, à l'exception de l'administrateur représentant les salariés qui ne perçoit pas d'autres rémunérations que son salaire.

L'enveloppe des jetons de présence a été fixée par l'Assemblée générale de mai 2005 à 280.000 euros et n'a pas évolué depuis cette date.

Les règles de répartition entre les administrateurs ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 19 février 2019, après avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE (sans changement par rapport aux règles établies l'année précédente). Ces règles sont identiques à celles qui avaient été fixées par le Conseil d'administration du 20 février 2018 pour l'exercice 2018. Les jetons de présence sont répartis par administrateur et censeurs en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents Comités et tiennent compte des travaux réalisés par chaque Comité. Ils seront répartis et payés en fonction de la participation effective aux réunions des Comités et du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) de la manière suivante :

- 2.400 euros par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur, 1.200 euros pour le censeur ;
- 2.000 euros par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;
- 1.200 euros par séance des autres Comités, le double pour le Président du Comité ; et
- 8.000 euros annuels pour la Vice-Présidente, Administrateur Référent.

Le paiement de ces jetons de présence serait effectué, sur la base de l'enveloppe de 280.000 euros et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2018 ; et
- Régularisation en fin d'année.

Le Président-Directeur général, et l'administrateur salarié ne perçoivent pas de jetons de présence.

En application de ces règles de répartition, le montant des jetons de présence dû à l'ensemble des membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2018 s'est élevé à 280.000 euros, dont 137.000 euros ont été versés sur l'exercice 2018 et le solde versé en février 2019 au titre du solde des jetons de présence dus pour l'exercice 2018.

En 2017, le montant des jetons de présence dû à l'ensemble des membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2017 s'était élevé à 280.000 euros. Le tableau ci-après présente le montant global attribué à chaque administrateur avec une comparaison par rapport à l'exercice antérieur.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Retraites et autres avantages

**Tableau sur les jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et les censeurs\***

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)		Exercice 2018		Exercice 2017	
		Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
Mme Luce Gendry	Jetons de présence	49.968	45.706	45.706	43.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jean-Pierre Denis	Jetons de présence	31.961	29.235	29.235	23.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Charles-Henri Filippi	Jetons de présence	32.412	40.129	39.529	16.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jérôme Grivet	Jetons de présence	29.260	27.177	27.176	27.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Soumia Malinbaum	Jetons de présence	38.714	36.647	36.647	27.400
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Agnès Nahum	Jetons de présence	31.961	24.294	24.294	23.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Magali Smets	Jetons de présence	29.260	29.235	29.235	19.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jacques Veyrat	Jetons de présence	18.907	26.577	27.176	27.600
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Bruno Catelin	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
	Autres rémunérations	65.325	65.325	63.700	63.700
M. Pascal Oddo	Jetons de présence	12.154	11.118	11.118	10.200
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Gérard Bayol Jusqu'au 31 mai 2018	Jetons de présence	5.402	8.082	9.882	4.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Anne-Marie de Chalambert Jusqu'au 31 mai 2016	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	13.200
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Miguel Sieler Jusqu'au 12 décembre 2016	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	20.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>		<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	<b>279.999</b>	<b>278.200</b>	<b>279.998</b>
		<b>AUTRES RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>65.325</b>	<b>63.700</b>	<b>63.700</b>

\* Par Nexity ou les Sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

### 4.7 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2018 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration, le Président-Directeur général ou les Directeurs généraux délégués mandataires sociaux.

## 4.8 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.

Pour Monsieur Alain Dinin, le nombre de titres détenus représentant plusieurs années de sa rémunération, il n'a pas semblé nécessaire au Conseil d'administration de fixer un seuil minimum de détention. Au 31 décembre 2018, le Président-Directeur Général, Monsieur Alain Dinin, et les deux Directeurs généraux délégués, Messieurs Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona détiennent les actions mentionnées ci-dessous :

Mandataires sociaux <sup>(2)</sup>	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin	1.223.420	2,18%
M. Jean-Philippe Ruggieri	28.000	0,05%
M. Julien Carmona	16.000	0,03%

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

(2) et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

Il est rappelé que le Concert entre la société Crédit Mutuel Arkéa, New Port et autres dirigeants a été constitué en janvier 2015 et regroupe des dirigeants du Groupe autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général. Ils détiennent 19,1% du capital de la Société au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, Monsieur Alain Dinin détient 10,4% de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 7,5%. Monsieur Alain Dinin détient donc indirectement 0,7% de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Au 31 décembre 2018, les membres du Conseil d'administration détiennent directement les actions mentionnées ci-dessous :

Autres membres du Conseil d'administration	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Pourcentage du capital
Mme Luce Gendry	1.743	NS
M. Jean-Pierre Denis <sup>(2)</sup>	500	NS
M. Charles-Henri Filippi	3.000	NS
M. Jérôme Grivet	200	NS
Mme Soumia Belaidi-Malinbaum	300	NS
Mme Agnès Nahum	200	NS
Mme Magali Smets	200	NS
M. Jacques Veyrat	200	NS
M. Bruno Catelin	173	NS
M. Pascal Oddo	1.000	NS
<b>TOTAL</b>	<b>7.516</b>	<b>NS</b>

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

(2) + 2.000 actions supplémentaires détenues *via* la société Kerido.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants

### 4.9 OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Prénom/ Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euro)
M. Alain Dinin (et personnes liées hors New Port)	Président-Directeur général	Cession Acquisition	Actions	6.000 118.552	53,74 46,99
M. Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général délégué - mandataire social	Cession Acquisition	Actions	20.100 2.100	53,89 47,50
M. Julien Carmona	Directeur général délégué- mandataire social	Acquisition	Actions	1.000	46,18
M. Jean-Pierre Denis (et personnes liées)	Administrateur	Acquisition	Actions	2.000	49,64
Mme Luce Gendry (et personnes liées)	Administrateur et Vice-président	Cession	Actions	1.537	52,77
Mme Véronique Bedague-Hamilius	Directeur général délégué	Acquisition	Actions	400	53,75

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société.

### 4.10 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

#### 4.10.1 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.

#### 4.10.2 Attribution gratuite d'actions

Monsieur Alain Dinin, mandataire social de Nexity ne bénéficie d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions. Il y a renoncé depuis 2006.

Messieurs Jean-Philippe Ruggieri et Julien Carmona bénéficient des plans d'attributions gratuites d'actions

détaillés aux paragraphes 4.4.3 et 4.4.5 ci-dessus ainsi qu'au Chapitre 3 – Déclaration de performance extra-financière du présent Document de référence qui leur ont été attribuées antérieurement à leur nomination en qualité de mandataire social.

## 4.11 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 4.11.1 Répartition du capital au 31 décembre 2018

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 2018 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date :

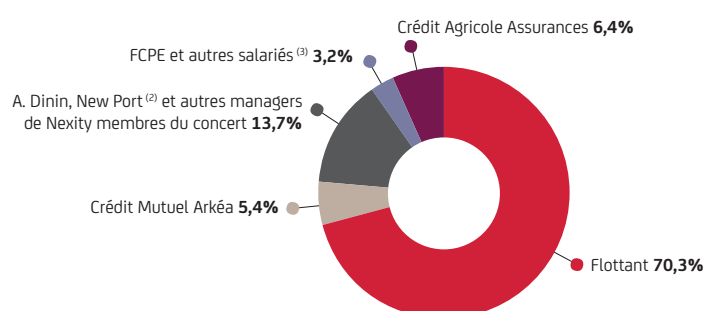
Actionnaires (au 31 décembre 2018)	Nombre d'actions	% du capital	% du droit de vote
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.223.420	2,2%	2,2%
Concert New Port et Autres dirigeants <sup>(2)</sup>	6.469.861	11,5%	11,6%
Autres salariés	263.759	0,5%	0,5%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.540.149	2,7%	2,8%
Flottant	39.483.587	70,3%	71,0%
CAA Predica + Spirica <sup>(3)</sup>	3.594.472	6,4%	6,5%
CM Arkéa + Suravenir <sup>(4)</sup>	2.999.451	5,4%	5,4%
Titres auto-détenus	555.025	1,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Et personnes liées hors détention indirecte *via* New Port.

(2) Dont New Port à 7,52%.

(3) Sur la base du courriel adressé à la Société le 11 juillet 2017 et incluant les actions détenues par Spirica.

(4) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 7 mars 2016.



(1) Dont auto-contrôle : 555.025 actions (1,0%)

(2) New Port : 7,5%

(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,7%

Il est rappelé qu'environ 120 dirigeants de Nexity, ainsi que Crédit Mutuel Arkéa et sa filiale Suravenir se sont constitués, en janvier 2015, en concert autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général. Ils détiennent ensemble 19,1% du capital de la Société au 31 décembre 2018 (voir paragraphe 4.8 « Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent chapitre).

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Principaux actionnaires

### 4.11.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées :

Actionnariat	2018			2017			2016		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.223.420	2,2%	2,2%	1.110.868	2,0%	2,0%	1.312.832	2,4%	2,4%
Concert New Port et autres dirigeants	6.469.861	11,5%	11,6%	5.848.499	10,4%	10,4%	5.786.936	10,6%	10,6%
Autres Salariés	263.759	0,5%	0,5%	443.469	0,8%	0,8%	284.477	0,5%	0,5%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.540.149	2,7%	2,8%	1.553.113	2,8%	2,8%	980.568	1,8%	1,8%
Flottant	39.483.587	70,3%	71,0%	40.486.852	72,2%	72,2%	40.101.421	73,1%	73,1%
Crédit Agricole Assurances (Predica + Spirica)	3.594.472	6,4%	6,5%	3.594.472	6,4%	6,4%	3.341.859	6,1%	6,1%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451	5,4%	5,4%	2.999.451	5,4%	5,4%	2.999.451	5,5%	5,5%
Titres auto-détenus <sup>(2)</sup>	555.025	1,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%	1.500	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>56.129.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>56.036.724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>54.809.044</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Et personnes liées hors détention indirecte via New Port

(2) Incluant 450.000 titres rachetés dans le cadre du programme de rachat entre le 4 octobre et le 20 novembre 2018.

(3) Sur la base de la déclaration au 31 décembre 2015.

(4) Sur la base de la déclaration en date du 11 juillet 2017.

(5) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 10 octobre 2016.

### 4.11.3 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 2018

Par courrier reçu le 4 décembre 2018 adressé à la Société, le concert formé autour du Président-Directeur général, par Crédit Mutuel Arkéa, Suravenir, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi à la hausse, le 30 novembre 2018, le seuil statutaire de 18% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier reçu le 10 décembre 2018 adressé à la Société, la société New Port a déclaré avoir franchi à la hausse, le

6 décembre 2018, le seuil statutaire de 7% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier reçu le 17 décembre 2018 adressé à la Société, le concert formé autour du Président-Directeur général, par Crédit Mutuel Arkéa, Suravenir, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi à la hausse, le 12 décembre 2018, le seuil statutaire de 19% du capital et des droits de vote de la Société.

#### 4.11.4 Pacte et convention d'actionnaires

À la date d'établissement du présent Document de référence, la Société n'a pas connaissance de pactes d'actionnaires.

#### 4.11.5 Contrôle de la Société

Au 31 décembre 2018, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

#### 4.11.6 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date d'établissement du présent Document de référence, 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 19 des États financiers consolidés au 31 décembre 2018 inclus dans le chapitre 5 du présent Document de référence

comportent des clauses de changement de contrôle. Ces informations sont disponibles dans les documents rendus publics par la Société sur le site nexity.fr.

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.



## 4.12 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

### 4.12.1 Capital social

Au 31 décembre 2018, 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.

### 4.12.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

### 4.12.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 31 mai 2018 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.225-209 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 31 mai 2018.

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 31 mai 2018, 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.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

Ce programme faisait suite à celui lancé le 1<sup>er</sup> juin 2017, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises par la Société en 2018 l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 avec la société Oddo BHF intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 5,7 millions d'euros a été affecté à ce contrat afin de

permettre sa mise en œuvre. Par ailleurs, dans le cadre d'un mandat conclu le 3 octobre 2018 avec la société Oddo BHF, la Société a procédé, entre le 4 octobre et le 20 novembre 2018 à l'achat de 450.000 actions en vue de leur attribution aux bénéficiaires d'actions gratuites. Dans le cadre du nouveau mandat signé le 11 janvier 2019 avec la société Oddo BHF, la Société a procédé entre le 14 janvier et le 15 février 2019, à l'achat de 206.129 actions.

Informations cumulées 2018	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 1 <sup>er</sup> juin 2018	56.129.724	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2017	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2018	550.948	0,98%
Nombre de titres achetés dans l'année	2.091.230	
Nombre de titres vendus dans l'année	1.540.282	
Cours moyen des achats (en euros)	48,61	
Cours moyen des ventes (en euros)	49,91	
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	23.939.144	
Valeur nominale du portefeuille (en euros) *	23.898.430	

\* Sur la base du cours au 31 décembre 2018 pour les seules actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

### 4.12.4 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 27 mars 2019 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>ÉMISSIONS DE TITRES</b>			
<b>1. Émissions avec droit préférentiel</b>  Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2018 (12 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (21 <sup>ème</sup> résolution)	25% du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2)</sup>	Non utilisée
<b>2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public</b>  Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2018 (13 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (22 <sup>ème</sup> résolution)	Avec droit de priorité : 25% du capital ou 600 M€ en titres de créances <sup>(2) (3) (4)</sup>  Sans droit de priorité : 10% du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>3. Placement privé – Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L.412-2 du Code monétaire et financier)</b>  Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 31 mai 2018 (14 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (23 <sup>ème</sup> résolution)	10% du capital ou 300 M€ en titres de créances <sup>(2) (3) (4)</sup>	Émission le 27 février 2018 de 2.902.336 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE 2018). Cf 4.12.5 ci-dessous
<b>4. Option de surallocation</b>	AG du 31 mai 2018 (15 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (24 <sup>ème</sup> résolution)	Dans la limite de 15% de l'émission initiale visée aux 1 et 2 du présent tableau et au même prix <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres</b>	AG du 31 mai 2018 (16 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (25 <sup>ème</sup> résolution)	25% du capital <sup>(5)</sup>	Non utilisée
<b>6. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société</b>	AG du 31 mai 2018 (17 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (26 <sup>ème</sup> résolution)	10% du capital <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>7. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital</b>	AG du 31 mai 2018 (18 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (27 <sup>ème</sup> résolution)	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation <sup>(2) (3) (4)</sup>	Non utilisée
<b>8. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 4, 5, 6 et 7 en période d'offre publique</b>	AG du 31 mai 2018 (11 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2020	Voir les autorisations visées aux 1 à 7 ci-dessus	Non utilisée

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS RÉSERVÉES AUX SALARIÉS OU MANDATAIRES SOCIAUX ÉLIGIBLES			
9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 31 mai 2018 (10 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 31 juillet 2019 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (14 <sup>ème</sup> résolution)	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant de l'attribution <sup>(5)</sup>	Attribution gratuite de 494.020 actions lors du Conseil d'administration du 31 mai 2018 et de 24.000 actions lors du Conseil d'administration du 30 octobre 2018
	AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (14 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 31 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (19 <sup>ème</sup> résolution)	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant l'attribution	Attribution gratuite de 392.600 actions lors du Conseil d'administration du 1 <sup>er</sup> juin 2017 et de 13.500 actions lors du Conseil d'administration du 19 décembre 2017
10. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 31 mai 2018 (19 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 31 juillet 2020	1% du capital dilué au 31 mai 2018 <sup>(5)</sup>	Non utilisée
	Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (15 <sup>ème</sup> résolution)	1% du capital dilué au 1 <sup>er</sup> juin 2017	
	AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (15 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 31 juillet 2019	1% du capital dilué au 31 mai 2016	
RACHAT D' ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
11. Rachat de ses actions par la Société	AG du 31 mai 2018 (8 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2019 Remplace autorisation donnée par l'AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (12 <sup>ème</sup> résolution) AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (12 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2018	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 31 mai 2018 10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 1 <sup>er</sup> juin 2017	Cf. 4.12.3 ci-dessus pour le contrat de liquidité et le mandat d'achat d'actions confié à Oddo BHF. Dans le cadre de ce mandat, 450.000 actions ont été acquises au 31 décembre 2018 et 206.129 actions entre le 14 janvier 2019 et le 15 février 2019.

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital <sup>(1)</sup>	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>12. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues</b>	AG du 31 mai 2018 (9 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2019 Remplace autorisation donnée par l'AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (13 <sup>ème</sup> résolution) AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (13 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2018	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

(1) Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

(2) Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25% ou 10%).

(3) Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25% ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(4) 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 31 mai 2018.

#### 4.12.5 Autres titres donnant accès au capital

Le 10 mai 2016, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables. Le montant global des obligations ainsi émises est de 269.999.943,80 euros (les « OCEANE 2016 »).

Les OCEANE 2016 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 13 mai 2016.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment. Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 6 juin 2018, à 1,153 action pour une OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 31 mai 2018.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées au Prospectus, les obligations doivent être remboursées au pair en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le 27 février 2018, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L.411-2

du Code monétaire et financier) de 2.902.336 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE 2018). Le montant émis global est de 199.999.973,76 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, est d'1 action pour 1 ORNANE 2018.

Les ORNANE 2018 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 2 mars 2018.

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 6 juin 2018, à 1,052 action pour une ORNANE 2018 à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 31 mai 2018.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à compter du 23 avril 2022 dans les conditions prévues aux *Terms and Conditions*.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées aux *Terms and Conditions*, les ORNANE 2018 doivent être remboursées en totalité le 2 mars 2025.

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Informations concernant le capital social

### 4.12.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

Au 31 décembre 2018	
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	914.790
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2016	4.841.523
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des ORNANE 2018	3.053.257
<b>NOMBRE TOTAL DE TITRES APRÈS ÉMISSION DES TITRES POUVANT DONNER ACCÈS AU CAPITAL</b>	<b>64.939.295</b>

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2018, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées (nettes des actions auto détenus et affectées) et de la conversion des OCEANE 2016 et ORNANE 2018 engendrerait une dilution potentielle maximale de 13,6%.

### 4.12.7 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent Document de référence, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

### 4.12.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity détient 83,32% des titres de Téréneo. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 82,14% des titres de PERL. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 55% des titres d'Edouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Edouard Denis. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 65% de la Société Prado Gestion (Primosud). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

En juin 2018, Nexity a levé l'option d'achat lui permettant de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide. Nexity détient depuis lors 63,16% des titres d'Ægide SA, société-mère du groupe Ægide-Domitys.

En décembre 2018, Nexity a acquis 54% de Bureaux à Partager. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.

### 4.12.9 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2018, le capital de la société-mère était composé de 56.129.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune contre 56.036.724 actions au 31 décembre 2017. L'augmentation du nombre d'actions de 93.000 en 2018 correspond à l'acquisition définitive de 93.000 actions attribuées gratuitement à des salariés du Groupe (voir paragraphe 3.2.1.1 « La Rémunération » du présent Document de référence).

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
16/02/2016	Augmentation de capital au 16/02/2016 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	577.000*	5 €	2.885.000 €	(2.855.000) €	273.830.085 €	54.766.017
12/04/2016	Augmentation de capital au 12/04/2016 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	17.000*	5 €	85.000 €	(85.000) €	273.915.085 €	54.783.017
21/07/2016	Augmentation de capital au 21/07/2016 par conversion d'OCEANE 2014	26.027	5 €	130.135 €	894.584,40 €	274.045.220 €	54.809.044
21/02/2017	Augmentation de capital au 21/02/2017 par incorporation partielle des postes « Prime d'émission » et « Prime de fusion »	496.000*	5 €	2.480.000 €	(2.480.000) €	276.525.220 €	55.305.044
28/07/2017	Augmentation de capital au 28/07/2017 réservée aux salariés (Axiom 2017)	550.000	5 €	2.750.000 €	19.998.000 €	279.275.220 €	55.855.044
18/12/2017	Augmentation de capital au 18/12/2017 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	181.680*	5 €	908.400 €	(908.400) €	280.183.620 €	56.036.724
20/02/2018	Augmentation de capital au 20/02/2018 par incorporation partielle du poste « Prime de fusion »	93.000*	5 €	465.000 €	(465.000) €	280.648.620 €	56.129.724

\* Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.



### 4.13 DISPOSITIONS STATUTAIRES

#### 4.13.1 Objet social

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées ;
- La prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- La participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société ;
- Tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- Généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

#### 4.13.2 Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### 4.13.3 Répartition statutaire des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

#### 4.13.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### 4.13.5 Assemblées générales

#### Convocation aux Assemblées

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R.225-63 du Code de commerce.

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.225-106 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est subordonné à l'inscription en compte définitive des titulaires d'actions dans le délai prévu par la réglementation (article R.225-85 du Code de commerce) :

- Pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par la Société ; et
- Pour les titulaires d'actions au porteur, à leur inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-85 du Code de commerce dans sa rédaction issue décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014, l'inscription doit être définitive au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique sur décision préalable du Conseil

d'administration, au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du Code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance, à distance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée. Les instructions données par la voie électronique, dans les conditions fixées par la loi et le Conseil d'administration, comportant procuration ou pouvoir, peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'Assemblée générale.

#### Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.225-123 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.

### 4.13.6 Franchissements de seuils

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33<sup>1/3</sup>%, 50%, 66<sup>2/3</sup>%, 90% ou 95% du capital ou des droits de vote de la Société, devra informer la Société et l'Autorité des marchés financiers dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Ces obligations d'information s'appliquent selon les mêmes délais en cas de franchissement à la baisse des seuils mentionnés ci-dessus.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, selon les mêmes modalités de calcul et conditions que celles prévues par les articles L.233-7 et suivants du Code de commerce et par le Règlement général de l'AMF, un nombre d'actions représentant plus de 3% du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1% du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà du seuil de 5% et de l'ensemble des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la

fraction du capital ou des droits de vote possédée devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 3% du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits qui y sont attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Toute personne, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions légales, qui détient, seule ou de concert, au titre d'une ou plusieurs opérations de cession temporaire portant sur ces actions ou de toute opération lui donnant le droit ou lui faisant obligation de revendre ou de restituer ces actions au cédant, un nombre d'actions représentant plus de 0,5% des droits de vote, informe la Société et l'Autorité des marchés financiers, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, et lorsque le contrat organisant cette opération demeure en vigueur à cette date, du nombre total d'actions qu'elle possède à titre temporaire. Cette déclaration doit comporter, outre le nombre d'actions acquises au titre de l'une des opérations susmentionnées, l'identité du cédant, la date et l'échéance du contrat relatif à l'opération et, s'il y a lieu, la convention de vote. La Société publie ces informations dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions acquises au titre de l'une des opérations mentionnées ci-dessus sont privées de droit de vote pour l'Assemblée d'actionnaires concernée et pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la revente ou la restitution desdites actions.

### 4.13.7 Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)

Les informations concernant les dates de début et d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 4.1.2 « Les membres du Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 » 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 un administrateur représentant les salariés du Groupe (article L.225-27-1 du Code de commerce). Cet administrateur est

désigné par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction pour une durée de quatre ans à compter de cette désignation. Lorsque le nombre d'administrateurs nommés par l'Assemblée générale est supérieur à douze, un deuxième administrateur représentant les salariés est désigné dans les mêmes conditions.

Chaque membre du Conseil d'administration, à l'exception de l'administrateur représentant les salariés, doit conformément aux statuts, être propriétaire d'au moins 200 actions et les détenir au nominatif pendant toute la durée de son mandat. Le nombre d'actions ainsi détenues par les administrateurs en fonction figure au paragraphe 4.8 « Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent chapitre.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

### Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de 72 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

### Vice-Président – Administrateur Référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice-Présidents choisis parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Madame Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Le Vice-Président peut convoquer les réunions du Conseil d'administration en cas d'empêchement du Président.

En cas d'absence du Président du Conseil d'administration, le Vice-Président préside les réunions du Conseil d'administration.

Le Vice-Président est également Administrateur Référent. Ses missions, moyens et prérogatives, en tant que tel sont décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. À ce titre, il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants, supervise les évaluations formelles du Conseil d'administration, et est l'interlocuteur des membres du Conseil d'administration pour tout conflit d'intérêt éventuel.

### Censeurs

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs désignés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée de trois ans. Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

### Représentant du Comité d'entreprise

À la suite de la nomination d'un administrateur représentant les salariés par le Comité d'entreprise 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.

## 4.13.8 Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet

social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.



# 5 RAPPORT FINANCIER

<b>5.1</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	<b>224</b>	<b>5.3</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>247</b>
5.1.1	Faits marquants	224	5.3.1	États de synthèse	248
5.1.2	Activité commerciale	225	5.3.2	Notes aux états financiers consolidés	252
5.1.3	Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2018	230	5.3.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	296
5.1.4	Résultats consolidés selon le reporting opérationnel	233			
5.1.5	Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle	237	<b>5.4</b>	<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>301</b>
5.1.6	Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel	241	5.4.1	États de synthèse	302
5.1.7	Incertitudes liées à l'environnement économique	244	5.4.2	Notes aux comptes annuels	306
			5.4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	324
<b>5.2</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>245</b>	<b>5.5</b>	<b>ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>328</b>
5.2.1	Évolutions récentes	245	5.5.1	Délais de paiement	328
5.2.2	Carnet de commandes au 31 décembre 2018	245	5.5.2	Charges non déductibles fiscalement	328
5.2.3	Perspectives d'avenir	245	5.5.3	Politique de distribution des dividendes	328
5.2.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice relatives à l'exercice 2018	246	5.5.4	Proposition d'affectation du résultat 2018 et distribution	329
			5.5.5	Délai de prescription	329
			5.5.6	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity	330

## 5.1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son *reporting* opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

L'information sectorielle présentée dans le présent Document de référence reflète le *reporting* opérationnel et tiennent compte de l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 appliquées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 par le Groupe.

Les indicateurs et les données financières présentés ci-après sont issus du *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Les commentaires sur les comptes consolidés selon les normes IFRS figurent au paragraphe 5.1.3 « Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017 » du présent chapitre.

### Activité commerciale 2018

- **Réservations de logements neufs en France<sup>1</sup> :**  
19.609 lots (+ 7% en volume par rapport à 2017) représentant 3,9 milliards d'euros TTC (+ 10% en valeur par rapport à 2017), soit une part de marché de 12,4% (+ 1,6 pt par rapport à 2017)
- **Prises de commandes HT en Immobilier d'entreprise :**  
349 millions d'euros contre 402 millions d'euros en 2017
- **Backlog promotion :** 4,5 milliards d'euros (+ 12%)

### Renforcement de la plateforme de services grâce à la croissance externe

- **Ægide-Domitys :** prise de contrôle (63% du capital) du 1<sup>er</sup> opérateur français des résidences services seniors non médicalisées (83 résidences et 9.800 logements gérés)
- **Morning Coworking :** partenariat avec prise de participation (54% du capital) de l'acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage (20 espaces et 5.000 *coworkers*)

### Performances financières 2018

- **Chiffre d'affaires : 4,1 milliards d'euros (+ 16%)**
  - Client Particulier : 3.550 millions d'euros (+ 12%)
  - Client Entreprise : 581 millions d'euros (+ 43%)
- **EBITDA : 523 millions d'euros (+ 14%)**
  - Client Particulier : 477 millions d'euros (+ 15%)
  - Client Entreprise : 72 millions d'euros (+ 7%)
- **Résultat net avant éléments non courants<sup>2</sup> part du Groupe : 198 millions d'euros (+ 12%)**
- **Endettement financier net avant IFRS 16<sup>3</sup> : 757 millions d'euros**

### 5.1.1 Faits marquants

Outre les éléments présentés ci-dessus, l'année 2018 a été marquée par les événements suivants :

#### Financement

- Le 27 février 2018, Nexity a procédé à l'émission par placement privé d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE 2018) pour un montant de 200 millions d'euros, à échéance mars 2025 (maturité 7 ans). Ces obligations portent intérêt à un taux nominal annuel de 0,25%.
- Nexity a signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué de 2,3 milliards d'euros, comprenant 500 millions d'euros de crédit en trésorerie et une enveloppe d'1,8 milliard d'euros d'engagements par signature (Garanties financières d'achèvement, cautions...) pour une durée de 5 ans.

<sup>1</sup> Les données à périmètre constant sont précisées dans le présent communiqué de presse (impact de la consolidation d'Ægide-Domitys sur le second semestre 2018). La part de marché a été calculée sur la base d'un marché du logement neuf de 157.600 unités à fin 2018 (128.000 ventes au détail selon l'ECLN et 29.600 ventes en bloc selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers - FPI).

<sup>2</sup> Les éléments non courants s'élèvent à 79,2 millions d'euros, soit un résultat net part du Groupe de 277 millions d'euros (+52%).

<sup>3</sup> L'endettement net total atteint 1.567 millions d'euros dont 810 millions d'euros de dette de loyers IFRS 16.



Ce contrat contribuera au financement en trésorerie des besoins généraux nécessaires au développement du Groupe. Les autorisations pour les engagements par signature permettront d'assurer le développement des opérations de promotion (tant en Immobilier résidentiel qu'en Immobilier d'entreprise) et d'aménagement.

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) qui ont été adaptés pour neutraliser l'effet de la norme IFRS 16 « Contrats de location » sur les agrégats d'EBITDA, d'endettement net et du coût du financement.

## Rachat d'actions

- Dans le prolongement de la décision du Conseil d'administration de procéder au rachat annuel d'actions propres dans la proportion nécessaire pour annuler la dilution induite par l'acquisition d'actions gratuites par les salariés, rendue publique le 19 juin 2018, le Groupe a mis en œuvre le 3 octobre 2018 un programme de rachat d'actions propres au terme duquel 450.000 titres ont été acquis au prix moyen de 44 euros pour un montant de 20 millions d'euros.

## Évolution de la présentation de l'information financière et impact des nouvelles normes

Ces éléments sont décrits au paragraphe 5.1.5 « Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle » du présent chapitre.

5

## 5.1.2 Activité commerciale

### Client Particulier

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity vise à répondre de façon globale à tous les besoins immobiliers de ses clients, à tous les moments chaque étape de leur parcours de vie, en créant des offres packagées et en s'appuyant sur la puissance de sa marque et de son patrimoine de données.

Afin de mieux mettre en œuvre cette stratégie, Nexity a poursuivi en 2018 le déploiement de son organisation tournée vers le Client Particulier, avec un management unique, celui du Comité Client Particulier, pilotant de façon intégrée l'Immobilier résidentiel et les Services immobiliers aux particuliers. Les fonctions marketing, commerce et

digital ainsi que les équipes d'organisation ont été regroupées au sein de deux Directions, communes aux métiers du Client Particulier.

Depuis le début de l'année 2019, un suivi et un pilotage de la satisfaction clients, tous métiers confondus, a été créé ; le centre d'appel qui gère plus d'1 million d'interactions par an, ainsi que le service clients de Nexity sont désormais communs au Client Particulier. Les synergies et ventes croisées entre les différents métiers se sont intensifiées et se traduisent par exemple par un taux de 11% de parcours multi-métiers sur les 12 millions de visites sur les plateformes web et du site internet nexity.fr en 2018.

### Client Particulier – Immobilier résidentiel

En 2018, le marché français des ventes de logements neufs incluant les ventes en bloc, amorçant son inflexion par rapport à son niveau record de l'année 2017, a atteint 157.600 réservations nettes, soit une diminution d'environ 5% sur un an soit 128.000 ventes au détail (ECLN) et 29.600 ventes en bloc (Fédération des Promoteurs Immobiliers - FPI). Cette évolution s'explique principalement par un ralentissement des réservations de certains opérateurs de logement social, par un problème d'offre ponctuel lié à l'approche des élections municipales au printemps 2020 et par des prix trop élevés dans certaines localisations.

En revanche, les conditions financières actuelles du marché des crédits immobiliers aux particuliers<sup>1</sup> sont excellentes avec des taux très bas (1,43% en moyenne en

décembre 2018), la poursuite de l'allongement des maturités (+ 10 mois par rapport à fin 2017) et une production record de prêts (+ 4% comparé à 2017). Dans ce contexte, une remontée graduelle des taux telle qu'anticipée ne devrait pas avoir d'impact à court terme sur la solvabilité des clients. Les principales tendances de fond qui structurent les marchés sur lesquels opère le Groupe (croissance démographique, métropolisation, évolution des modes de vie et des usages et préservation des ressources) sont toujours très positives.

À fin 2018, l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (logements neufs en France, terrains à bâtir et international) est en croissance de 3% en volume et de + 8% en valeur (à périmètre constant : + 1% en volume et + 5% en valeur).

<sup>1</sup> Source : Observatoire Crédit Logement décembre 2018.

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

Réservations (lots et millions d'euros)	2018	2017	Écart %
Logement (France)	19.609	18.351	+ 6,9%
dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*	549	-	-
Terrains à bâtir	2.063	2.601	- 20,7%
International	365	420	- 13,1%
<b>TOTAL RÉSERVATIONS (NOMBRE DE LOTS)</b>	<b>22.037</b>	<b>21.372</b>	<b>+ 3,1%</b>
Logement (France)	3.915	3.564	+ 9,9%
dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*	116	-	-
Terrains à bâtir	169	202	- 16,2%
International	32	51	- 37,4%
<b>TOTAL RÉSERVATIONS (en millions d'euros TTC)</b>	<b>4.116</b>	<b>3.817</b>	<b>+ 7,8%</b>

\* Correspond aux opérations de promotion réalisées par Ægide sans Nexity. Les copromotions réalisées avec Nexity sont comptabilisées dans le reporting « Immobilier résidentiel » du Groupe.

### Logement

En 2018, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par Nexity s'élève à 19.609 lots, en hausse de 7% en volume et 10% en valeur par rapport à 2017. La progression du chiffre d'affaires réservé est supérieure à celle du volume de réservations, compte tenu notamment d'un mix produit et géographique favorable et d'un effet prix positif à la fois sur les ventes au détail et les ventes en bloc.

Retraité des opérations de croissance externe (prise de contrôle du groupe Ægide-Domitys réalisée en juin 2018), le nombre de réservations s'élève à 19.060 lots à fin décembre 2018, en progression de 4% par rapport à 2017, pour un chiffre d'affaires réservé de 3.799 millions d'euros TTC, soit + 7% par rapport à fin décembre 2017.

En termes de répartition géographique, 87% des réservations sont localisées dans les zones tendues (zones A, Abis et B1 selon le zonage Pinel en vigueur). La progression des réservations est plus dynamique en province (+ 10%) et plus mesurée en Île-de-France (+ 2%).

Sur le seul quatrième trimestre 2018, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 15% en volume à 6.600 lots et de 17% en valeur à 1.327 millions d'euros (à périmètre constant : 12% en volume et 13% en valeur) principalement tirée par le segment des ventes en bloc.

Les activités de promotion de résidences services seniors d'Ægide sont consolidées par intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018. En année pleine, Ægide a réalisé 2.456 réservations (dont 1.051 en copromotion avec Nexity). Parmi les 1.405 réservations sans Nexity, 549 ont été réalisées au second semestre 2018.

Évolution des réservations de logements neufs par clients – France (nombre de lots)	2018		2017	
Clients accédants	4.312	22%	4.146	23%
dont : primo-accédants	3.492	18%	3.183	17%
autres accédants	820	4%	963	5%
Investisseurs individuels	8.191	42%	8.134	44%
Bailleurs professionnels	7.106	36%	6.071	33%
<b>TOTAL RÉSERVATIONS LOGEMENTS</b>	<b>19.609</b>	<b>100%</b>	<b>18.351</b>	<b>100%</b>

Les réservations des primo-accédants sont en croissance de 10% par rapport à 2017 grâce à une bonne adéquation des programmes avec la demande des clients. Au total, les réservations faites par des clients accédants représentent 22% des réservations de logements neufs de Nexity.

Les réservations des investisseurs individuels sont quasi stables en volume (+ 1% par rapport à 2017) et donc un peu moins dynamiques que les autres segments. Néanmoins, les investisseurs individuels représentent 42% des réservations de logements neufs de l'exercice (dont 67% avec le dispositif Pinel) contre 44% en 2017.

Les réservations faites par des bailleurs professionnels représentent 36% du total et progressent de 17% par rapport à 2017, avec une croissance significative des réservations faites par des investisseurs en logements

intermédiaires et libres (+ 53% par rapport à 2017). En 2018, ceux-ci représentent 35% du total des réservations faites par des bailleurs professionnels (les 65% restants étant constitués de réservations faites par des bailleurs sociaux, en faible augmentation, + 4% par rapport à 2017).

Le marché des bailleurs professionnels est soutenu par le développement des ventes en bloc de résidences gérées à des investisseurs privés et par l'investissement croissant de grands acteurs notamment in'li et CDC Habitat, avec lesquels Nexity a noué des partenariats stratégiques de long terme, comme l'illustre la signature début octobre 2018 d'un nouveau protocole avec CDC Habitat pour la période 2018 - 2020 (acquisition de 5.000 logements intermédiaires et 3.000 logements sociaux) ou avec in'li pour l'acquisition de 3.000 logements intermédiaires sur 3 ans.

Nexity renforce ainsi son leadership sur le segment des ventes en bloc aux investisseurs institutionnels, qui recèle un fort potentiel de croissance.

La bonne performance de Nexity par rapport au marché s'explique d'abord par son positionnement géographique, très concentré sur le Grand Paris et les grandes métropoles, où la demande sous-jacente reste très dynamique. Mais elle tient aussi à la largeur sans égale de la gamme de produits, à des positions de leader sur des segments de marché en

croissance constante, comme les résidences gérées, ou aux partenariats privilégiés avec les investisseurs institutionnels, qui réinvestissent progressivement le marché du résidentiel. Mais plus fondamentalement, les excellentes performances de la promotion immobilière chez Nexity s'expliquent par sa forte intégration avec les services qui lui permet d'apporter des solutions utiles à ses Clients.

Prix moyen de vente & Surface*	2018	2017	Écart %
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> (en euros)	4.045	3.934	+ 2,8%
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	55,3	55,4	- 0,1%
<b>PRIX MOYEN TTC PAR LOGEMENT (EN MILLIERS D'EUROS)</b>	<b>223,8</b>	<b>218,0</b>	<b>+ 2,7%</b>

\* Hors ventes en bloc, réservations d'isélection, de PERL, d'Ægide et International.

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2018 est en hausse de 3% par rapport à fin 2017, traduisant l'inadéquation entre l'offre et la demande. Nexity, dont la stratégie consiste à proposer des logements abordables, ne se place pas dans une hypothèse d'inflation des prix de vente.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé à 69% à fin 2018 contre 78% à fin 2017.

Les lancements commerciaux ont été très soutenus au quatrième trimestre (+ 38% de lots lancés par rapport au T4 2017) avec un effet de rattrapage par rapport aux 9 premiers mois. Ainsi, en 2018, Nexity a lancé un total de 19.585 lots, en baisse de 9% par rapport à 2017 (19.342 lots à périmètre constant, - 10%). Cette évolution est la conséquence de la baisse des obtentions de permis de construire.

L'offre commerciale de logements progresse de 4% par rapport à fin décembre 2017 pour atteindre 9.005 lots à fin 2018 (8.807 lots et + 2% à périmètre constant), soit un délai d'écoulement moyen de l'offre de 5,5 mois<sup>1</sup>. La part du stock achevé (138 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

## Client Particulier – Services immobiliers aux particuliers

Dans les **activités d'administration de biens hors franchises** (syndic, gestion locative, location, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à près de 897.000 lots au 31 décembre 2018, avec une croissance à périmètre courant de + 0,8% en 2018 par rapport à - 0,9% en 2017<sup>3</sup>.

Dans les activités de **franchises**, le nombre de compromis de vente enregistrés au cours de l'exercice 2018 par

À fin 2018, le potentiel d'activité en logements neufs<sup>2</sup> augmente de 13% par rapport à fin décembre 2017 et s'élève à 53.602 lots (51.040 lots et + 7% à périmètre constant), soit 2,7 années d'activité. Cette progression, qui permet d'assurer le renouvellement futur de l'offre, s'accompagne d'une forte vigilance sur le prix des fonciers.

## Lotissement

L'activité de lotissement (marché des maisons individuelles) a été plus impactée par les mesures fiscales (suppression du PTZ en zones non tendues). Dans ce contexte, les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.063 unités, en baisse de 21% par rapport à 2017. Seulement 27% des réservations sont localisées dans les zones tendues. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est en hausse de 5% à 81 milliers d'euros, en raison de la hausse du prix moyen au mètre carré (+ 8%) et du mix géographique.

## International

En 2018, 365 réservations de logements neufs (en retrait de 13% par rapport à fin 2017) ont été réalisées à l'international, quasi exclusivement en Pologne. En 2017, le chiffre d'affaires réservé incluait des réservations en Italie dont le prix moyen était plus élevé.

Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 5% par rapport à 2017, dans un marché de l'immobilier ancien en France toujours à des niveaux historiques en 2018<sup>4</sup>. Le nombre d'agences franchisées est en hausse et s'établit à 1.361 agences à fin décembre 2018 contre 1.292 à fin décembre 2017.

<sup>1</sup> Délai d'écoulement : offre commerciale/réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois.

<sup>2</sup> Le Potentiel d'activité de logements neufs représente le volume total à une date donnée, exprimé en nombre de logements, des projets futurs validés en comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière.

<sup>3</sup> À périmètre constant, le taux d'érosion s'élève à - 1,4% en 2018 contre - 1,1% en 2017.

<sup>4</sup> Conjoncture logement – Crédit Foncier Immobilier – décembre 2018.

Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de **résidences étudiantes** (122 résidences soit plus de 15.000 logements gérés au 31 décembre 2018) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 93,2% (contre 91,5% à fin décembre 2017).

Consolidées par intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, les activités d'exploitation de résidences services seniors sous la marque **Domitys** ont fortement progressé. 11 nouvelles résidences ont été ouvertes depuis le début de l'année, portant à 83 le nombre de résidences gérées, ce qui représente 9.805 logements (+ 16% par rapport

à fin 2017). Le taux d'occupation des 48 résidences en régime de croisière<sup>1</sup> s'élève à 97%.

Les **activités de distribution**, sous les marques iSelection et PERL, ont réalisé 4.293 réservations en 2018 (contre 4.514 réservations en 2017, - 5%). Parmi ces réservations, 2.301 ont été réalisées en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant), en hausse de 4% par rapport à 2017. Le solde correspond à des réservations de logements neufs Nexity enregistrées dans l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel.

### Client Particulier – Digital et Innovation

L'outil de gestion numérique de logements connectés, Eugénie, est déployé dans l'ensemble des programmes commercialisés depuis mars 2018. Sur l'année 2018, 221 logements connectés (9 résidences) ont été livrés. L'application a remporté le prix du « Service innovant et de l'expérience utilisateur » de l'IoT Business Hub.

Nexity a cédé au cours de l'exercice sa participation dans Luckey Homes, *start-up* de conciergerie premium pour la location de courte durée au géant américain Airbnb. L'accord commercial existant avec Studéa perdure.

Par ailleurs, Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération lancé en décembre 2015 et détenu aujourd'hui à 49% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier et d'un investisseur financier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces (8.448 agences adhérentes à fin 2018 contre 7.352 fin 2017). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record avec 55,5 millions sur l'année 2018 (soit 2x comparé à 2017), ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, trois ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.

### Client Entreprise<sup>2</sup>

Dans le cadre du déploiement de sa plateforme de services à l'immobilier, Nexity a lancé en décembre 2018 « Nexity Solutions Entreprise ». Cette plateforme multiservices dédiée au Client Entreprise a pour vocation d'accélérer la capacité de transformation des entreprises, de la conception à l'exploitation en rendant l'immobilier plus flexible avec des solutions clés en main et des outils de gestion en temps réel de leurs actifs.

Au quatrième trimestre 2018, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a été dynamique avec 13 milliards d'euros investis portant l'investissement à plus de 30 milliards d'euros à fin décembre 2018 (+ 20% par rapport à 2017). Les bureaux en Île-de-France représentent une part prépondérante de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de rendement de 3%, historiquement bas. Le marché des VEFA de bureaux est resté porteur (près de 4 milliards d'euros), avec une part des opérations « en blanc » en léger repli (35% des opérations en 2018 contre 47% en 2017), démontrant l'évolution du marché vers une offre adaptée à la demande des utilisateurs.

Le marché locatif est resté actif, quoiqu'en repli au cours du quatrième trimestre 2018, avec 642.000 mètres carrés

placés en Île-de-France, portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 2,5 millions de mètres carrés pour l'année 2018, en baisse de 5% par rapport à 2017, mais significativement supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Le montant total de prises de commandes 2018 s'élève à 349 millions d'euros HT contre 402 millions d'euros en 2017, qui se décomposent en :

- 166 millions d'euros de commandes en Île-de-France (48% du montant total des prises de commandes) avec notamment l'opération New à Asnières-sur-Seine (92) pour un montant de 67 millions d'euros et une opération à Bagneux (92) pour un montant de 57 millions d'euros ; et
- 183 millions d'euros de commandes en province (soit 52% du montant total), avec une part croissante des opérations en structure bois (47% des réservations en province).

L'objectif de prises de commandes en Immobilier d'entreprise n'a pas été atteint compte tenu de décalages dans l'obtention définitive d'autorisations administratives. Les signatures de ces projets devraient intervenir en 2019.

<sup>1</sup> Résidences dont le taux d'occupation est supérieur ou égal à 90% au 1<sup>er</sup> janvier. Le taux d'occupation correspond au nombre de logements facturés rapporté au nombre total de logements.

<sup>2</sup> Source des données de marché : CBRE, Marketview, Bureaux Île-de-France et Investissement France – 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

En revanche, le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise<sup>1</sup> représente 2,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel à fin décembre 2018 (+ 80% depuis fin décembre 2017) soit 5,5 années d'activité. Cette évolution intègre notamment l'opération à La Garenne-Colombes (92), réalisée au travers d'un partenariat financier et technologique avec Engie. La mise au point des demandes de permis de construire se poursuivra en 2019 pour permettre une commercialisation à partir de 2020.

Les surfaces sous gestion dans les Services immobiliers aux entreprises<sup>2</sup> s'élèvent à 18,6 millions de mètres carrés à fin décembre 2018 dont 8 millions de mètres carrés pour la seule gestion technique, offre de services du Groupe illustrée par le renouvellement du mandat avec la SNCF et la signature de deux mandats de gestion au quatrième trimestre avec EDF et Enedis.

« Nexity Solutions Entreprise » a réalisé plusieurs opérations de croissance externe qui complètent son offre de services :

- Une prise de participation majoritaire (54%) au capital de Morning Coworking, acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage totalisant 20 espaces et accueillant plus de 5.000 *coworkers* ;
- L'acquisition de Service Personnel, conciergerie d'entreprise ; et
- L'acquisition début 2019 d'Accessite, société spécialisée dans la gestion des surfaces de commerce.

Par ailleurs, Nexity Solutions Entreprise a renforcé l'offre de services de Nexity Property Management avec la signature d'un partenariat stratégique avec la société Intent (plateforme 100% digitale d'échange de données en temps réel) permettant ainsi une exploitation des données des bâtiments gérés.

Enfin, suite aux négociations débutées en janvier 2019, Nexity a cédé la majorité du capital de sa filiale Nexity Conseil et Transaction au management le 29 mars 2019. Nexity conserve une participation de 16,3% du capital de Nexity Conseil et Transaction.

## Client Collectivité

À fin décembre 2018, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est en progression de 8% et s'élève à 635.400 mètres carrés<sup>3</sup> avec notamment l'entrée en portefeuille d'un terrain situé à Solliès-Pont (83) pour 36.700 mètres carrés ainsi que le terrain de La Garenne-Colombes (92) pour 98.000 mètres carrés (quote-part Nexity).

À fin 2018, la *Land Bank*<sup>4</sup> s'élève à 130 millions d'euros et traduit l'adaptation du Groupe à la problématique de forte concurrence et de hausse des prix sur certains fonciers et sa capacité à acquérir des fonciers à fort potentiel comme par exemple, l'acquisition en décembre 2018 d'un immeuble tertiaire situé à Saint-Ouen (93) en vue de sa réhabilitation.

<sup>1</sup> Le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimé en potentiel de chiffre d'affaires hors taxe, correspondant aux projets futurs, validés en comité, sous promesse d'acquisition foncière ou déjà acquis, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle et future.

<sup>2</sup> L'offre de service proposée comprend la gestion locative (négociation et conclusion du bail, états des lieux, suivi juridique, gestion comptable, reporting financier), et la gestion technique (visites techniques, planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, gestion énergétique et des fluides, élaboration et mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux).

<sup>3</sup> Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives.

<sup>4</sup> Représente le montant des opérations en France où le Groupe a acquis une charge foncière, avant l'obtention d'un permis de construire et le cas échéant des autorisations administratives, exprimé en montant comptabilisé dans le besoin en fonds de roulement.

## 5.1.3 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2018

Les données 2017 ont été retraitées en appliquant IFRS 15 et en reclassant la CVAE dans le poste Impôts sur les bénéfices, afin de permettre une meilleure comparabilité. Les impacts d'IFRS 16 n'ont pas été retraités sur 2017, car la norme n'a pas été appliquée de manière rétrospective.

### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Chiffre d'affaires	3.939,6	3.415,2	3.354,0
Charges opérationnelles	(3.442,8)	(3.055,2)	(3.006,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	11,8	15,4	15,4
<b>EBITDA</b>	<b>508,6</b>	<b>375,5</b>	<b>363,1</b>
Amortissements IFRS 16	(103,3)	-	-
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(31,6)	(24,4)	(24,4)
Dotations nettes aux provisions	6,7	(4,2)	(4,2)
Paievements en actions	(14,3)	(14,3)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6,5)	(5,1)	(5,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(11,8)	(15,4)	(15,4)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>347,8</b>	<b>312,1</b>	<b>299,8</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	79,2	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>427,0</b>	<b>312,1</b>	<b>299,8</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	17,9	14,7	14,7
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>444,9</b>	<b>326,8</b>	<b>314,5</b>
Coût de l'endettement financier net	(54,3)	(28,9)	(28,9)
Autres charges et produits financiers	5,0	0,9	0,9
<b>Résultat financier</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(28,0)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>395,5</b>	<b>298,8</b>	<b>286,5</b>
Impôts sur les bénéfices	(108,4)	(102,7)	(90,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,7)	(4,9)	(4,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>282,4</b>	<b>191,2</b>	<b>191,3</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,5	5,9	5,7
<b>DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>	<b>276,9</b>	<b>185,3</b>	<b>185,6</b>
(en euros)			
<b>Résultat net par action</b>	<b>4,95</b>	<b>3,34</b>	<b>3,35</b>

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2018 s'établit à 3.940 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au chiffre d'affaires consolidé retraité de 3.415 millions d'euros au 31 décembre 2017. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est de 3.766 millions d'euros soit + 10% par rapport à 2017. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

L'EBITDA au 31 décembre 2018 s'élève à 509 millions d'euros en progression de 35% par rapport au 31 décembre 2017 retraité (375 millions d'euros).

Le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2018 s'élève à 348 millions d'euros en progression de 11% par rapport au 31 décembre 2017 retraité (312 millions d'euros).

Le résultat financier s'élève à - 49 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre - 28 millions d'euros au 31 décembre 2017 retraité.

Le résultat net de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2018 s'élève à 282 millions d'euros en progression de 48% par rapport au 31 décembre 2017 retraité (191 millions d'euros).

Une analyse des variations par Client est présentée au paragraphe 5.1.4 « Résultats consolidés selon le reporting opérationnel » du présent chapitre.



## Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2018

ACTIF			
(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Goodwills	1.579,1	1.213,4	1.213,4
Autres immobilisations	1.015,8	171,5	171,5
Titres mis en équivalence	35,3	51,9	47,0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.630,2</b>	<b>1.436,9</b>	<b>1.431,9</b>
BFR net	799,9	744,1	706,1
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.430,1</b>	<b>2.181,0</b>	<b>2.138,0</b>

PASSIF			
(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Capital et Réserves	1.478,0	1.481,2	1.452,9
Résultat de la période	276,9	185,3	185,6
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.754,9</b>	<b>1.666,5</b>	<b>1.638,6</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	8,9	6,1	4,9
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.763,8</b>	<b>1.672,7</b>	<b>1.643,4</b>
Endettement net	1.511,0	305,5	305,5
Provisions	110,1	132,0	132,0
Impôts différés nets	45,2	70,8	57,1
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3.430,1</b>	<b>2.181,0</b>	<b>2.138,0</b>

## Endettement net consolidé au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770,2	703,4	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	713,7	429,0	429,0
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.483,9</b>	<b>1.132,3</b>	<b>1.132,3</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(80,3)</b>	<b>(60,6)</b>	<b>(60,6)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(720,8)	(776,4)	(776,4)
Banques créditrices (découverts bancaires)	18,1	10,2	10,2
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(702,7)</b>	<b>(766,2)</b>	<b>(766,2)</b>
<b>Total endettement financier net</b>	<b>700,9</b>	<b>305,5</b>	<b>305,5</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16</b>	<b>810,2</b>	-	-
<b>Total endettement net</b>	<b>1 511,0</b>	<b>305,5</b>	<b>305,5</b>

Les actifs non courants au 31 décembre 2018 s'élèvent à 2.630 millions d'euros en progression de 1.193 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017 retraité (1.437 millions d'euros).

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 31 décembre 2018 s'élève à 800 millions d'euros en progression de 7% par rapport au 31 décembre 2017 retraité (744 millions d'euros).

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2018 s'élèvent à 1.764 millions d'euros en progression de 91 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017 retraité (1.673 millions d'euros).

Les provisions sont en diminution au 31 décembre 2018 par rapport au 31 décembre 2017 retraité et s'élèvent à 110 millions d'euros.

L'endettement net consolidé au 31 décembre 2018 s'élève à 1.511 millions d'euros en progression de 1.206 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017 retraité (306 millions d'euros).

Une analyse plus détaillée des évolutions est présentée au paragraphe 5.1.6 « Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel » du présent chapitre.



## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

**Tableau simplifié des flux de trésorerie au 31 décembre 2018**

	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS Retraité	31/12/2017 IFRS publié
<i>(en millions d'euros)</i>			
Résultat net des sociétés intégrées	282,4	191,2	191,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	48,5	33,4	33,4
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>330,9</b>	<b>224,6</b>	<b>224,7</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	54,3	28,9	28,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	97,8	94,0	81,6
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>483,1</b>	<b>347,5</b>	<b>335,1</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(79,0)	(23,9)	(24,0)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	11,8	13,5	13,5
Intérêts versés	(24,6)	(16,5)	(16,5)
Impôts payés	(109,0)	(99,2)	(86,7)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>282,2</b>	<b>221,4</b>	<b>221,4</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(47,8)	(32,7)	(32,7)
<b>Cash flow libre</b>	<b>234,4</b>	<b>188,7</b>	<b>188,7</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(71,3)	(4,4)	(4,4)
Autres investissements financiers nets	(5,5)	(5,9)	(5,9)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCIERS</b>	<b>(76,8)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>(10,3)</b>
Augmentation de capital	0,0	22,7	22,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(140,3)	(132,7)	(132,7)
Dividendes payés aux minoritaires	(1,5)	(5,4)	(5,4)
Acquisition d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)	(33,9)	(3,9)	(3,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,8)	0,4	0,4
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	(103,9)	-	-
Variation des dettes et créances financières (nets)	78,4	89,1	89,1
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(221,0)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(29,7)</b>
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	0,4	0,4
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(63,5)</b>	<b>149,1</b>	<b>149,1</b>

### 5.1.4 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec le compte de résultat au 31 décembre 2018.

Pour une meilleure comparabilité, les données 2017 sont présentées avec la nouvelle sectorisation, en appliquant les normes IFRS 15 et une simulation d'IFRS 16, et en reclassant la CVAE dans le poste Impôts sur les bénéfices. Le détail des retraitements effectués sur 2017 et la réconciliation avec les données publiées dans les comptes consolidés figure au paragraphe 5.1.5 du présent chapitre.

La contribution d'Ægide-Domitys, consolidé par intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, inclut le seul second semestre 2018 et s'élève à 175 millions d'euros de chiffre d'affaires et 35 millions d'euros d'EBITDA. L'activité d'Ægide-Domitys est sectorisée dans le Client Particulier pour la promotion (Immobilier résidentiel), pour l'exploitation (Services immobiliers aux particuliers) et dans Autres activités pour les frais de siège.

#### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2018

	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	Retraitement des éléments non courants	31/12/2018 Reporting opérationnel avant éléments non courants	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité avant éléments non courants
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	3.939,6	195,4	4.135,0	-	4.135,0	3.571,3
Charges opérationnelles	(3.442,8)	(169,2)	(3.612,0)	-	(3.612,0)	(3.110,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	11,8	(11,8)	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>508,6</b>	<b>14,4</b>	<b>523,0</b>	<b>-</b>	<b>523,0</b>	<b>460,6</b>
Amortissements IFRS 16	(103,3)	-	(103,3)	-	(103,3)	(74,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(31,6)	-	(31,6)	-	(31,6)	(24,4)
Dotations nettes aux provisions	6,7	(1,2)	5,4	-	5,4	(4,2)
Paiements en actions	(14,3)	-	(14,3)	-	(14,3)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6,5)	(0,0)	(6,5)	-	(6,5)	(5,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(11,8)	11,8	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>347,8</b>	<b>25,0</b>	<b>372,7</b>	<b>-</b>	<b>372,7</b>	<b>337,9</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	79,2	-	79,2	(79,2)	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>427,0</b>	<b>25,0</b>	<b>451,9</b>	<b>(79,2)</b>	<b>372,7</b>	<b>337,9</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	17,9	(17,9)	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>444,9</b>	<b>7,0</b>	<b>451,9</b>	<b>(79,2)</b>	<b>372,7</b>	<b>337,9</b>
Coût de l'endettement financier net	(54,3)	(0,9)	(55,2)	-	(55,2)	(39,4)
Autres charges et produits financiers	5,0	(1,4)	3,6	-	3,6	0,9
<b>Résultat financier</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(51,7)</b>	<b>-</b>	<b>(51,7)</b>	<b>(38,5)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>395,5</b>	<b>4,7</b>	<b>400,3</b>	<b>(79,2)</b>	<b>321,1</b>	<b>299,4</b>
Impôts sur les bénéfices	(108,4)	(4,7)	(113,1)	-	(113,1)	(112,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,7)	-	(4,7)	-	(4,7)	(4,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>282,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>282,4</b>	<b>(79,2)</b>	<b>203,2</b>	<b>181,8</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,5	0,0	5,5	-	5,5	6,0
<b>DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>	<b>276,9</b>	<b>(0,0)</b>	<b>276,9</b>	<b>(79,2)</b>	<b>197,7</b>	<b>175,8</b>
<i>(en euros)</i>						
<b>Résultat net par action</b>	<b>4,95</b>		<b>4,95</b>		<b>3,53</b>	<b>3,17</b>

## Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity pour l'exercice 2018 s'établit à 4.135 millions d'euros, en progression de 16% par rapport à 2017 (3.959 millions d'euros à périmètre constant, + 11% par rapport à 2017).

(en millions d'euros)	2018	2017 Retraité	Écart %
<b>Client Particulier</b>	<b>3.550,1</b>	<b>3.160,4</b>	<b>+ 12,3%</b>
Immobilier résidentiel*	2.648,4	2.350,0	+ 12,7%
Services immobiliers aux particuliers	901,6	810,4	+ 11,3%
<b>Client Entreprise</b>	<b>580,7</b>	<b>406,6</b>	<b>+ 42,8%</b>
Immobilier d'entreprise*	512,0	343,1	+ 49,2%
Services immobiliers aux entreprises	68,7	63,4	+ 8,3%
<b>Autres activités</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>- 0,8%</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>4.135,0</b>	<b>3.571,3</b>	<b>+ 15,8%</b>

\* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise 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.

### Client Particulier

Le chiffre d'affaires du Client Particulier s'élève à 3.550 millions d'euros à fin 2018, en hausse de 12% par rapport à 2017. À périmètre constant, le chiffre d'affaires à fin 2018 s'élève à 3.375 millions d'euros (+ 7% par rapport à 2017).

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 2.648 millions d'euros en 2018, en hausse de 13% par rapport à 2017 (2.565 millions d'euros à périmètre constant, + 9% relativement à 2017). Cette croissance reflète la progression du carnet de commandes au cours des trimestres précédents, le dynamisme des activités d'Edouard Denis ainsi que l'intégration de l'activité de promotion d'Ægide, consolidée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, pour 83 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux particuliers** s'élève à 902 millions d'euros en 2018, en progression de 11% par rapport à 2017 (810 millions d'euros à périmètre constant, soit un chiffre d'affaires stable).

Les activités *d'administration de biens et d'intermédiation (y compris franchises)* ont dégagé un chiffre d'affaires de 360 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à 2017, tiré par la bonne performance de l'activité transaction.

Les *activités de distribution* ont généré un chiffre d'affaires de 359 millions d'euros en 2018, en retrait de 3% par rapport à 2017, résultant d'une activité commerciale légèrement inférieure.

Les activités de *résidences gérées* ont réalisé un chiffre d'affaires de 183 millions d'euros, dont 91 millions d'euros pour les activités de Studéa, en croissance de 4% (hausse du taux d'occupation des résidences) et 91 millions d'euros provenant de la consolidation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences services seniors de Domitys.

### Client Entreprise

Le chiffre d'affaires du Client Entreprise s'élève à 581 millions d'euros en 2018, en progression de 43% par rapport à 2017. Cette forte croissance traduit l'augmentation du volume des opérations en cours de construction par rapport à l'année dernière ainsi que le dynamisme des activités de Services immobiliers aux entreprises.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 512 millions d'euros en 2018, en très forte progression par rapport à 2017 (+ 49%), tant en Île-de-France qu'en province, notamment grâce au volume d'opérations fortement contributrices en chiffre d'affaires livrées au cours de l'année.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux entreprises** s'élève à 69 millions d'euros en 2018, en progression de 8% par rapport à l'année précédente.

### Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2018 s'établit à 3.940 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au chiffre d'affaires consolidé retraité de 3.415 millions d'euros au 31 décembre 2017. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est de 3.766 millions d'euros soit + 10% par rapport à 2017. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

EBITDA<sup>1</sup>

L'EBITDA de Nexity atteint 523 millions d'euros à fin décembre 2018 (contre 461 millions d'euros en 2017), soit une croissance d'une année sur l'autre de 14%, et un taux de marge de 12,6% (- 0,3 point par rapport à 2017). À périmètre constant, l'EBITDA s'élève à 488 millions d'euros à fin décembre 2018 soit un taux de marge de 12,3%.

(en millions d'euros)	2018	2017 Retraité	Écart %
<b>Client Particulier</b>	<b>477,4</b>	<b>416,5</b>	<b>+ 14,6%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>13,4%</b>	<b>13,2%</b>	
Immobilier résidentiel	283,6	239,2	
% du chiffre d'affaires	10,7%	10,2%	
Services immobiliers aux particuliers	193,8	177,3	
% du chiffre d'affaires	21,5%	21,9%	
<b>Client Entreprise</b>	<b>71,7</b>	<b>67,2</b>	<b>+ 6,7%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>12,3%</b>	<b>16,5%</b>	
Immobilier d'entreprise	64,8	62,2	
% du chiffre d'affaires	12,7%	18,1%	
Services immobiliers aux entreprises	6,9	4,9	
% du chiffre d'affaires	10,0%	7,8%	
<b>Autres activités</b>	<b>(26,0)</b>	<b>(23,1)</b>	<b>na</b>
<b>EBITDA</b>	<b>523,0</b>	<b>460,6</b>	<b>+ 13,6%</b>
% du chiffre d'affaires	12,6%	12,9%	

## Client Particulier

L'EBITDA du Client Particulier s'élève à 477 millions d'euros en 2018, en hausse de 15% par rapport à 2017 (416 millions d'euros) soit un taux de marge de 13,4% (+ 0,2 point relativement à 2017). À périmètre constant, l'EBITDA à fin 2018 s'élève à 438 millions d'euros (+ 5% comparé à 2017) soit un taux de marge de 13,0% (- 0,2 point par rapport à 2017).

L'EBITDA de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 284 millions d'euros à fin décembre 2018, en croissance de 19% par rapport à 2017 (+ 44 millions d'euros). Le taux de marge progresse de 0,5 point pour atteindre 10,7%. Cette progression traduit le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir, le dynamisme de l'activité d'Edouard Denis, l'intégration de l'activité de promotion d'Ægide, et constitue une bonne performance dans le contexte d'une pression sur les coûts de construction et sur le prix des fonciers.

L'EBITDA des **Services immobiliers aux particuliers** progresse de 17 millions d'euros, soit un taux de marge de 21,5% (contre 21,9% en 2017).

L'EBITDA de l'**administration de biens y compris réseaux de franchises** diminue de 7 millions d'euros à 67 millions d'euros (taux de marge de 18,7% contre un taux de marge retraité de 19,8% en 2017). Le retraitement 2017 tient compte d'un effet IFRS 16 (base élevée en 2017 et renégociation d'un bail en cours d'exercice 2018).

L'EBITDA des **activités de distribution** est stable à 56 millions d'euros avec une augmentation du taux de marge (15,7% contre 15,4% en 2017).

L'EBITDA des **résidences gérées** progresse de 24 millions d'euros à 70 millions d'euros dont 40 millions d'euros pour les activités de Studéa, en baisse de 12% par rapport à 2017 (compte tenu d'effets liés à IFRS 16) et 30 millions d'euros provenant de la consolidation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences services seniors de Domitys.

## Client Entreprise

L'EBITDA du Client Entreprise s'élève à 72 millions d'euros en 2018, en hausse de 7% par rapport à 2017 (67 millions d'euros) soit un taux de marge de 12,3% (- 4,2 points comparé à 2017).

L'EBITDA de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 65 millions d'euros en 2018 contre 62 millions d'euros en 2017 (+ 4%). Le taux de marge à fin 2018 est de 12,7%, et bien qu'à un niveau toujours élevé, est en baisse de 5,5 points par rapport à 2017. Cette évolution reflète notamment une hausse des coûts de construction. Nexity anticipe un retour progressif du taux de marge de cette activité vers son niveau normatif de 10%.

Les activités de **Services immobiliers aux entreprises** ont réalisé un EBITDA de 7 millions d'euros, contre 5 millions d'euros en 2017, reflétant une bonne dynamique du chiffre d'affaires et une maîtrise des charges.

<sup>1</sup> L'EBITDA, ou excédent brut d'exploitation défini par Nexity 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 mises 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 l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe.

## Autres activités

L'EBITDA des **Autres activités** (- 26 millions d'euros en 2018 contre - 23 millions d'euros en 2017) comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de

structure de Villes & Projets, le développement des activités en incubation et des projets digitaux.

## Résultat opérationnel

Le **résultat opérationnel** s'élève à 452 millions d'euros et intègre l'impact de 79 millions d'euros au titre de la réévaluation (suite à la prise de contrôle) des 45% d'Ægide-Domitys, précédemment comptabilisés en mise en équivalence.

En 2018, le **résultat opérationnel courant**<sup>1</sup> de Nexity s'élève à 373 millions d'euros, contre 338 millions d'euros

en 2017 (+ 10%) soit un taux de marge en légère baisse à 9,0% contre 9,5% en 2017 en raison notamment d'un impact dilutif lié à la consolidation d'Ægide-Domitys. À périmètre constant, le résultat opérationnel courant s'élève à 382 millions d'euros à fin décembre 2018 soit un taux de marge de 9,6% comparable à celui réalisé en 2017.

## Autres éléments du compte de résultat

(en millions d'euros)	2018	2017 Retraité	Var. en %
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4.135,0</b>	<b>3.571,3</b>	<b>+ 15,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>523,0</b>	<b>460,6</b>	<b>+ 13,6%</b>
% du chiffre d'affaires	12,6%	12,9%	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>372,7</b>	<b>337,9</b>	<b>+ 10,3%</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	79,2	-	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>451,9</b>	<b>337,9</b>	<b>+ 33,7%</b>
Résultat financier	(51,7)	(38,5)	
Impôts sur les bénéfices	(113,1)	(105,9)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(4,7)	(4,9)	
<b>Résultat net</b>	<b>282,4</b>	<b>188,6</b>	<b>+ 49,7%</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	(5,5)	(6,0)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	276,9	182,7	+ 51,6%
<b>RÉSULTAT NET DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE AVANT ÉLÉMENTS NON COURANTS</b>	<b>197,7</b>	<b>175,8</b>	<b>+ 12,4%</b>
(en euros)			
Résultat net par action	4,95	3,30	
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION AVANT PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS NON COURANTS</b>	<b>3,53</b>	<b>3,17</b>	<b>+ 11,4%</b>

Le **résultat financier** ressort à - 52 millions d'euros, contre - 39 millions d'euros en 2017. Cette progression des charges financières nettes est due, d'une part, à l'accroissement des charges financières généré par l'application de la norme IFRS 16 (16 millions d'euros en 2018 contre 9 millions d'euros en 2017) sous l'effet de l'intégration d'Ægide-Domitys au second semestre 2018, et d'autre part à la croissance de l'endettement moyen de Nexity, tandis que le coût moyen de la dette a diminué pour s'établir à 2,6% (contre 2,9% en 2017).

Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE<sup>2</sup> ressort à 31,7% en 2018 contre 35,0% en 2017 (taux retraité de l'effet du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes). La charge d'impôts s'élève à 113 millions d'euros au 31 décembre 2018 et intègre la CVAE pour un montant de 17 millions d'euros en 2018 (contre 12 millions d'euros en 2017).

Les **entreprises mises en équivalence** affichent une contribution négative de 4,7 millions d'euros (contre une perte de 4,9 millions d'euros en 2017). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici ainsi que celui d'Ægide-Domitys avant sa consolidation.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 277 millions d'euros soit + 52% par rapport au résultat net en 2017.

Le **résultat net avant éléments non courants** part des actionnaires de la société-mère est en croissance de 12% et s'élève à 198 millions d'euros en 2018 (contre 176 millions d'euros en 2017).

Les éléments non courants (79 millions d'euros) concernent la réévaluation de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence suite à la prise de contrôle de la Société. En 2017, ils concernaient le remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes.

Le **résultat net avant éléments non courants** par action s'élève à 3,53 euros<sup>3</sup> (contre 3,17 euros en 2017) en progression de 11%.

<sup>1</sup> Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* sont exclues du résultat opérationnel courant.

<sup>2</sup> Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises.

<sup>3</sup> Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice.

### 5.1.5 Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle

Les comptes 2018 tiennent compte des évolutions suivantes :

- Le Groupe présente désormais sa communication financière selon son organisation centrée par clients (avec deux grands pôles Clients Particulier et Client Entreprise) ;
- Nexity applique les normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 ;
- La CVAE<sup>1</sup> est présentée avec l'impôt sur les sociétés ; et
- Nexity utilise l'indicateur du résultat par action avant éléments non courants pour mieux refléter la performance opérationnelle par action.

Dans ce contexte, pour faciliter la mesure de la performance opérationnelle 2018, les tableaux ci-dessous présentent les comptes 2017 selon les mêmes règles et méthodes que l'exercice 2018 et leur réconciliation avec le reporting opérationnel publié dans les comptes consolidés 2017 et 2018.

Les reclassements suivants ont été opérés :

- L'ancien pôle Services est ventilé en deux activités (Services immobiliers aux particuliers et Services immobiliers aux entreprises) respectivement reclassées dans le pôle Client Particulier et le pôle Client Entreprise ; et
- Les activités de commercialisation de logements neufs pour le compte de tiers réalisées sous la marque iSelection, les activités de commercialisation de

logements par démembrement dans l'existant réalisées sous la marque PERL, les activités de courtage immobilier réalisées par la filiale Nexity Solutions Crédit ainsi que les activités de conseil en gestion patrimoniale réalisées par la filiale Nexity Patrimoine sont transférées de l'Immobilier résidentiel vers les Services immobiliers aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

La CVAE est présentée avec l'impôt sur les sociétés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 car assimilée à une taxe dépendant du résultat selon IAS 12.

Le Groupe applique la norme IFRS 16 (contrats de location) par anticipation en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette norme est appliquée selon la méthode rétrospective simplifiée. La norme ne permet pas de présenter une information comparative retraitée dans les états financiers. Pour permettre une comparabilité avec l'exercice 2018, une simulation de l'impact de cette norme sur les comptes de l'exercice 2017 est présentée ci-dessous.

Le résultat par action avant éléments non courants représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante : remboursement de la taxe 3% dividendes réclamé en 2017, et à compter de 2018, la variation de la juste valeur de l'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à des prises de contrôle).

<sup>1</sup> Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

# 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

## Compte de résultat

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Impact IFRS 15	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
Chiffre d'affaires	3.506,1	65,1	-	3.571,3	-	3.571,3
Charges opérationnelles	(3.137,7)	(65,0)	12,5	(3.190,2)	79,5	(3.110,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>368,5</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>381,1</b>	<b>79,5</b>	<b>460,6</b>
Amortissements IFRS 16	-	-	-	-	(74,7)	(74,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	-	-	(24,4)	-	(24,4)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	-	-	(4,2)	-	(4,2)
Paievements en actions	(14,3)	-	-	(14,3)	-	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	-	-	(5,1)	-	(5,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>320,5</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>333,1</b>	<b>4,8</b>	<b>337,9</b>
Coût de l'endettement financier net	(30,4)	-	-	(30,4)	(9,0)	(39,4)
Autres charges et produits financiers	0,9	-	-	0,9	-	0,9
<b>Résultat financier</b>	<b>(29,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29,5)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(38,5)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>291,0</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>303,6</b>	<b>(4,2)</b>	<b>299,4</b>
Impôts sur les bénéfices	(101,7)	(0,0)	(12,5)	(114,2)	1,4	(112,8)
Remboursement taxe 3% dividendes	6,9	-	-	6,9	-	6,9
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	-	(4,9)	-	(4,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>191,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>191,4</b>	<b>(2,7)</b>	<b>188,6</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	0,3	-	6,0	-	6,0
<b>DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>	<b>185,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>-</b>	<b>185,4</b>	<b>(2,7)</b>	<b>182,7</b>
<b>(en euros)</b>						
<b>Résultat net par action</b>	<b>3,35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,34</b>	<b>-</b>	<b>3,30</b>
<b>Résultat net par action avant éléments non courants :</b>						
<b>Résultat net avant éléments non courants*</b>	<b>184,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>184,5</b>	<b>(2,7)</b>	<b>181,8</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	0,3	-	6,0	-	6,0
<b>DONT PART DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>	<b>178,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>-</b>	<b>178,5</b>	<b>(2,7)</b>	<b>175,8</b>
<b>(en euros)</b>						
<b>Résultat net par action avant éléments non courants*</b>	<b>3,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,22</b>	<b>-</b>	<b>3,17</b>

\* Retraité du remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes.

## Chiffre d'affaires

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Reclasse- ment Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel 2017 nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Re- classe- ment CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
<b>Au 31 décembre 2017</b>									
<b>Client Particulier</b>	<b>2.597,5</b>	<b>443,5</b>	<b>-</b>	<b>3.041,0</b>	<b>119,5</b>	<b>-</b>	<b>3.160,4</b>	<b>-</b>	<b>3.160,4</b>
Immobilier résidentiel	2.597,5	-	(369,3)	2.228,2	121,9	-	2.350,0	-	2.350,0
Services immobiliers aux particuliers	-	443,5	369,3	812,8	(2,4)	-	810,4	-	810,4
<b>Client Entreprise</b>	<b>397,2</b>	<b>63,7</b>	<b>-</b>	<b>460,9</b>	<b>(54,3)</b>	<b>-</b>	<b>406,6</b>	<b>-</b>	<b>406,6</b>
Immobilier d'entreprise	397,2	-	-	397,2	(54,1)	-	343,1	-	343,1
Services immobiliers aux entreprises	-	63,7	-	63,7	(0,3)	-	63,4	-	63,4
<b>Services</b>	<b>507,2</b>	<b>(507,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres activités</b>	<b>4,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,3</b>	<b>-</b>	<b>4,3</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>3.506,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.506,1</b>	<b>65,1</b>	<b>-</b>	<b>3.571,3</b>	<b>-</b>	<b>3.571,3</b>



## EBITDA

	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Reclasse- ment Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel 2017 nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Re- classe- ment CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
<i>(en millions d'euros)</i>									
<b>Au 31 décembre 2017</b>									
<b>Client Particulier</b>	<b>263,8</b>	<b>59,8</b>		<b>323,7</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>	<b>344,5</b>	<b>72,0</b>	<b>416,5</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>10,2%</b>			<b>10,6%</b>			<b>10,9%</b>		<b>13,2%</b>
dont Immobilier résidentiel	263,8	-	(53,8)	210,0	10,4	5,1	225,5	13,7	239,2
en % du chiffre d'affaires	10,2%			9,4%			9,6%		10,2%
dont Services immobiliers aux particuliers	-	59,8	53,8	113,7		5,3	118,9	58,3	177,2
en % du chiffre d'affaires				14,0%			14,7%		21,9%
<b>Client Entreprise</b>	<b>70,7</b>	<b>2,1</b>	-	<b>72,9</b>	<b>(10,3)</b>	<b>1,6</b>	<b>64,2</b>	<b>3,0</b>	<b>67,2</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>17,8%</b>			<b>15,8%</b>			<b>15,8%</b>		<b>16,5%</b>
dont Immobilier d'entreprise	70,7	-	-	70,7	(10,3)	0,8	61,2	1,0	62,2
en % du chiffre d'affaires	17,8%			17,8%			17,8%		18,1%
dont Services immobiliers aux entreprises	-	2,1	-	2,1		0,8	2,9	2,0	4,9
en % du chiffre d'affaires				3,3%			4,6%		7,8%
<b>Services</b>	<b>62,0</b>	<b>(62,0)</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>12,2%</b>			<b>0,0%</b>			<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(28,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28,1)</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>(27,6)</b>	<b>4,5</b>	<b>(23,1)</b>
<b>EBITDA AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>368,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>368,5</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>381,1</b>	<b>79,5</b>	<b>460,6</b>
en % du chiffre d'affaires	10,5%			10,5%			10,7%		12,9%

# 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

## Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Reclasse- ment Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel 2017 nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Re- classe- ment CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
<b>Au 31 décembre 2017</b>									
<b>Client Particulier</b>	<b>247,0</b>	<b>48,4</b>	-	<b>295,4</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>	<b>316,2</b>	<b>4,4</b>	<b>320,6</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>9,5%</b>			<b>9,7%</b>			<b>10,0%</b>		<b>10,1%</b>
dont Immobilier résidentiel	247,0		(48,7)	198,3	10,4	5,1	213,9	0,9	214,8
en % du chiffre d'affaires	9,5%			8,9%			9,1%		9,1%
dont Services immobiliers aux particuliers	-	48,4	48,7	97,1		5,3	102,3	3,5	105,8
en % du chiffre d'affaires				11,9%			12,6%		13,1%
<b>Client Entreprise</b>	<b>70,41</b>	<b>(1,3)</b>		<b>69,0</b>	<b>(10,3)</b>	<b>1,6</b>	<b>60,3</b>	<b>0,2</b>	<b>60,5</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>17,7%</b>			<b>15,0%</b>			<b>14,8%</b>		<b>14,9%</b>
dont Immobilier d'entreprise	70,4			70,4	(10,3)	0,8	60,9	0,1	61,0
en % du chiffre d'affaires	17,7%			17,7%			17,5%		17,8%
dont Services immobiliers aux entreprises	-	(1,3)		(1,3)		0,8	(0,5)	0,1	(0,4)
en % du chiffre d'affaires				-2,1%			-0,8%		-0,7%
<b>Services</b>	<b>47,0</b>	<b>(47,0)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>9,3%</b>			<b>-</b>			<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(43,9)</b>			<b>(43,9)</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>(43,4)</b>	<b>0,3</b>	<b>(43,2)</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>320,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320,5</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>333,1</b>	<b>4,8</b>	<b>337,9</b>
<b>en % du chiffre d'affaires</b>	<b>9,1%</b>			<b>9,1%</b>			<b>9,3%</b>		<b>9,5%</b>

## Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Reclasse- ment Services Particuliers Entreprise	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel 2017 nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Re- classe- ment CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
<b>Au 31 décembre 2017</b>									
<b>Client Particulier</b>	<b>826,0</b>	<b>(45,6)</b>	-	<b>780,5</b>	<b>25,4</b>	<b>-</b>	<b>805,9</b>	<b>-</b>	<b>805,9</b>
Immobilier résidentiel	826,0	-	(116,5)	709,5	25,4	-	734,9	-	734,9
Services immobiliers aux particuliers	-	(45,6)	116,5	71,0	-	-	71,0	-	71,0
<b>Client Entreprise</b>	<b>(44,0)</b>	<b>5,6</b>	-	<b>(38,4)</b>	<b>17,5</b>	<b>-</b>	<b>(20,9)</b>	<b>-</b>	<b>(20,9)</b>
Immobilier d'entreprise	(44,0)	-	-	(44,0)	17,5	-	(26,5)	-	(26,5)
Services immobiliers aux entreprises	-	5,6	-	5,6	-	-	5,6	-	5,6
<b>Services</b>	<b>(40,0)</b>	<b>40,0</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres activités</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>	<b>28,4</b>
Impôts sur les sociétés	3,2	-	-	3,2	-	-	3,2	-	3,2
<b>BFR AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>773,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>773,6</b>	<b>43,0</b>	<b>-</b>	<b>816,6</b>	<b>-</b>	<b>816,6</b>

**Backlog**

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié au 31 décembre 2017	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel 2017 nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Re- classe- ment CVAE	Reporting opérationnel 2017 retraité publié au 31 décembre 2018	Impact Simulation IFRS 16	Reporting opérationnel 2017 retraité selon présentation et normes 2018
<b>Au 31 décembre 2017</b>								
Immobilier résidentiel – Logement	3.945	(136)	3.810	(475)	-	3.335	-	3.335
Immobilier résidentiel – Terrain à bâtir	246	-	246	(55)	-	191	-	191
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>4.191</b>	<b>(136)</b>	<b>4.056</b>	<b>(530)</b>	-	<b>3.526</b>	-	<b>3.526</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	562	-	562	(97)	-	465		465
<b>TOTAL BACKLOG GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>4.754</b>	<b>(136)</b>	<b>4.618</b>	<b>(627)</b>	-	<b>3.991</b>	-	<b>3.991</b>

5

**5.1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel**

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2018. 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.

**Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2018**

<b>ACTIF</b>						
(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité publié au 31 décembre 2018	Impact simulation IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité selon présentation et normes 2018
Goodwills	1.579,1	-	1.579,1	1.213,4		1.213,4
Autres immobilisations	1.015,8	0,3	1.016,1	170,2	300,1	470,4
Titres mis en équivalence	35,3	(33,3)	2,0	24,2		24,2
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.630,2</b>	<b>(33,0)</b>	<b>2.597,2</b>	<b>1.407,8</b>	<b>300,1</b>	<b>1.707,9</b>
BFR net	799,9	96,5	896,4	816,6		816,6
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.430,1</b>	<b>63,5</b>	<b>3.493,6</b>	<b>2.224,4</b>	<b>300,1</b>	<b>2.524,5</b>

<b>PASSIF</b>						
(en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité publié au 31 décembre 2018	Impact simulation IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité selon présentation et normes 2018
Capital et Réserves	1.478,0	(0,0)	1.478,0	1.480,0		1.480,0
Résultat de la période	276,9	0,0	276,9	185,4	(2,7)	182,7
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.754,9</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1.754,9</b>	<b>1.665,5</b>	<b>(2,7)</b>	<b>1.662,7</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	8,9	(0,0)	8,9	6,0		6,0
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.763,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1.763,8</b>	<b>1.671,5</b>	<b>(2,7)</b>	<b>1.668,8</b>
Endettement net	1.511,0	55,7	1.566,7	342,7	304,3	647,0
Provisions	110,1	2,1	112,1	132,8		132,8
Impôts différés nets	45,2	5,8	51,0	77,3	(1,4)	75,9
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3.430,1</b>	<b>63,5</b>	<b>3.493,6</b>	<b>2.224,4</b>	<b>300,1</b>	<b>2.524,5</b>

## 5 RAPPORT FINANCIER

Examen de la situation financière et du résultat

### Endettement net au 31 décembre 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité publié au 31 décembre 2018	Simulation IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770,2	-	770,2	703,4		703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	713,7	45,1	758,8	454,0		454,0
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.483,9</b>	<b>45,1</b>	<b>1.529,0</b>	<b>1.157,4</b>		<b>1.157,4</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(80,3)</b>	<b>75,2</b>	<b>(5,1)</b>	<b>2,6</b>		<b>2,6</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(720,8)	(76,2)	(797,0)	(836,2)		(836,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	18,1	11,5	29,6	18,9		18,9
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(702,7)</b>	<b>(64,7)</b>	<b>(767,4)</b>	<b>(817,2)</b>		<b>(817,2)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>700,9</b>	<b>55,7</b>	<b>756,5</b>	<b>342,7</b>		<b>342,7</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16</b>	<b>810,2</b>	<b>-</b>	<b>810,2</b>		<b>304,3</b>	<b>304,3</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>1.511,0</b>	<b>55,7</b>	<b>1.566,7</b>	<b>342,7</b>	<b>304,3</b>	<b>647,0</b>

### Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité publié au 31 décembre 2018	Simulation IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>282,4</b>	<b>0,0</b>	<b>282,4</b>	<b>191,4</b>	<b>(2,7)</b>	<b>188,6</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	48,5	19,1	67,6	48,1	74,7	122,7
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>330,9</b>	<b>19,1</b>	<b>350,0</b>	<b>239,4</b>	<b>71,9</b>	<b>311,4</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	54,3	0,9	55,2	30,4	9,0	39,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	97,8	4,7	102,6	98,6	(1,4)	97,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>483,1</b>	<b>24,7</b>	<b>507,8</b>	<b>368,4</b>	<b>79,5</b>	<b>447,9</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(79,0)	(23,2)	(102,3)	(63,7)		(63,7)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	11,8	(11,8)	(0,0)	(2,0)		(2,0)
Intérêts versés	(24,6)	(0,9)	(25,5)	(18,0)		(18,0)
Impôts payés	(109,0)	(1,0)	(110,0)	(99,7)		(99,7)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>282,2</b>	<b>(12,3)</b>	<b>270,0</b>	<b>185,0</b>	<b>79,5</b>	<b>264,5</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(47,8)	(0,1)	(47,9)	(32,7)		(32,7)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>234,4</b>	<b>(12,3)</b>	<b>222,1</b>	<b>152,2</b>	<b>79,5</b>	<b>231,7</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(71,3)	(0,0)	(71,3)	(4,6)		(4,6)
Autres investissements financiers nets	(5,5)	(1,5)	(7,0)	(5,8)		(5,8)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCIERS</b>	<b>(76,8)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(78,4)</b>	<b>(10,5)</b>		<b>(10,5)</b>
Augmentation de capital	0,0	(0,0)	(0,0)	22,7		22,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(140,3)	-	(140,3)	(132,7)		(132,7)
Dividendes payés aux minoritaires	(1,5)	-	(1,5)	(5,4)		(5,4)
Acquisition d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)	(33,9)	-	(33,9)	(3,9)		(3,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,8)	-	(19,8)	0,4		0,4
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	(103,9)	-	(103,9)		(79,5)	(79,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	78,4	27,6	105,9	117,4		117,4
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(221,0)</b>	<b>27,6</b>	<b>(193,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(79,5)</b>	<b>(80,9)</b>
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	-	(0,1)	0,5		0,5
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(63,5)</b>	<b>13,7</b>	<b>(49,8)</b>	<b>140,8</b>		<b>140,8</b>

## 5.1.6.1 Flux de trésorerie et Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

(en millions d'euros)	2018	2017 Retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	507,8	447,9
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	350,0	311,4
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(102,3)	(63,7)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	22,3	16,8
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>270,0</b>	<b>264,5</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(47,9)	(32,7)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>222,1</b>	<b>231,7</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(78,4)	(10,5)
Loyers payés IFRS 16	(103,9)	(79,5)
Dividende payé par Nexity SA	(140,3)	(132,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	50,7	131,8
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(49,8)</b>	<b>140,8</b>

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 508 millions d'euros à fin décembre 2018, progresse de 60 millions d'euros par rapport à 2017. Cette évolution est cohérente avec la progression de l'EBITDA sur l'exercice.

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles atteignent 270 millions d'euros à fin décembre 2018, quasi stables par rapport à 2017.

Les investissements opérationnels augmentent à 48 millions d'euros contre 33 millions d'euros en 2017, la moitié de la croissance étant due à l'intégration d'Ægide-Domitys.

À fin décembre 2018, le cash-flow libre<sup>1</sup> généré par Nexity s'élève à 222 millions d'euros contre 232 millions d'euros à fin décembre 2017 et est largement supérieur au montant du dividende payé en 2018 (140 millions d'euros).

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 78 millions d'euros et correspondent principalement aux opérations de croissance externe : acquisition de 18% du capital d'Ægide, prise de participation majoritaire dans Morning Coworking et acquisitions de plusieurs cabinets d'administration de biens.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (51 millions d'euros) correspondent à la mise en place de nouveaux emprunts nets des remboursements (39 millions d'euros), à l'émission de l'ORNANE (200 millions d'euros) diminué du remboursement d'un emprunt obligataire (- 135 millions d'euros), au paiement d'engagements de rachats de minoritaires sur la période (- 34 millions d'euros) et au coût du programme de rachat d'actions propres (- 20 millions d'euros).

(en millions d'euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité	Var.
Client Particulier	762	806	(45)
Client Entreprise	87	(21)	108
Autres activités	51	28	23
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>900</b>	<b>813</b>	<b>87</b>
Impôts sur les sociétés	(4)	3	(7)
<b>BFR</b>	<b>896</b>	<b>817</b>	<b>80</b>

Au 31 décembre 2018, le BFR d'exploitation (900 millions d'euros) augmente de 87 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2017.

Pour le **Client Particulier**, la diminution du BFR reflète d'une part une quasi-stabilité (+ 12 millions d'euros) du BFR *Immobilier résidentiel*, malgré la dynamique de ce segment, et d'autre part, une amélioration du BFR des *Services immobiliers aux particuliers* (15 millions d'euros fin 2018 contre 71 millions d'euros en 2017), qui bénéficie principalement de l'intégration des activités de Domitys (dont le BFR est négatif).

Pour le **Client Entreprise**, le BFR de l'*Immobilier d'entreprise* augmente de 108 millions d'euros en raison du poids croissant de certaines opérations avec des calendriers de paiement moins favorables et le BFR des *Services immobiliers aux entreprises* est proche de zéro.

Le BFR des **Autres activités** s'élève à 51 millions d'euros et inclut notamment les prises de positions foncières réalisées par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

<sup>1</sup> Le cash-flow libre représente la génération de cash par les activités opérationnelles après paiement des impôts, des charges financières, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels.

## 5.1.6.2 Goodwills

Les *goodwills* à fin décembre 2018 s'élèvent à 1.579 millions d'euros (contre 1.213 millions d'euros à fin 2017). La progression intègre le *goodwill* issu des prises de contrôle d'Ægide-Domitys (288 millions d'euros) et de Morning Coworking (61 millions d'euros) et de l'acquisition de plusieurs cabinets d'administration de biens (16 millions d'euros).

## 5.1.6.3 Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.754 millions d'euros à fin décembre 2018, contre 1.663 millions à fin décembre 2017, après principalement la prise en compte du résultat net de l'exercice (277 millions d'euros en part du Groupe) et le paiement du dividende (140 millions d'euros).

(en millions d'euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité	Var.
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770	703	67
Emprunts sur établissements de crédit et autres	759	454	305
Autres dettes et autres créances financières	(5)	3	(8)
Trésorerie nette et autres	(767)	(817)	50
<b>Endettement financier net avant IFRS 16</b>	<b>757</b>	<b>343</b>	<b>414</b>
Dettes de loyers IFRS 16	810	304	506
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>1.567</b>	<b>647</b>	<b>920</b>

Le 27 février 2018, Nexity a procédé à l'émission par placement privé d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE 2018) pour un montant de 200 millions d'euros, à échéance mars 2025 (maturité 7 ans). Ces obligations portent intérêt à un taux nominal annuel de 0,25%.

En juillet 2018, Nexity a également signé un contrat de crédit de trésorerie de 500 millions d'euros pour une durée de 5 ans. Ce crédit n'est pas utilisé au 31 décembre 2018.

L'**endettement financier net avant IFRS 16** atteint 757 millions d'euros (contre 343 millions d'euros au 31 décembre 2017) et représente 43% des capitaux propres et environ 1,8x fois l'EBITDA hors IFRS 16 (419 millions d'euros). La progression de l'endettement financier au cours de l'exercice 2018 (+414 millions d'euros) s'explique principalement par les opérations de croissance externe<sup>1</sup> pour 306 millions d'euros (Ægide-Domitys pour 226 millions d'euros, Morning Coworking pour 64 millions d'euros et plusieurs cabinets d'administration de biens pour 16 millions d'euros) et la réévaluation des engagements de rachats des minoritaires des sociétés acquises précédemment pour 45 millions d'euros.

L'application de la norme comptable IFRS 16 engendre la comptabilisation au passif des engagements de loyers futurs (810 millions d'euros). Le Groupe est particulièrement impacté compte tenu de son activité de résidences gérées et de bureaux partagés. À la dette de Studéa (140 millions d'euros) ont été ajoutées avec la croissance externe celles de Domitys (474 millions d'euros) et de Morning Coworking (39 millions d'euros). Le solde, 157 millions d'euros, provient principalement des loyers des locaux occupés par les collaborateurs du Groupe.

Au 31 décembre 2018, l'**endettement net** atteint 1.567 millions d'euros contre 647 millions d'euros au 31 décembre 2017 (+ 920 millions d'euros). Il représente 3 fois l'EBITDA des 12 derniers mois.

Au 31 décembre 2018, la maturité de la dette s'élève à 3,7 ans avec un coût moyen de la dette est de 2,6% contre 2,9% au 31 décembre 2017. Nexity respecte au 31 décembre 2018 les covenants financiers attachés à ses emprunts.

## 5.1.7 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 rappelés dans le Chapitre 2 - Gestion des risques du présent Document de référence, 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.

<sup>1</sup> Ces montants intègrent le prix payé, le montant de l'engagement de rachat des minoritaires ainsi que la dette financière des sociétés au moment de l'acquisition.

## 5.2 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 5.2.1 Évolutions récentes

Le 14 janvier 2019, sur la base du programme de rachat dont le descriptif a été publié le 31 mai 2018, un rachat d'actions propres a été lancé pour un montant maximum de 10 millions d'euros avec une échéance au 15 février 2019. 206.129 titres au prix moyen de 41 euros ont été rachetés sur la période pour un montant de 8,5 millions d'euros.

Suite aux négociations débutées en janvier 2019, Nexity a cédé la majorité du capital de sa filiale Nexity Conseil et Transaction au management le 29 mars 2019. Nexity conserve une participation de 16,3% du capital de Nexity Conseil et Transaction.

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity, a informé son Conseil d'administration qu'il souhaitait qu'à compter du 22 mai prochain et, sous réserve du renouvellement de son mandat d'administrateur par l'Assemblée générale du même jour, les fonctions de Directeur Général et de Président soient dissociées. Monsieur Alain Dinin serait nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Jean-Philippe Ruggieri serait nommé Directeur Général, et Monsieur Julien Carmona serait confirmé dans ses fonctions de Directeur général délégué mandataire social. Cette organisation devrait donc prendre place le 22 mai 2019 lors du Conseil réuni à l'issue de l'Assemblée générale convoquée pour le même jour (voir chapitre 4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise, du présent Document de référence).

Aucune autre évolution récente n'est à signaler.

### 5.2.2 Carnet de commandes au 31 décembre 2018

Le carnet de commandes (*backlog*) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

(en millions d'euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017 Retraité	Écart %
Immobilier résidentiel – Logement	3.979	3.335	+19,3%
Immobilier résidentiel – Terrain à bâtir	182	191	-4,7%
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>4.161</b>	<b>3.526</b>	<b>+18,0%</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	308	465	-33,8%
<b>TOTAL BACKLOG GROUPE</b>	<b>4.469</b>	<b>3.991</b>	<b>+12,0%</b>

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2018 s'établit à un niveau de 4.469 millions d'euros, en progression de 12% par rapport à fin 2017 (4.223 millions d'euros, +6% à périmètre constant) et représente l'équivalent de 17 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier résidentiel** s'établit à 4.161 millions d'euros, en progression de 18% par rapport au 31 décembre 2017. Il intègre désormais les

opérations réalisées par Ægide (246 millions d'euros). Ce carnet représente 19 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier résidentiel).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier d'entreprise** atteint 308 millions d'euros à fin décembre 2018, en baisse de 34% par rapport au 31 décembre 2017 du fait de prises de commandes relativement faibles au cours de l'exercice. Ce carnet représente 7 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier d'entreprise).

### 5.2.3 Perspectives d'avenir

Compte tenu de l'environnement actuel au sein duquel il évolue, le Groupe anticipe :

- Un chiffre d'affaires et un EBITDA en croissance en 2019 d'au moins 5% ;
- Confirmation de l'objectif de croissance annuelle moyenne (2017-2021) du chiffre d'affaires et de l'EBITDA de 10% ;
- Un dividende<sup>1</sup> par action payé en 2019 de 2,50 euros ;
- **Pour le Client Particulier :**
  - une croissance de la part de marché du Groupe dans un marché du logement neuf (ventes au détail

et ventes en bloc) anticipé en retrait autour de 145.000 unités en 2019,

- **résidences gérées (étudiants et seniors) :** plus de 20 ouvertures de résidences en 2019 et rajeunissement de 1.000 logements étudiants ;
- **Pour le Client Entreprise :** volume de prises de commandes au moins égal à 2018 et poursuite du développement des nouvelles offres de services (Intent, Accessite,...) ;
- **Pour le Client Collectivité :** initiation du plus gros projet privé du Grand Paris à La Garenne-Colombes (92).

<sup>1</sup> Contre un dividende de 2,50 euros payé en 2018 et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity.



## 5.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice relatives à l'exercice 2018

Monsieur le Président-Directeur général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de bénéfice de la société Nexity incluses dans la partie 5.3 du document de référence 2018.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux prévisions.

Il nous appartient sur la base de nos travaux d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2, du règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

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 comporté une appréciation des procédures mises en place par la direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations financières historiques de la société Nexity. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

À notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Nexity.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'AMF et, le cas échéant, d'une offre au public, d'actions ou de titres de créance de valeur nominale unitaire inférieure à 100 000 € de la société Nexity en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF, serait notifié et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS  
François Plat  
Associé

Olivier Thireau  
Associé

MAZARS  
Michel Barbet-Massin  
Associé

## 5.3 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

5.3.1	ÉTATS DE SYNTHÈSE	248	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS		275
			Note 19	Détail de l'endettement net	275
5.3.2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	252	Note 20	Autres créances financières	278
Note 1	Présentation et faits marquants	252	Note 21	Trésorerie et équivalents de trésorerie	279
GÉNÉRALITÉS		253	Note 22	Facteurs de risques financiers	279
Note 2	Principes généraux	253	Note 23	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	281
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	258	PROVISIONS		282
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	261	Note 24	Provisions courantes et non courantes	282
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	262	RÉSULTAT		285
Note 6	Informations sectorielles	262	Note 25	Charges de personnel	285
ANALYSE DES COMPTES		267	Note 26	Charges externes et autres charges	285
ACTIFS NON COURANTS		267	Note 27	Amortissements et dépréciations des immobilisations	285
Note 7	Goodwills	267	Note 28	Résultat financier	286
Note 8	Droits d'utilisation IFRS 16, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	268	Note 29	Impôts	286
Note 9	Titres mis en équivalence	269	Note 30	Résultats par action	288
Note 10	Autres actifs financiers	270	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		289
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		271	Note 31	Engagements hors bilan	289
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	271	Note 32	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	291
Note 12	Stocks et travaux en cours	271	Note 33	Informations relatives aux parties liées	291
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	272	Note 34	Événements postérieurs à la clôture	292
Note 14	Autres actifs courants	272	Note 35	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2018	292
Note 15	Autres passifs courants	272	5.3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS		296
CAPITAUX PROPRES		273			
Note 16	Capital social	273			
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	273			
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	273			

Les comptes consolidés 2017 ont fait l'objet des retraitements suivants :

a) Le Groupe applique la norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018 en appliquant la méthode de la rétroactivité complète (voir note 2.2.1). La présentation des comptes de l'année 2017 a été retraitée en conséquence. Les impacts de l'application de cette nouvelle norme IFRS 15 sont présentés à la note 2.4.

b) Les impôts (principalement la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises CVAE), calculés sur un résultat taxable au sens de la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » et qui étaient présentés précédemment en charges opérationnelles, sont classés parmi les impôts sur les bénéfices à compter de 2018 (voir note 2.3). La présentation des comptes de l'année 2017 a été retraitée en conséquence. Les reclassements réalisés sont présentés à la note 2.4.

c) Le Groupe applique la norme IFRS 16 (contrats de location) par anticipation en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (voir note 2.2.2). Cette norme est appliquée selon la méthode rétrospective simplifiée. La norme ne permet pas de présenter une information comparative retraitée dans les états financiers. Pour permettre une comparabilité avec l'exercice 2018, une simulation de l'impact de cette norme sur les comptes de l'exercice 2017 est présentée au paragraphe 5.1.5 du présent chapitre.

## 5.3.1 États de synthèse

### Bilan consolidé<sup>1</sup>

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwills	7	1.579.107	1.213.417
Droits d'utilisation IFRS 16	8	756.793	-
Autres immobilisations incorporelles	8	113.503	77.580
Immobilisations corporelles	8	100.637	46.233
Titres mis en équivalence	9	35.292	51.937
Autres actifs financiers	10	44.887	47.696
Impôts différés actifs	29	39.261	15.084
<b>Total actifs non courants</b>		<b>2.669.480</b>	<b>1.451.947</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en cours	12	1.440.670	1.220.531
Créances clients et autres débiteurs	13	991.871	860.156
Créances d'impôts	29	19.989	26.572
Autres actifs courants	14	1.320.777	1.134.862
Autres créances financières	20	160.698	119.039
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	720.796	776.408
<b>Total actifs courants</b>		<b>4.654.801</b>	<b>4.137.568</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>7.324.281</b>	<b>5.589.515</b>
PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté	16	280.649	280.184
Primes liées au capital		521.060	659.888
Actions propres détenues	18	(23.980)	-
Réserves et résultats accumulés		700.255	541.119
Résultat de la période		276.874	185.332
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>		<b>1.754.858</b>	<b>1.666.523</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		8.926	6.132
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1.763.784</b>	<b>1.672.655</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	19	1.157.780	702.523
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	19	678.633	-
Avantages du personnel	24	22.346	31.568
Impôts différés passifs	29	84.505	85.915
<b>Total passifs non courants</b>		<b>1.943.264</b>	<b>820.006</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	19	424.590	498.447
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	19	131.539	-
Provisions courantes	24	87.705	100.405
Fournisseurs et autres créditeurs		1.619.158	1.061.931
Dettes d'impôts	29	18.658	23.474
Autres passifs courants	15	1.335.583	1.412.597
<b>Total passifs courants</b>		<b>3.617.233</b>	<b>3.096.854</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>7.324.281</b>	<b>5.589.515</b>

<sup>1</sup> Selon les retraitements décrits en page 247.

Compte de résultat consolidé<sup>1</sup>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires		3.939.575	3.415.165
Achats consommés		(2.533.035)	(2.253.374)
Charges de personnel	25	(629.594)	(539.337)
Charges externes et autres charges	26	(268.123)	(262.159)
Impôts et taxes		(26.138)	(23.604)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	27	(134.915)	(24.583)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>347.770</b>	<b>312.108</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	3.3	79.222	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>426.992</b>	<b>312.108</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	17.912	14.702
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>444.904</b>	<b>326.810</b>
Charges financières	28	(58.254)	(32.553)
Produits financiers	28	8.885	4.558
<b>Résultat financier</b>		<b>(49.369)</b>	<b>(27.995)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>395.535</b>	<b>298.815</b>
Impôts sur les bénéfices	29	(108.369)	(102.737)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(4.750)	(4.859)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>282.416</b>	<b>191.219</b>
dont part des actionnaires de la société-mère		276.874	185.332
dont participations ne donnant pas le contrôle		5.542	5.887
<i>(en euros)</i>			
<b>Résultat net par action</b>	<b>30</b>	<b>4,95</b>	<b>3,34</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>30</b>	<b>4,37</b>	<b>3,07</b>

État du résultat net global consolidé<sup>1</sup>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>282.416</b>	<b>191.219</b>
Écarts de conversion	(920)	1.534
<b>Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net</b>	<b>(920)</b>	<b>1.534</b>
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	12.269	(247)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(3.894)	85
<b>Total gains et pertes non recyclables en résultat net</b>	<b>8.375</b>	<b>(162)</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)</b>	<b>7.455</b>	<b>1.372</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>289.871</b>	<b>192.591</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	284.329	186.704
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.542	5.887

<sup>1</sup> Selon les retraitements décrits en page 247.

# 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

## Variation des capitaux propres consolidés<sup>1</sup>

<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 2017								
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	274.045	778.546	-	535.658	1.023	1.589.272	4.866	1.594.138
Retraitement application IFRS 15				28.256		28.256	1.041	29.297
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2017 retraité <sup>(1)</sup>	274.045	778.546	-	563.914	1.023	1.617.528	5.907	1.623.435
Augmentation de capital	6.139	16.609				22.748		22.748
Affectation résultat 2016		(2.535)		2.535		-		-
Actions propres				279		279		279
Paievements en actions				14.267		14.267		14.267
autres				458		458		458
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(42.729)		(42.729)		(42.729)
Dividendes versés par Nexity (2,40 € par action)		(132.732)				(132.732)		(132.732)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	6.139	(118.658)	-	(25.190)	-	(137.709)	-	(137.709)
Résultat de la période				185.332		185.332	5.887	191.219
Autres éléments du résultat global					1.372	1.372		1.372
Résultat net global consolidé	-	-	-	185.332	1.372	186.704	5.887	192.591
Dividendes versés par les filiales						-	(5.358)	(5.358)
Impact des mouvements de périmètre						-	(304)	(304)
Au 31 décembre 2017 retraité <sup>(1)</sup>	280.184	659.888	-	724.056	2.395	1.666.523	6.132	1.672.655
Mouvements de l'exercice 2018								
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 retraité <sup>(1)</sup>	280.184	659.888	-	724.056	2.395	1.666.523	6.132	1.672.655
Augmentation de capital	465	(465)				-		-
Actions propres			(23.980)	(800)		(24.780)		(24.780)
Paievements en actions				14.324		14.324		14.324
Autres				(251)		(251)		(251)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(44.963)		(44.963)		(44.963)
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)		(110.934)		(29.390)		(140.324)		(140.324)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	465	(111.399)	(23.980)	(61.080)	-	(195.994)	-	(195.994)
Résultat de la période				276.874		276.874	5.542	282.416
Autres éléments du résultat global					7.455	7.455		7.455
Résultat net global consolidé	-	-	-	276.874	7.455	284.329	5.542	289.871
Dividendes versés par les filiales						-	(1.489)	(1.489)
Impact des mouvements de périmètre						-	(1.259)	(1.259)
AU 31 DÉCEMBRE 2018	280.649	548.489	(23.980)	939.850	9.850	1.754.858	8.926	1.763.784

<sup>1</sup> Selon les retraitements décrits en page 247.

Tableau des flux de trésorerie consolidés<sup>1</sup>

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		276.874	185.332
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		5.542	5.887
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>282.416</b>	<b>191.219</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		127.017	28.729
Élimination des plus ou moins-values de cession		(79.654)	207
Élimination impact des variations de juste valeur		-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(17.912)	(14.702)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		4.750	4.859
Élimination impact des paiements en actions		14.324	14.267
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>330.941</b>	<b>224.579</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		54.328	28.851
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		97.816	94.033
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>483.085</b>	<b>347.463</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	(79.041)	(23.874)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	11.795	13.471
Intérêts versés		(24.596)	(16.468)
Impôts payés		(109.010)	(99.173)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>282.233</b>	<b>221.419</b>
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	3.4	(71.893)	(4.598)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.5	1.262	714
Incidence des autres variations de périmètre		(701)	(542)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(48.041)	(33.047)
Acquisition d'actifs financiers		(15.204)	(12.559)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		246	307
Cession et remboursement d'actifs financiers		9.712	6.695
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(124.619)</b>	<b>(43.030)</b>
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société-mère		-	22.748
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées		54	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(140.324)	(132.732)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1.489)	(5.358)
Acquisition et cession d'actions propres		(19.797)	426
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(33.889)	(3.894)
Émission d'emprunts		328.277	226.816
Remboursement d'emprunts		(221.210)	(102.907)
Paieement de la dette de loyers IFRS 16		(103.919)	-
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(28.702)	(34.788)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(220.999)</b>	<b>(29.689)</b>
Incidence de la variation des taux de change		(134)	439
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>(63.519)</b>	<b>149.139</b>
Trésorerie d'ouverture		766.222	617.083
Trésorerie de clôture	21	702.702	766.222

<sup>1</sup> Selon les retraitements décrits en page 247.

## 5.3.2 Notes aux états financiers consolidés

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

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

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

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivants :

- Le pôle Client Particulier, centré sur l'immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ; et sur les services immobiliers pour les clients particuliers, comprenant l'administration de biens, ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières, des activités de gestion de résidences étudiantes, et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour les seniors, et des activités de distribution de produits immobiliers ;

- Le pôle Client Entreprise centré sur l'immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de Grande Hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels et sur les Services immobiliers aux entreprises correspondant pour les entreprises ou les investisseurs aux activités de gestion, conseil et transaction immobilière ; et
- Le pôle Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux et la holding.

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

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

#### 1.2 Faits marquants

L'année 2018 a été marquée par les événements suivants :

##### Activité commerciale

- 19.609 réservations de logements neufs en France ont été réalisées au cours de l'année, en hausse de 7% en volume et de 10% en valeur par rapport à 2017 ;
- 349 millions d'euros de prises de commandes en Immobilier d'entreprise ;

Le carnet de commandes (promotion) au 31 décembre 2018 atteint 4,5 milliards d'euros, soit + 12% par rapport au 31 décembre 2017.

##### Nouvelle sectorisation

Dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services de l'immobilier initiée en 2017, le Groupe présente désormais sa sectorisation selon son organisation centrée par client (avec deux grands pôles Client Particulier et Client Entreprise).

Application de nouvelles normes :

- Application rétroactive complète de la norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » ; et
- Application de manière anticipée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la norme IFRS 16 « Contrats de location » selon l'approche rétroactive simplifiée : les états financiers 2017 ne sont pas retraités de cette norme.

##### Changement de présentation

Reclassement de la CVAE d'un compte de charge opérationnelle vers le compte d'impôt sur les bénéfices.

##### Financement

Nexity a réalisé en février 2018 une émission Obligation à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) de 200 millions d'euros par voie de placement privé, portant intérêt au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* en mars 2025 (7 ans). Ce nouvel emprunt permet un allongement de la maturité de la dette, tout en bénéficiant des conditions actuelles de taux d'intérêt favorables.

En juillet 2018, Nexity a signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué de 2,3 milliards d'euros, comprenant 500 millions de crédit en trésorerie et une enveloppe de 1,8 milliard d'euros d'engagements par signature (Garanties financières d'achèvement, cautions...). Cette ligne a une maturité de 5 ans (échéance juillet 2023). La ligne de crédit n'est pas utilisée au 31 décembre 2018.

##### Prise de contrôle d'Ægide-Domitys

Le Groupe a levé en juin 2018, l'option d'achat de 18% du capital d'Ægide, portant ainsi sa détention à 63,16% du capital. Ægide-Domitys est consolidée par intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Le groupe Ægide-Domitys est le leader français de la résidence pour seniors non médicalisée, avec 83 résidences ouvertes, représentant 9.800 logements au 31 décembre 2018.



**Prise de contrôle de Morning Coworking**

En décembre 2018, Nexity a acquis 54% de la société Bureau à partager, acteur de référence sous l'enseigne

Morning Coworking, sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage, totalisant 20 espaces et accueillant plus de 5.000 *coworkers*.

**GÉNÉRALITÉS****Note 2 Principes généraux****2.1 Déclaration de conformité**

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2018 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sauf pour les normes évoquées en note 2.2 « Nouvelles normes IFRS » et en note 2.3 « Changement de présentation ».

Le Groupe a opté pour l'application anticipée de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2018 n'ont pas d'impacts sur les comptes.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 19 février 2019 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2019.

**2.2 Nouvelles normes IFRS****2.2.1 IFRS 15 « Reconnaissance du revenu »**

La norme **IFRS 15** « Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode de la rétroactivité complète. En conséquence, Nexity applique l'ensemble des dispositions d'**IFRS 15** à chaque période comparative présentée, et les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de la période comparative le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de promotion immobilière en France réalisées sous forme de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou de CPI (Contrat de Promotion Immobilière). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création et dans le cadre d'un contrat de CPI, le promoteur ne peut pas utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués.

Sur une opération de promotion, compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégagement du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain, contrairement à la précédente pratique), ce qui se traduit par une accélération du rythme de dégagement du revenu et de la marge.

Symétriquement, et sur l'ensemble des opérations en cours, le *backlog* du Groupe (carnet de commandes, représentant le chiffre d'affaires futur), diminue du cumul de cet avancement plus élevé.

Les impacts sur les états financiers 2017 sont présentés en note 2.4 et se traduisent par un impact de 29 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2017, en contrepartie d'une augmentation du BFR de 38 millions d'euros (le détail des évolutions par poste est présenté à la note 11), d'une augmentation de 5 millions d'euros des titres mis en équivalence, compensée par un impôt différé passif de 14 millions d'euros.

## 2.2.2 IFRS 16 « Contrats de location »

La norme **IFRS 16** « Contrats de location » est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Cette norme impose aux preneurs de comptabiliser, pour les contrats éligibles à la norme, l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un :

- **Droits d'utilisation**, en immobilisations ;
- **Passif de location**, en dette financière.

Le Groupe a opté pour une application anticipée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme.

Exclusion des contrats suivants :

- Les contrats échus au 31 décembre 2018 ;
- Les baux tacites ou à moins d'un an ; et
- Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 d'euros.

Le taux d'actualisation utilisé est le taux marginal d'endettement :

- Il est unique pour un portefeuille de contrat ;
- Il correspond au taux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour tous les contrats en cours à cette date.

Les actifs en location sont, d'une part, des locaux occupés et des matériels utilisés par les collaborateurs de Nexity et, d'autre part, des locaux gérés dans le cadre de l'activité de gestion de résidences étudiantes (Nexity Studéa) et seniors (Domitys).

Le taux d'actualisation utilisé pour évaluer la dette de loyer est de 2,9% pour les contrats signés au 1<sup>er</sup> semestre 2018 et de 2,5% pour ceux signés au 2<sup>nd</sup> semestre 2018.

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.

L'impact de l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de cette norme se traduit par une augmentation de l'endettement du Groupe de 288 millions d'euros et d'une augmentation de 273 millions d'euros des immobilisations. L'écart entre les deux agrégats correspond au reclassement des provisions pour contrats déficitaires et aux retraitements de transactions de cession bail existants à la date de transition.

## 2.2.3 IFRS 9 « Instruments financiers »

La norme **IFRS 9** « Instruments financiers » est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Au 31 décembre 2018, l'application de cette norme n'a pas d'impact significatif sur les comptes, ainsi que sur la présentation des états financiers.

## 2.3 Changement de présentation

Suite à une analyse sur les impôts qui répondent à la définition d'un impôt calculé sur un résultat taxable au sens de la norme IAS 12 « Impôt sur le résultat », Nexity présente désormais la CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) sur la ligne des « Impôts sur les bénéfices » au lieu des charges opérationnelles dans le poste Impôts et taxes.

Ce changement de présentation a été analysé comme un changement de méthode, et les états financiers des périodes précédentes ont été modifiés afin de présenter des données comparables. Les comptes retraités 2017 sont présentés à la note 2.4.

L'impact de ce changement de présentation n'est pas significatif à l'échelle du Groupe.

## 2.4 Etats financiers consolidés 2017 retraités

### 2.4.1 Retraitement du bilan consolidé au 31 décembre 2017

ACTIF RETRAITÉ				
(en milliers d'euros)	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	Reclassement CVAE	31/12/2017 Retraité
<b>Actifs non courants</b>				
Goodwills	1.213.417	-	-	1.213.417
Autres immobilisations incorporelles	77.580	-	-	77.580
Immobilisations corporelles	46.233	-	-	46.233
Titres mis en équivalence	47.021	4.916	-	51.937
Autres actifs financiers	47.696	-	-	47.696
Impôts différés actifs	15.084	-	-	15.084
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.447.031</b>	<b>4.916</b>	<b>-</b>	<b>1.451.947</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux encours	1.763.502	(542.971)	-	1.220.531
Créances clients et autres débiteurs	541.112	319.044	-	860.156
Créances d'impôts	26.572	-	-	26.572
Autres actifs courants	1.181.953	(47.091)	-	1.134.862
Autres créances financières	119.039	-	-	119.039
Trésorerie et équivalents de trésorerie	776.408	-	-	776.408
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.408.586</b>	<b>(271.018)</b>	<b>-</b>	<b>4.137.568</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>5.855.617</b>	<b>(266.102)</b>	<b>-</b>	<b>5.589.515</b>
PASSIF RETRAITÉ				
(en milliers d'euros)	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	Reclassement CVAE	31/12/2017 Retraité
<b>Capitaux propres</b>				
Capital apporté	280.184	-	-	280.184
Primes liées au capital	659.888	-	-	659.888
Actions propres détenues	-	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	512.863	28.256	-	541.119
Résultat de la période	185.632	(300)	-	185.332
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.638.567</b>	<b>27.956</b>	<b>-</b>	<b>1.666.523</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4.868	1.264	-	6.132
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.643.435</b>	<b>29.220</b>	<b>-</b>	<b>1.672.655</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts et dettes financières non courants	702.523	-	-	702.523
Avantages du personnel	31.568	-	-	31.568
Impôts différés passifs	72.152	13.763	-	85.915
<b>Total passifs non courants</b>	<b>806.243</b>	<b>13.763</b>	<b>-</b>	<b>820.006</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	498.447	-	-	498.447
Provisions courantes	100.405	-	-	100.405
Fournisseurs et autres créditeurs	1.071.171	(9.240)	-	1.061.931
Dettes d'impôts	23.474	-	-	23.474
Autres passifs courants	1.712.442	(299.845)	-	1.412.597
<b>Total passifs courants</b>	<b>3.405.939</b>	<b>(309.085)</b>	<b>-</b>	<b>3.096.854</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>5.855.617</b>	<b>(266.102)</b>	<b>-</b>	<b>5.589.515</b>

## 2.4.2 Retraitement du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2017

### COMPTE DE RÉSULTAT RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	Reclassement CVAE	31/12/2017 Retraité
Chiffre d'affaires	3.353.977	61.188	-	3.415.165
Achats consommés	(2.192.069)	(61.305)	-	(2.253.374)
Charges de personnel	(539.337)	-	-	(539.337)
Charges externes et autres charges	(262.159)	-	-	(262.159)
Impôts et taxes	(36.069)	-	12.465	(23.604)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(24.583)	-	-	(24.583)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>299.760</b>	<b>(117)</b>	<b>12.465</b>	<b>312.108</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence		-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>299.760</b>	<b>(117)</b>	<b>12.465</b>	<b>312.108</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	14.702	-	-	14.702
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>314.462</b>	<b>(117)</b>	<b>12.465</b>	<b>326.810</b>
Charges financières	(32.553)	-	-	(32.553)
Produits financiers	4.558	-	-	4.558
<b>Résultat financier</b>	<b>(27.995)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27.995)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>286.467</b>	<b>(117)</b>	<b>12.465</b>	<b>298.815</b>
Impôts sur les bénéfices	(90.312)	40	(12.465)	(102.737)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(4.859)	-	-	(4.859)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>191.296</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>191.219</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	185.632	(300)	-	185.332
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.664	223	-	5.887
<i>(en euros)</i>				
<b>Résultat net par action</b>	<b>3,35</b>			<b>3,34</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>3,08</b>			<b>3,07</b>

## 2.4.3 Retraitement du tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2017

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE RETRAITÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	Reclassement CVAE	31/12/2017 Retraité
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	185.632	(300)	-	185.332
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	5.664	223	-	5.887
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>191.296</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>191.219</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>				
Élimination des amortissements et provisions	28.729	-	-	28.729
Élimination des plus ou moins-values de cession	207	-	-	207
Élimination impact des variations de juste valeur	-	-	-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence	(14.702)	-	-	(14.702)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence	4.859	-	-	4.859
Élimination impact des paiements en actions	14.267	-	-	14.267
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>224.656</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>224.579</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	28.851	-	-	28.851
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)	81.608	(40)	12.465	94.033
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>335.115</b>	<b>(117)</b>	<b>12.465</b>	<b>347.463</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(23.991)	117	-	(23.874)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13.471	-	-	13.471
Intérêts versés	(16.468)	-	-	(16.468)
Impôts payés	(86.708)	-	(12.465)	(99.173)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>221.419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>221.419</b>
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	(4.598)	-	-	(4.598)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	714	-	-	714
Incidence des autres variations de périmètre	(542)	-	-	(542)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(33.047)	-	-	(33.047)
Acquisition d'actifs financiers	(12.559)	-	-	(12.559)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	307	-	-	307
Cession et remboursement d'actifs financiers	6.695	-	-	6.695
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(43.030)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43.030)</b>
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société-mère	22.748	-	-	22.748
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132.732)	-	-	(132.732)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(5.358)	-	-	(5.358)
Acquisition et cession d'actions propres	426	-	-	426
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/ perte de contrôle)	(3.894)	-	-	(3.894)
Émission d'emprunts	226.816	-	-	226.816
Remboursement d'emprunts	(102.907)	-	-	(102.907)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme	(34.788)	-	-	(34.788)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(29.689)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29.689)</b>
Incidence de la variation des taux de change	439	-	-	439
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>149.139</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149.139</b>
Trésorerie d'ouverture	617.083	-	-	617.083
Trésorerie de clôture	766.222	-	-	766.222

## 2.5 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer. 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 2018 ont été réalisées dans un contexte en France de marchés immobiliers sur des volumes élevés mais en retrait sur le marché de la promotion immobilière de logements neufs. Cette tendance baissière devrait globalement se prolonger en 2019. À moyen terme, l'anticipation de remontée des taux d'intérêt fait peser des risques sur les niveaux d'activité et les marges futures du Groupe.

## 2.6 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2018.

## Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

### 3.1 Modalités de consolidation

#### Filiales

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

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

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

#### Entreprises associées et co-entreprises

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

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

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

#### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

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

### 3.2 Périmètre de consolidation

MÉTHODE DE CONSOLIDATION	Client Particulier	Client Entreprise	Autres activités	Total au 31/12/2018
<b>Intégration globale</b>	<b>1.906</b>	<b>102</b>	<b>32</b>	<b>2.040</b>
Co-entreprises	218	6	6	230
Entreprises associées	15	-	1	16
<b>Mise en équivalence</b>	<b>233</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>246</b>
<b>TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>2.139</b>	<b>108</b>	<b>39</b>	<b>2.286</b>

Le nombre de sociétés consolidées a diminué de 576 sociétés entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

891 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation au cours de l'année 2018. Il s'agit principalement des sociétés de supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme.

315 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'année 2018, se décomposant en 217 sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et 98 sociétés issues de la croissance externe.

### 3.3 Entrées de périmètre

#### Client Particulier

##### Ægide

Au mois de juin 2018, Nexity a levé l'option d'achat pour 18% du capital d'Ægide, et payé 41 millions d'euros. Nexity a pris le contrôle de cette société précédemment détenue à 45,16% et comptabilisée par mise en équivalence. La participation déjà détenue a été réévaluée à 109,1 millions d'euros ce qui a généré un profit de 79,2 millions d'euros. Une dette relative aux options de vente des minoritaires permettant de racheter le solde des actions (37,84%) de la société a été valorisée à 100,8 millions d'euros. L'ensemble de ces éléments a conduit à la constatation d'une survaleur provisoire de 288,4 millions d'euros, après mise à la juste valeur des actifs et des passifs, conduisant à reconnaître en relation clientèle un montant net d'impôts différés de 6,3 millions d'euros qui sera amorti sur 24 mois. La finalisation du calcul du *goodwill* définitif interviendra au cours du premier semestre 2019.

L'impact de la première consolidation d'Ægide-Domitys sur le bilan du groupe Nexity se traduit par une augmentation de l'endettement net avant IFRS 16 d'environ 73 millions d'euros en contrepartie des immobilisations corporelles et du besoin en fonds de roulement.

L'impact de la norme IFRS 16 entraîne la comptabilisation de droits d'utilisation IFRS 16 pour un montant de 423,4 millions d'euros et d'une dette de loyers pour un montant de 446,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2018. Ces impacts sont liés à l'activité de gestion de résidences.

Ægide-Domitys a réalisé un chiffre d'affaires de 331 millions d'euros en 2018, et contribue au compte de résultat consolidé depuis la prise de contrôle, soit 175 millions d'euros sur le chiffre d'affaires et une perte de 8,9 millions d'euros sur le résultat opérationnel au titre du 2<sup>nd</sup> semestre 2018.

#### Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours de l'année 2018 des cabinets d'administration de biens et plusieurs portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 17 millions d'euros ; après affectation d'une relation clientèle nette d'impôts différés de 5,1 millions d'euros, ces opérations ont généré un *goodwill* de 15,7 millions d'euros.

Ces acquisitions représentent un prix payé de 20,1 millions d'euros au cours de la période. La différence avec le prix d'achat avait été payé fin 2017 (voir note 10 « Autres actifs financiers – Sociétés en cours d'acquisition ou de cession »).

#### Client Entreprise

##### Bureaux à Partager (Morning Coworking)

À la fin du mois de décembre 2018, Nexity a pris le contrôle (54% du capital) de la société Bureaux à Partager (Morning Coworking), acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage, pour un prix de 23,9 millions d'euros, assorti d'un engagement de rachat du solde des actions évalué à 40,8 millions d'euros.

Un *goodwill* provisoire de 61,4 millions d'euros a été reconnu au bilan consolidé au 31 décembre 2018. La mise à la juste valeur des actifs et des passifs sera finalisée au cours de l'exercice 2019.

L'impact de la première consolidation de Bureaux à Partager entraîne la comptabilisation de droits d'utilisation IFRS 16 de 39 millions d'euros, avec une dette du même montant en contrepartie. Les autres actifs et passifs sont non significatifs (voir tableau ci-après).

Bureaux à Partager a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 17 millions d'euros en 2018. Aucune contribution n'a été comptabilisée au compte de résultat compte tenu de la date de prise de contrôle.



## 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

### DÉCOMPOSITION DES ACTIFS NETS ACQUIS

(en milliers d'euros)	Notes	Client Particulier Ægide	Client Particulier Administration de biens	Client Entreprise Morning Coworking	Total
Immobilisations de l'actif non courant	8	61.592	7.647	6.113	75.352
Actif IFRS 16	8	423.404	61	38.976	462.441
Autres actifs financiers	10	921	(3.073)	-	(2.152)
Titres mis en équivalence	9	(22.997)	-	-	(22.997)
BFR (yc impôts)	11	(31.142)	(251)	(3.436)	(34.829)
Participations ne donnant pas le contrôle	17	(667)	-	-	(667)
Provisions courantes et non courantes	25.1	(1.852)	(323)	-	(2.175)
Impôts différés passifs (nets)	30	19.500	(2.086)	-	17.414
<b>Total actifs nets d'exploitation</b>		<b>448.759</b>	<b>1.975</b>	<b>41.653</b>	<b>492.387</b>
Trésorerie nette et autres	20	8.317	987	650	9.954
Dettes IFRS 16	20	(446.188)	(58)	(38.976)	(485.222)
Emprunts sur établissements de crédits et autres	20	(78.304)	(1.660)	-	(79.964)
<b>Total endettement net des acquisitions</b>		<b>(516.175)</b>	<b>(731)</b>	<b>(38.326)</b>	<b>(555.232)</b>
<b>TOTAL ACTIFS IDENTIFIABLES NETS</b>		<b>(67.416)</b>	<b>1.244</b>	<b>3.327</b>	<b>(62.845)</b>
Goodwills	7	288.407	15.725	61.417	365.549
<b>TOTAL ACTIFS NETS ACQUIS</b>		<b>220.991</b>	<b>16.969</b>	<b>64.744</b>	<b>302.704</b>

### DÉCOMPOSITION DU PRIX D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	Client Particulier Ægide	Client Particulier Administration de biens	Client Entreprise Morning Coworking	Total
Prix d'achat	41.000	16.969	23.878	81.847
Options de vente accordées aux minoritaires	100.791	-	40.866	141.657
Réévaluation quote-part mise en équivalence	79.200	-	-	79.200
<b>TOTAL</b>	<b>220.991</b>	<b>16.969</b>	<b>64.744</b>	<b>302.704</b>

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

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2018	Acquisitions 2017
Prix d'achat	81.847	4.947
Trésorerie filiales acquises	(9.954)	(349)
<b>ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE</b>	<b>71.893</b>	<b>4.598</b>

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

(en milliers d'euros)	Cessions 2018	Cessions 2017
Prix de cession	1.262	797
Déduction trésorerie filiales vendues	-	(83)
<b>CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE</b>	<b>1.262</b>	<b>714</b>

Il s'agit principalement de cessions ponctuelles de fonds de commerce dans l'activité d'administration de biens.

### 3.6 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Italie, Belgique, Pologne, Suisse) qui représente en 2018 1,8% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe (contre 2,1% en 2017).

#### EXERCICE 2018

(en milliers d'euros)	France	International	Total Reporting opérationnel
Client Particulier	3.474.842	75.223	3.550.066
Client Entreprise	580.675	-	580.675
Autres Activités	4.251	-	4.251
	<b>4.059.768</b>	<b>75.223</b>	<b>4.134.992</b>

#### EXERCICE 2017

(en milliers d'euros)	France	International	Total Reporting opérationnel Retraité <sup>(1)</sup>
Client Particulier	3.084.597	75.793	3.160.390
Client Entreprise	406.595	-	406.595
Autres Activités	4.289	-	4.289
	<b>3.495.481</b>	<b>75.793</b>	<b>3.571.273</b>

(1) Selon les retraitements décrits en page 247.

### 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 Immobilier résidentiel et d'entreprise

Les activités réalisées sous forme de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou de CPI (Contrat de Promotion Immobilière) représentent la principale partie du chiffre d'affaires du Groupe pour un montant de 2.882 millions d'euros, sur un montant total de 3.939 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou de CPI sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement.

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 et du pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date de l'arrêt.

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

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

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;

- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- Les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- Les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes...) ; et
- Les frais financiers affectés aux opérations.

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

#### 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 retraits des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* ou la réévaluation après prise de contrôle des entreprises comptabilisées par mises en équivalence sont exclues du résultat opérationnel courant.

## Note 5 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel (Voir note 6.2). 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 l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe.

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

## Note 6 Informations sectorielles

### 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.

La présentation des activités de Nexity, tel que présenté au Comité exécutif du Groupe (principaux décideurs opérationnels), a été revue au début l'exercice 2018 pour refléter la stratégie de développement vers une plateforme de services à l'immobilier, et s'articule désormais autour d'une organisation centrée par client (principalement Particulier et Entreprise) :

#### Le pôle Client Particulier

Ce Pôle comprend des activités de promotion et des activités de Services pour le Client Particulier.

##### Immobilier résidentiel

- La promotion immobilière de logements ; en France (Nexity Logement, Edouard Denis Développement, Ægide (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018), leurs filiales, les opérations en copromotion), et à l'étranger (Pologne, Italie, et en prospection Belgique, Portugal) ; et
- L'aménagement de terrains à bâtir, notamment avec Foncier Conseil.

##### Services immobiliers aux particuliers

- L'administration de biens : gestion locative, transaction, syndic de copropriété sous les marques Nexity et Oralia, mais également au travers de la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier ;
- La gestion de résidences, soit étudiantes avec Studéa, soit pour seniors avec Domitys (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018), principalement en France, et accessoirement en Suisse et en Belgique ; et
- La distribution de produits immobiliers principalement sous les marques iSelection (commercialisation de produits immobiliers locatifs pour le compte de tiers) ou PERL (commercialisation par démembrement entre la nue-propriété et l'usufruit), les activités de courtage

immobilier réalisées par Nexity Solutions Crédits, et de conseil en gestion patrimoniale réalisées par Nexity Patrimoine.

#### Le pôle Client Entreprise

Ce Pôle comprend des activités de promotion et des activités de Services pour le Client Entreprise.

##### Immobilier d'entreprise

La promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), de commerces et d'hôtels ; de locaux d'activité et logistique (Nexity Immobilier d'Entreprise, Ywood, Térénéo, Nexity Contractant Général et les sociétés supports de programmes).

##### Services immobiliers aux entreprises

Les Services immobiliers aux entreprises : transaction, conseil (Nexity Conseil Transaction), gestion locative, *property management* (Nexity Property Management) et location courte durée avec Morning Coworking (depuis le 31 décembre 2018).

#### Le pôle Autres activités

Ce pôle est constitué principalement des sociétés suivantes :

- Villes & Projets, et les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de pré-promotion ;
- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ; et
- Les activités innovantes en incubation, Nexity Blue Office (bureaux partagés), et les principaux projets digitaux du Groupe.

#### 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 un recouplement 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<sup>1</sup>

(en milliers d'euros)	31/12/2018 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 12 mois Retraité <sup>(1)</sup>	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires	3.939.575	195.417	4.134.992	3.415.165	156.108	3.571.273
Achats consommés	(2.533.035)	(167.633)	(2.700.668)	(2.253.374)	(131.918)	(2.385.292)
Charges de personnel	(629.594)	(12)	(629.606)	(539.337)	(13)	(539.350)
Charges externes et autres charges	(268.123)	(2.548)	(270.671)	(262.159)	(3.020)	(265.179)
Impôts et taxes	(26.138)	(270)	(26.408)	(23.604)	(165)	(23.769)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(134.915)	-	(134.915)	(24.583)	-	(24.583)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>347.770</b>	<b>24.954</b>	<b>372.724</b>	<b>312.108</b>	<b>20.992</b>	<b>333.100</b>
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	79.222	-	79.222	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>426.992</b>	<b>24.954</b>	<b>451.946</b>	<b>312.108</b>	<b>20.992</b>	<b>333.100</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	17.912	(17.912)	-	14.702	(14.702)	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>444.904</b>	<b>7.042</b>	<b>451.946</b>	<b>326.810</b>	<b>6.290</b>	<b>333.100</b>
Charges financières	(58.254)	(1.532)	(59.786)	(32.553)	(1.445)	(33.998)
Produits financiers	8.885	(763)	8.122	4.558	(82)	4.476
<b>Résultat financier</b>	<b>(49.369)</b>	<b>(2.295)</b>	<b>(51.664)</b>	<b>(27.995)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(29.522)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>395.535</b>	<b>4.747</b>	<b>400.282</b>	<b>298.815</b>	<b>4.763</b>	<b>303.578</b>
Impôts sur les bénéfices	(108.369)	(4.748)	(113.117)	(102.737)	(4.605)	(107.342)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(4.750)	-	(4.750)	(4.859)	-	(4.859)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>282.416</b>	<b>-</b>	<b>282.416</b>	<b>191.219</b>	<b>158</b>	<b>191.377</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	276.874	-	276.873	185.332	81	185.413
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.542	-	5.542	5.887	77	5.964
(en euros)						
<b>Résultat net par action</b>	<b>4,95</b>		<b>4,95</b>	<b>3,34</b>		<b>3,34</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>4,37</b>		<b>4,37</b>	<b>3,07</b>		<b>3,07</b>

<sup>1</sup> Selon les retraitements décrits en page 247

# 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

## Ventilation par secteurs du compte de résultat

### AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	Client Particulier	Client Entreprise	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.550.066	580.675	4.251	4.134.992
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.550.066</b>	<b>580.675</b>	<b>4.251</b>	<b>4.134.992</b>
Charges opérationnelles	(3.072.700)	(508.993)	(30.266)	(3.611.959)
<b>EBITDA</b>	<b>477.366</b>	<b>71.682</b>	<b>(26.015)</b>	<b>523.033</b>
Amortissements IFRS 16	(93.740)	(3.563)	(5.970)	(103.273)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(17.741)	(2.146)	(11.755)	(31.642)
Dotations nettes aux provisions	1.107	165	4.150	5.422
Paievements en actions	(7.090)	(2.145)	(5.090)	(14.325)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6.492)	-	-	(6.492)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>353.410</b>	<b>63.993</b>	<b>(44.680)</b>	<b>372.724</b>
Réévaluation après prise de contrôle des mises en équivalence	-	-	79.222	79.222
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>353.410</b>	<b>63.993</b>	<b>34.542</b>	<b>451.946</b>
Charges financières	(27.225)	(2.823)	(29.739)	(59.786)
Produits financiers	4.144	31	3.947	8.122
<b>Résultat financier</b>	<b>(23.081)</b>	<b>(2.792)</b>	<b>(25.791)</b>	<b>(51.664)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>330.329</b>	<b>61.201</b>	<b>8.751</b>	<b>400.282</b>
Impôts sur les bénéfices	(120.990)	(16.005)	23.879	(113.117)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	795	-	(5.545)	(4.750)
<b>Résultat net</b>	<b>210.134</b>	<b>45.196</b>	<b>27.085</b>	<b>282.416</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	204.778	45.008	27.085	276.873
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.355	188	(1)	5.542

### AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Client Particulier	Client Entreprise	Autres activités	Total Reporting opérationnel Retraité <sup>(1)</sup>
Chiffre d'affaires total	3.160.385	406.595	4.289	3.571.273
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.160.385</b>	<b>406.595</b>	<b>4.289</b>	<b>3.571.273</b>
Charges opérationnelles	(2.815.882)	(342.467)	(31.877)	(3.190.231)
<b>EBITDA</b>	<b>344.503</b>	<b>64.128</b>	<b>(27.589)</b>	<b>381.042</b>
Amortissements IFRS 16	-	-	-	-
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(12.873)	(2.188)	(9.330)	(24.391)
Dotations nettes aux provisions	(5.251)	(66)	1.141	(4.176)
Paievements en actions	(4.953)	(1.563)	(7.749)	(14.265)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5.115)	-	-	(5.115)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>316.311</b>	<b>60.311</b>	<b>(43.527)</b>	<b>333.095</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>316.311</b>	<b>60.311</b>	<b>(43.527)</b>	<b>333.095</b>
Charges financières	(9.333)	(2.473)	(22.193)	(33.998)
Produits financiers	3.111	39	1.326	4.476
<b>Résultat financier</b>	<b>(6.222)</b>	<b>(2.434)</b>	<b>(20.867)</b>	<b>(29.522)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>310.089</b>	<b>57.878</b>	<b>(64.393)</b>	<b>303.578</b>
Impôts sur les bénéfices	(104.294)	(22.534)	19.486	(107.343)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(6.032)	-	1.174	(4.859)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>199.762</b>	<b>35.343</b>	<b>(43.734)</b>	<b>191.377</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	193.794	35.346	(43.733)	185.413
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.968	(3)	(1)	5.964

(1) Selon les retraitements décrits en page 247.

## 6.3 Bilan

## 6.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

## ACTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité <sup>(1)</sup>
<b>Actifs non courants</b>						
Goodwills	1.579.107	-	1.579.107	1.213.417	-	1.213.417
Droits d'utilisation IFRS 16	756.793	-	756.793	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	113.503	-	113.503	77.580	-	77.580
Immobilisations corporelles	100.637	-	100.637	46.233	-	46.233
Titres mis en équivalence	35.292	(33.317)	1.975	51.937	(27.765)	24.172
Autres actifs financiers	44.887	293	45.180	47.696	(1.292)	46.404
Impôts différés actifs	39.261	1.846	41.107	15.084	1.168	16.252
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.669.480</b>	<b>(31.176)</b>	<b>2.638.304</b>	<b>1.451.947</b>	<b>(27.889)</b>	<b>1.424.058</b>
<b>Actifs courants</b>						
Stocks et travaux en cours	1.440.670	240.520	1.681.190	1.220.531	90.688	1.311.219
Créances clients et autres débiteurs	991.871	54.584	1.046.455	860.156	21.648	881.804
Créances d'impôts	19.989	285	20.274	26.572	219	26.791
Autres actifs courants	1.320.777	34.728	1.355.505	1.134.862	26.904	1.161.766
Autres créances financières	160.698	(83.643)	77.055	119.039	(78.149)	40.890
Trésorerie et équivalents de trésorerie	720.796	76.219	797.015	776.408	59.756	836.164
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.654.801</b>	<b>322.693</b>	<b>4.977.494</b>	<b>4.137.568</b>	<b>121.066</b>	<b>4.258.634</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>7.324.281</b>	<b>291.517</b>	<b>7.615.798</b>	<b>5.589.515</b>	<b>93.177</b>	<b>5.682.692</b>

(1) Selon les retraitements décrits en page 247.

## PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Retraité <sup>(1)</sup>	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité <sup>(1)</sup>
<b>Capitaux propres</b>						
Capital apporté	280.649	-	280.649	280.184	-	280.184
Primes liées au capital	521.060	-	521.060	659.888	-	659.888
Actions propres détenues	(23.980)	-	(23.980)	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	700.255	-	700.255	541.119	(1.051)	540.068
Résultat de la période	276.874	-	276.874	185.332	100	185.432
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.754.858</b>	<b>-</b>	<b>1.754.858</b>	<b>1.666.523</b>	<b>(951)</b>	<b>1.665.572</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	8.926	-	8.926	6.132	(85)	6.047
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.763.784</b>	<b>-</b>	<b>1.763.784</b>	<b>1.672.655</b>	<b>(1.036)</b>	<b>1.671.619</b>
<b>Passifs non courants</b>						
Emprunts et dettes financières non courants	1.157.780	1.614	1.159.394	702.523	701	703.224
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	678.633	-	678.633	-	-	-
Avantages du personnel	22.346	-	22.346	31.568	-	31.568
Impôts différés passifs	84.505	7.641	92.146	85.915	7.591	93.506
<b>Total passifs non courants</b>	<b>1.943.264</b>	<b>9.255</b>	<b>1.952.519</b>	<b>820.006</b>	<b>8.292</b>	<b>828.298</b>
<b>Passifs courants</b>						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	424.590	46.620	471.210	498.447	18.103	516.550
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	131.539	-	131.539	-	-	-
Provisions courantes	87.705	2.052	89.757	100.405	802	101.207
Fournisseurs et autres créditeurs	1.619.158	220.866	1.840.024	1.061.931	64.783	1.126.714
Dettes d'impôts	18.658	5.161	23.819	23.474	162	23.636
Autres passifs courants	1.335.583	7.564	1.343.147	1.412.597	2.071	1.414.668
<b>Total passifs courants</b>	<b>3.617.233</b>	<b>282.262</b>	<b>3.899.495</b>	<b>3.096.854</b>	<b>85.921</b>	<b>3.182.775</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>7.324.281</b>	<b>291.517</b>	<b>7.615.798</b>	<b>5.589.515</b>	<b>93.177</b>	<b>5.682.692</b>

(1) Selon les retraitements décrits en page 247.

# 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

## 6.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

### AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	Client Particulier	Client Entreprise	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	2.232.723	232.366	136.152	(4.044)	2.597.198
Impôts différés actifs				41.108	41.108
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.232.723</b>	<b>232.366</b>	<b>136.152</b>	<b>37.064</b>	<b>2.638.306</b>
Actifs courants sectoriels	4.129.854	710.503	1.047.205	(930.344)	4.957.217
Créances d'impôts				20.274	20.274
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.129.854</b>	<b>710.503</b>	<b>1.047.205</b>	<b>(910.070)</b>	<b>4.977.491</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6.362.577</b>	<b>942.869</b>	<b>1.183.357</b>	<b>(873.007)</b>	<b>7.615.798</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>1.762.233</b>	<b>1.762.233</b>
Passifs non courants sectoriels	625.821	59.010	1.178.986	(3.444)	1.860.373
Impôts différés passifs				93.698	93.698
<b>Total passifs non courants</b>	<b>625.821</b>	<b>59.010</b>	<b>1.178.986</b>	<b>90.254</b>	<b>1.954.071</b>
Passifs courants sectoriels	3.512.138	653.484	641.244	(931.191)	3.875.674
Dettes d'impôts				23.819	23.819
<b>Total passifs courants</b>	<b>3.512.138</b>	<b>653.484</b>	<b>641.244</b>	<b>(907.372)</b>	<b>3.899.493</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4.137.959</b>	<b>712.494</b>	<b>1.820.230</b>	<b>945.115</b>	<b>7.615.798</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>761.591</b>	<b>86.980</b>	<b>51.161</b>	<b>(3.298)</b>	<b>896.434</b>

### AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Client Particulier	Client Entreprise	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel Retraité <sup>(1)</sup>
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	1.128.687	204.657	79.314	(4.852)	1.407.806
Impôts différés actifs				16.252	16.252
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.128.687</b>	<b>204.657</b>	<b>79.314</b>	<b>11.400</b>	<b>1.424.059</b>
Actifs courants sectoriels	3.618.880	531.974	996.091	(915.102)	4.231.842
Créances d'impôts				26.791	26.791
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.618.880</b>	<b>531.974</b>	<b>996.091</b>	<b>(888.311)</b>	<b>4.258.633</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4.747.566</b>	<b>736.631</b>	<b>1.075.405</b>	<b>(876.910)</b>	<b>5.682.692</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>1.671.619</b>	<b>1.671.619</b>
Passifs non courants sectoriels	37.920	29.383	671.084	(3.595)	734.792
Impôts différés passifs				78.707	78.707
<b>Total passifs non courants</b>	<b>37.920</b>	<b>29.383</b>	<b>671.084</b>	<b>75.112</b>	<b>813.499</b>
Passifs courants sectoriels	2.815.997	429.343	830.405	(916.606)	3.159.139
Dettes d'impôts				38.435	38.435
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.815.997</b>	<b>429.343</b>	<b>830.405</b>	<b>(878.171)</b>	<b>3.197.574</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2.853.917</b>	<b>458.726</b>	<b>1.501.489</b>	<b>868.560</b>	<b>5.682.692</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>805.919</b>	<b>(20.902)</b>	<b>28.142</b>	<b>3.402</b>	<b>816.560</b>

(1) Selon les retraitements décrits en page 247.



## ANALYSE DES COMPTES

## Actifs Non Courants

## Note 7 Goodwills

Dans le prolongement de la nouvelle sectorisation de Nexity centrée par client, le découpage des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) a été revu pour présenter deux UGT :

- L'UGT Client Particulier reprend l'ancienne UGT de la promotion Immobilier résidentiel et la quote-part de l'UGT Services correspondant aux activités de Services immobiliers aux particuliers ; et
- L'UGT Client Entreprise reprend l'ancienne UGT de la promotion Immobilier d'entreprise et la quote-part de l'UGT Services correspondant aux activités de Services immobiliers aux entreprises.

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 31/12/2017 publié	Reclassement Services Particuliers/Entreprises	Solde au 31/12/2017 reventilé
Client Particulier	452.956	655.235	1.108.191
Client Entreprise	59.345	45.881	105.226
Services	701.116	(701.116)	-
Autres activités	-	-	-
<b>TOTAL GOODWILLS</b>	<b>1.213.417</b>	<b>-</b>	<b>1.213.417</b>

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017 reventilé	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2018
Client Particulier	1.108.191	304.132	-	140	1.412.463
Client Entreprise	105.226	61.417	-	-	166.643
<b>TOTAL GOODWILLS</b>	<b>1.213.417</b>	<b>365.549</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>1.579.106</b>

Sur le Client Particulier, les acquisitions de la période, qui représentent un *goodwill* provisoire de 304.132 milliers d'euros, correspondent à la prise de contrôle des titres d'Ægide pour un montant de 288.407 milliers d'euros et à l'acquisition de nouveaux cabinets d'administration de biens en France pour un montant de 15.704 milliers d'euros.

Sur le Client Entreprise, le *goodwill* provisoire de 61.417 milliers d'euros correspond à l'acquisition de la société Morning Coworking. (Voir détail note 3.3).

Les ajustements de *goodwill* pendant le délai d'affectation sont relatifs à des cabinets d'administration de biens acquis fin 2017.

Suite aux tests réalisés à la clôture des comptes 2018, aucune perte de valeur n'a été constatée.

## Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2018, le taux d'actualisation des cash-flows futurs a été calculé pour les UGT par un expert indépendant selon l'approche du Modèle d'Évaluation des Actifs Financiers (MEDAF) pour mesurer le coût des capitaux propres et la méthode du coût effectif pour mesurer le coût de la dette. Le taux d'impôt pris en compte tient compte de la baisse dégressive annuelle du taux pour atteindre 25% en 2022, conformément à la loi de finances 2018 votée en 2017.

## TAUX D'ACTUALISATION (CPMC APRÈS IS)

TABLE D'ACTIVISATION (en millions d'euros)				
	Client Particulier		Client Entreprise	
Au 31 décembre 2018	6,32%		6,75%	
Au 31 décembre 2017	Immobilier résidentiel	Services	Immobilier d'entreprise	Services
	5,01%	5,36%	6,30%	5,36%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au Conseil d'administration en décembre 2018. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations d'Immobilier résidentiel et d'entreprise et avec le niveau de marge actuel pour les activités de Services.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 1,5% (soit le même taux qu'au 31 décembre 2017). Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du business plan.

## Sensibilité des valeurs d'utilités aux hypothèses clés

Compte tenu de l'écart très élevé entre la valeur du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour les deux UGT avec des hypothèses dégradées. Le seuil où le DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 75% du flux terminal pour le Client Particulier, et de 90% pour le Client Entreprise.

Par ailleurs, les tests de valeur ont également été réalisés par UGT selon la même ventilation que les années précédentes (Immobilier résidentiel/immobilier d'entreprise/Services immobiliers). Ces tests démontrent qu'aucune dépréciation n'aurait été constatée.

## Note 8 Droits d'utilisation IFRS 16, autres immobilisations incorporelles et immobilisations 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 dans l'activité des Services.

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.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2018	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2017
Autres immobilisations incorporelles	207.046	(93.543)	113.503	153.577	(75.997)	77.580
Droits d'utilisation IFRS 16	911.025	(154.232)	756.793	-	-	-
Immobilisations corporelles	246.156	(145.519)	100.637	159.495	(113.263)	46.233
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>1.364.226</b>	<b>(393.294)</b>	<b>970.932</b>	<b>313.072</b>	<b>(189.259)</b>	<b>123.813</b>

## DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2018
Autres immobilisations incorporelles	77.580	26.021	(15.781)	25.683	113.503
Droits d'utilisation IFRS 16	-	123.914	(103.272)	736.151	756.793
Immobilisations corporelles	46.233	19.784	(15.411)	50.031	100.637
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>123.813</b>	<b>169.719</b>	<b>(134.465)</b>	<b>811.865</b>	<b>970.932</b>

Les variations de périmètre et autres sur le droit d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 736.151 milliers d'euros s'explique par l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » pour un montant au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de 273.506 milliers d'euros, ainsi que par la croissance externe avec l'acquisition du groupe Ægide et de Morning Coworking pour un montant total de 462.380 milliers d'euros.

Les variations de périmètre sur autres immobilisations incorporelles correspondent à la relation clientèle liée à l'acquisition de cabinets d'administration de biens pour un montant avant impôts de 7.503 milliers d'euros. Cet actif est amorti linéairement sur 20 ans.

Les autres variations de périmètre sur immobilisations incorporelles et corporelles correspondent principalement de l'acquisition d'Ægide.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018
• Résidences étudiantes	131.241
• Résidences pour seniors	434.437
• Bureaux prêts à l'usage	41.299
<b>Activités de résidences gérées et de bureaux prêts à l'usage</b>	<b>606.977</b>
<b>Actifs corporate</b>	<b>149.816</b>
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION IFRS 16</b>	<b>756.793</b>

Les droits d'utilisation IFRS 16 portent principalement sur des biens immobiliers.

## 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 et 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)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>47.021</b>	<b>46.597</b>
Variations de périmètre et écarts de conversion	(4.406)	(2.706)
Changement de norme (IFRS 15)	3.234	-
Changement de méthode de consolidation	(28.158)	-
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	16.230	6.757
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	17.912	14.702
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(4.750)	(4.858)
Dividendes distribués versés nets	(11.796)	(13.471)
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>35.287</b>	<b>47.021</b>
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	<i>33.312</i>	<i>22.848</i>
<i>dont autres entreprises</i>	<i>1.975</i>	<i>24.173</i>

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 1.975 milliers d'euros, sont des entreprises associées : participations minoritaires dans des copromotions et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières, détenue à 49,50%.

Le changement de méthode de consolidation d'un montant de 28.158 milliers d'euros correspond au reclassement des titres Ægide suite à la prise de contrôle de cette société (détenue auparavant à 45,16%) par un achat de titres complémentaire (voir note 3.3).

Le changement de norme (IFRS 15) correspond à la part du résultat dégagé plus rapidement sur les opérations en copromotions.

## Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2018
Investissements dans des activités en amorçage	15.002	1.453	-	-	16.455
Sociétés acquises non consolidées	3.243	2.095	-	(3.243)	2.095
Sociétés en fin de vie	2.216	(1.355)	447	-	1.308
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	6.530	(4.983)	-	-	1.547
Dépôts et cautionnements	11.374	394	(50)	-	11.717
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	2.558	(2.176)	-	-	382
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	6.711	4.501	-	-	11.212
Autres	62	108	-	-	170
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>47.696</b>	<b>37</b>	<b>397</b>	<b>(3.243)</b>	<b>44.885</b>

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

La rubrique *Sociétés acquises non consolidées* correspond à des sociétés d'administration de bien acquises en fin d'exercice et destinées à être consolidées sur l'exercice suivant. Le montant de la colonne variation de périmètre et autres correspond à la consolidation au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de cabinets d'administration de biens acquis fin 2017.

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 BFR.

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

Les *Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL)* s'élèvent à 11.212 milliers d'euros (dont 647 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2018, contre 6.711 milliers d'euros (dont 369 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2017.

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

## Besoin en fonds de roulement

## Note 11 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux encours	12	1.440.670	1.763.502
Créances clients et autres débiteurs	13	991.871	541.112
Autres actifs courants	14	1.320.777	1.181.953
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.619.157)	(1.071.170)
Autres passifs courants	14	(1.335.583)	(1.712.442)
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT</b>		<b>798.578</b>	<b>702.955</b>
Créances d'impôts	29	19.989	26.572
Dettes d'impôts	29	(18.658)	(23.474)
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>799.909</b>	<b>706.053</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2017</b>	<b>702.955</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	79.041
Impact des mouvements de périmètre	(30.746)
Impact du changement de norme IFRS 15	38.067
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	9.260
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2018</b>	<b>798.578</b>

Au 31 décembre 2017, l'impact du changement de norme IFRS 15 représente une majoration nette du besoin en fonds de roulement de 38.067 milliers d'euros qui se décompose comme suit :

## IMPACT AU 31 DÉCEMBRE 2017

(en milliers d'euros)	Note	Actifs	Passifs	BFR Net
Stocks et travaux en cours	14	(542.971)		
Créances et autres débiteurs	13	319.044		
Fournisseurs et autres créditeurs			(9.240)	
Autres actifs courants	14	(47.091)		
Autres passifs courants	15		(299.845)	
<b>IMPACT DU CHANGEMENT DE NORME IFRS 15</b>		<b>(271.018)</b>	<b>(309.085)</b>	<b>38.067</b>

## 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 coûts d'emprunt affectables aux opérations immobilières sont inclus dans le coût des stocks.

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 31/12/2018	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017
<b>TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS</b>	<b>1.496.716</b>	<b>(56.046)</b>	<b>1.440.670</b>	<b>1.815.533</b>	<b>(52.031)</b>	<b>1.763.502</b>

Au 31 décembre 2018, les stocks et encours comprennent des frais financiers pour un montant de 4.470 milliers d'euros, contre 3.855 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (voir note 28.2).

## Note 13 Créances clients et autres débiteurs

### Créances clients

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine diminués des règlements augmenté 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 2018 s'élève à 333.873 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 31/12/2018	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>1.011.576</b>	<b>(19.705)</b>	<b>991.871</b>	<b>558.282</b>	<b>(17.170)</b>	<b>541.112</b>

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 2018 à 2,1 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 31/12/2018	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017
Fournisseurs : avances & acomptes versés	74.768	(150)	74.618	58.685	(322)	58.363
Créances sur l'État	376.419	-	376.419	342.761	-	342.761
Charges constatées d'avance	17.696	-	17.696	19.478	-	19.478
Autres créances	74.046	(5.924)	68.122	55.801	(5.785)	50.016
Trésorerie des comptes mandants	783.921	-	783.921	711.335	-	711.335
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>1.326.851</b>	<b>(6.074)</b>	<b>1.320.777</b>	<b>1.188.060</b>	<b>(6.107)</b>	<b>1.181.953</b>

## Note 15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
Dettes fiscales et sociales	386.127	318.952
Produits constatés d'avances et autres comptes	52.997	35.880
Clients – avances & acomptes reçus	89.066	618.789
Comptes des mandants	783.921	711.334
Comptes des réservataires	23.471	27.486
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>1.335.583</b>	<b>1.712.440</b>

## Capitaux propres

## Note 16 Capital social

Au 31 décembre 2018, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros contre 56.036.724 actions au 31 décembre 2017.

L'augmentation de 93.000 actions en 2018 correspond à l'acquisition définitive d'actions gratuites par des salariés du Groupe (voir détail note 18).

## Note 17 Participations ne donnant pas le contrôle

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

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 19.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la société est comptabilisé à 100% par le Groupe.

## Note 18 Plans d'attributions gratuites d'actions

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

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

## PLANS NEXITY

<i>(en nombre d'actions)</i>	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2015	92.000	10.000	82.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	11.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan mai 2016	469.500	37.000	-	432.500	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019
Plan janvier 2017	50.000	-	-	50.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2020
Plan avril 2017	5.000	-	-	5.000	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan juin 2017	392.600	16.250	-	376.350	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan décembre 2017	13.500	-	-	13.500	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan mai 2018 managers	284.950	4.600	-	280.350	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	25.980	-	183.090	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	-	-	24.000	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021
<b>TOTAL PLANS NEXITY</b>	<b>1.551.620</b>	<b>93.830</b>	<b>93.000</b>	<b>1.364.790</b>	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2019 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). 518.020 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,6% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,7% y compris les actions gratuites attribuables.



## Valorisation des plans d'actions gratuites Nexity

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

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

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

- Conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ; et
- Le cas échéant, conditions de performance (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel 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.

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 52.196 milliers d'euros représentant une charge de 14.324 milliers d'euros en 2018.

(en milliers d'euros)	Plan 04/2015	Plan 05/2016	Plan 01/2017	Plan 04/2017	Plan 06/2017	Plan 12/2017	Plan 05/2018	Plan 10/2018
Valorisation globale	2.543	15.390	1.932	196	15.144	587	15.630	774
Charges 2018	158	5.130	644	66	5.048	196	3.039	43
<b>Hypothèses</b>								
Prix de l'action à la date d'attribution (en euros)	37,7	48,4	45,1	49,7	54,5	52,0	49,8	42,1
Durée de la période d'acquisition (en années)	3	3	3	3	3	3	3	3
Taux de dividende*	5,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

\* Sur la base du sous-jacent Nexity.

## Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres.

Au 31 décembre 2018, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissement (PSI) ;
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

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

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention en date d'opération
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>5.603.672</b>	<b>-</b>
<b>Achat d'actions</b>		
• Via le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissement (PSI)		100.948
• Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées		450.000
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 31 mai 2018	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>5.612.972</b>	<b>550.948</b>

## Endettement et facteurs de risques financiers

## Note 19 Détail de l'endettement net

DÉTAIL ENDETTEMENT NET			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
Emprunts obligataires	19	770.497	703.357
Emprunts et dettes financières non courants	19	393.630	140.074
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	19	319.744	288.917
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>1.483.871</b>	<b>1.132.348</b>
Comptes courants – passif et dettes assimilées	20	80.407	58.436
Comptes courants – actif et autres créances	20	(160.698)	(119.039)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(80.292)</b>	<b>(60.603)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	(720.796)	(776.408)
Banques créditrices (découverts bancaires)	21	18.094	10.186
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(702.702)</b>	<b>(766.222)</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT IFRS 16</b>		<b>700.877</b>	<b>305.523</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16</b>	<b>19</b>	<b>810.171</b>	-
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>		<b>1.511.048</b>	<b>305.523</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Flux de trésorerie	Impact des entrées de périmètre	Variation de valeur OCEANE	Options de vente accordées aux minoritaires	Nouveaux contrats de locations	Changement de norme	Autres	Solde au 31/12/2018
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.132.348	73.111	221.621	5.159	52.324			(691)	1.483.872
Autres dettes et autres créances financières	(60.603)	(28.702)	1.881					7.132	(80.292)
Trésorerie nette et autres	(766.222)	63.519							(702.703)
<b>TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT IFRS 16</b>	<b>305.523</b>	<b>107.928</b>	<b>223.502</b>	<b>5.159</b>	<b>52.324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.441</b>	<b>700.877</b>
<b>Dettes de loyers IFRS 16</b>		<b>(103.919)</b>	<b>485.222</b>			<b>140.592</b>	<b>288.072</b>	<b>204</b>	<b>810.171</b>
<b>TOTAL ENDETTEMENT NET</b>	<b>305.523</b>	<b>4.009</b>	<b>708.724</b>	<b>5.159</b>	<b>52.324</b>	<b>140.592</b>	<b>288.072</b>	<b>6.645</b>	<b>1.511.048</b>

## ÉLÉMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	328.277
Remboursement d'emprunts	(221.277)
Acquisition intérêts minoritaires	(33.889)
<b>VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION</b>	<b>73.111</b>
<b>PAIEMENT DETTES DE LOYERS IFRS 16</b>	<b>(103.919)</b>
Variation autres dettes et autres créances financières	(28.702)
Variation de trésorerie	63.519
<b>TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET</b>	<b>4.009</b>

## Emprunts et dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants ; et
- Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission afférents qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments dérivés comptabilisés au passif. Les instruments dérivés comptabilisés à l'actif figurent dans le poste Autres créances financières.

## 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018		Solde au 31/12/2017	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	764.152	6.000	562.449	140.908
Emprunts sur établissements de crédit et autres	393.975	319.744	140.074	288.917
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	80.407	-	58.436
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	18.094	-	10.186
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT IFRS 16</b>	<b>1.158.127</b>	<b>424.245</b>	<b>702.523</b>	<b>498.447</b>
Dettes de Loyers IFRS 16	678.633	131.539	-	-
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1.836.759</b>	<b>555.783</b>	<b>702.523</b>	<b>498.447</b>

### 19.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2018, le montant nominal des emprunts obligataires (792 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (770 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 31/12/2018 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2017 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
24/01/2013	-	135,0	3,75%	27/12/2018
05/05/2014	25,0	25,0	3,25%	05/05/2020
05/05/2014	146,0	146,0	3,52%	05/05/2021
29/06/2017	30,0	30,0	2,05%	10/11/2023
29/06/2017	121,0	121,0	2,60%	29/06/2025
<b>TOTAL</b>	<b>322,0</b>	<b>457,0</b>		

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 :

##### SEUIL RATIO

Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets*)/EBITDA hors IFRS 16	≤ 3
Ratio EBITDA hors IFRS 16/Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5

\* Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une commercialisation locative ou 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.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2018.

#### Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

##### EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 – 13/05/2016	270,0	0,125%	01/01/2023	4.199.066
ORNANE 2018 – 27/02/2018	200,0	0,250%	02/03/2025	2.902.336
<b>TOTAL</b>	<b>470,0</b>			

#### Obligation Convertible ou Échangeable en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE 2016)

En 2016, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) d'un montant de 270 millions d'euros au taux annuel de 0,125% pour un remboursement *in fine* à 6,5 ans (Janvier 2023).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros. Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2018, il s'élève à 1,153 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

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

Au 31 décembre 2018, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 21,8 millions d'euros et la composante dette à 248,2 millions d'euros.

#### Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes (ORNANE 2018)

En date du 27 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2018, il s'élève à 1,052 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 5,1% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros qui est intégralement comptabilisé dans le poste Emprunts et dettes financières. Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

## 19.2 Lignes de crédit

### AUTORISATIONS ET UTILISATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017		
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	-	-	-	-	-	300,0
Crédit <i>corporate holding</i>	-	-	-	530,0	-	-
Autres crédits <i>corporate</i>	69,8	44,7	114,5	114,5	55,9	55,9
Options de vente accordées aux minoritaires	324,1	-	324,1	324,1	158,5	158,5
<b>TOTAL DETTES CORPORATE</b>	<b>393,9</b>	<b>44,7</b>	<b>438,6</b>	<b>968,6</b>	<b>214,4</b>	<b>514,4</b>
Crédits affectés aux opérations	-	275,1	275,1	644,1	214,6	469,8
<b>TOTAL LIGNES DE CRÉDIT</b>	<b>393,9</b>	<b>319,8</b>	<b>713,7</b>	<b>1.612,7</b>	<b>429,0</b>	<b>984,3</b>

Le montant au 31 décembre 2018 des lignes de crédit utilisées et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 713,7 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 1.612,7 millions d'euros.

Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

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

#### Crédits non affectés

Nexity SA bénéficie de concours non affectés d'un montant maximum de 530 millions d'euros décomposé comme suit :

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

- À hauteur de 30 millions d'euros à échéance mars 2021. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA de à hauteur de 50,01% de son capital.

Dans le cadre de ces crédits, le Groupe doit respecter, sur une base consolidée, les mêmes ratios financiers que pour le contrat des emprunts obligataires à l'exception du ratio Endettement Net consolidé/EBITDA hors IFRS 16, dont le seuil est porté à 3,5.

#### Autres crédits *corporate*

Certaines filiales ont recours à des crédits pour financer leurs besoins d'exploitation. Ceux-ci s'élèvent au 31 décembre 2018 à un montant de 114,5 millions d'euros.

#### Options de vente accordées aux minoritaires

Lorsque des actionnaires minoritaires disposent d'options de vente de leur participation, leur quote-part dans l'actif net des filiales est reclassée du poste Participations ne donnant pas le contrôle vers un poste de dettes financières dans le bilan consolidé, cette dette financière étant mesurée à la valeur actuelle du prix d'exercice de l'option.

Le Groupe comptabilise les variations du prix en contrepartie des capitaux propres. Aucun impact lié à cette variation n'est enregistré en compte de résultat consolidé.

La dette est estimée en fonction du prix ou des formules de prix définis dans les contrats. Lorsque les formules sont basées sur un multiple d'un élément du compte de résultat après déduction de la dette, le montant de l'option est estimé en fonction des éléments prévisionnels du compte de résultat et de la dette à la date la plus probable de la levée d'option.

L'augmentation de 158,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 324,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 tient compte principalement des éléments suivants :

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, le groupe Nexity a acquis pour 33,9 millions d'euros : 33,2% de Térénéo portant sa détention à 83,3% et 6,7% de PERL portant sa détention à 88,8%.

Le montant des engagements a été revalorisé de 45 millions d'euros pour tenir compte de nouvelles hypothèses sur l'exécution des obligations d'achat.

De nouvelles dettes ont été comptabilisées sur la période pour les titres d'Ægide correspondant à un montant de 100,8 millions d'euros et pour les titres de Morning Coworking pour un montant de 40,8 millions d'euros (voir note 3.3).

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 2018, sont concernés principalement Ægide, Morning Coworking, PERL, Térénéo, Edouard Denis et Primosud.

## Crédits affectés aux opérations

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

## 19.3 Risque de liquidité

### ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2018	Amortissement					
		2019	2020	2021	2022	2023	> 5 ans
Emprunts obligataires	792,0	-	25,0	146,0	-	300,0	321,0
Crédit corporate holding	-	-	-	-	-	-	-
Autres crédits corporate	114,5	2,3	16,5	33,1	1,9	30,8	30,0
Options de vente accordées aux minoritaires	324,1	-	16,7	164,5	-	102,1	40,9
<b>TOTAL DETTES CORPORATE ET OBLIGATAIRES</b>	<b>1.230,6</b>	<b>2,3</b>	<b>58,1</b>	<b>343,6</b>	<b>1,9</b>	<b>432,8</b>	<b>391,9</b>
Crédits affectés aux opérations	275,1	84,0	95,0	90,5	2,7	2,9	0,0
<b>TOTAL AMORTISSEMENT</b>		<b>86,3</b>	<b>153,2</b>	<b>434,1</b>	<b>4,5</b>	<b>435,7</b>	<b>391,9</b>
<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1.505,7</b>	<b>1.419,4</b>	<b>1.266,3</b>	<b>832,1</b>	<b>827,6</b>	<b>391,9</b>	<b>-</b>

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

Au 31 décembre 2018 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 94% supérieure à un an et à 26% supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2018 est de 3,7 ans.

## 19.4 Instruments dérivés

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

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

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture en cours au 31 décembre 2018.

## Note 20 Autres créances financières

(en milliers d'euros)			Solde au 31/12/2018			Solde au 31/12/2017
	Brut	Dépréciation		Brut	Dépréciation	
Comptes courants – actif et créances assimilées	160.928	(230)	160.698	119.293	(254)	119.039
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES</b>	<b>160.928</b>	<b>(230)</b>	<b>160.698</b>	<b>119.293</b>	<b>(254)</b>	<b>119.039</b>

## Note 21 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
VMP – Équivalents de trésorerie	118.236	305.878
Disponibilités	579.089	443.044
Trésorerie des réservataires	23.471	27.486
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>720.796</b>	<b>776.408</b>

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

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

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie	720.796	776.408
Banques créditrices (découverts bancaires)	(18.094)	(10.186)
<b>TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>702.702</b>	<b>766.222</b>
dont trésorerie disponible	679.231	738.736
dont trésorerie non disponible	23.471	27.486

## Note 22 Facteurs de risques financiers

### 22.1 Risque de taux d'intérêt

#### Exposition au risque de taux

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

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

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 2,6% en 2018 (pour 2,9% en 2017).

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

#### Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement (avant IFRS 16) à taux fixe représente environ 72% de l'endettement total au 31 décembre 2018.

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 chiffre d'affaires 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.

## 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de + 0,5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement - 0,5%) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2018.

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 2018

Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêt court terme	2,6
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,6)

#### Sensibilité au 31 décembre 2017

Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêt court terme	2,6
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,6)

## 22.2 Risque de change

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

## 22.3 Risque de défaillance bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et *corporate*), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments dérivés qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. À ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations

bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique. Le recours au marché obligataire atténue ce risque.

## 22.4 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 23 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

## SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

Rubriques au bilan		Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de				
(en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10			4,1			4,1		4,1		4,1
Créances immobilisées	10				40,8		40,8		40,8		40,8
Comptes courants et autres créances financières	19				149,2		149,2	149,2			149,2
Disponibilités et trésorerie des réservataires	19				720,8		720,8	720,8			720,8
Valeurs mobilières de placement	19						-	-			-
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		-	-	4,1	910,7	-	914,8	870,0	44,9	-	914,8
Instruments dérivés de transaction	20	2,0					2,0		2,0		2,0
Lignes de crédit	19					713,4	713,4		713,4		713,4
Emprunts obligataires	19					770,5	770,5		740,7		740,7
Dettes de loyers IFRS 16	19					810,2	810,2		810,2		810,2
Comptes courants passifs	19					80,4	80,4		80,4		80,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	19					18,1	18,1	18,1			18,1
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		2,0	-	-	- 2.392,5	-	2.394,5	18,1	2.346,7	-	2.364,7

## SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Rubriques au bilan		Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de				
(en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10			5,5			5,5		5,5		5,5
Créances immobilisées	10				42,2		42,2		42,2		42,2
Comptes courants et autres créances financières	19				119,0		119,0	119,0			119,0
Disponibilités et trésorerie des réservataires	19				776,4		776,4	776,4			776,4
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		305,9	-	5,5	631,8	-	943,1	895,4	47,7	-	943,1
Lignes de crédit	19					429,0	429,0		429,0		429,0
Emprunts obligataires	19					703,4	703,4		713,8		713,8
Comptes courants passifs	19					58,4	58,4		58,4		58,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	19					10,2	10,2	10,2			10,2
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		-	-	-	- 1.201,0	-	1.201,0	10,2	1.201,2	-	1.211,4

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 24 Provisions courantes et non courantes

#### 24.1 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 31/12/2017	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2018
Avantages du personnel	31.568	3.334	(797)	-	(11.759)	22.346
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>31.568</b>	<b>3.334</b>	<b>(797)</b>	<b>-</b>	<b>(11.759)</b>	<b>22.346</b>
Contentieux	47.120	11.795	(9.642)	(4.999)	2.635	46.908
Risques fiscaux et participations	412	20	(80)	(289)	-	63
Engagements de versement de loyers	5.828	(1)	(43)	-	(5.784)	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.304	-	(230)	-	29	1.103
Provisions pour risques et charges	45.742	4.322	(8.152)	(2.264)	(18)	39.631
<b>Total provisions courantes</b>	<b>100.406</b>	<b>16.136</b>	<b>(18.147)</b>	<b>(7.552)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>87.705</b>
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>131.974</b>	<b>19.470</b>	<b>(18.944)</b>	<b>(7.552)</b>	<b>(14.898)</b>	<b>110.051</b>

#### DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2018
Avantages du personnel	31.568	2.537	-	-	(11.759)	22.346
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>31.568</b>	<b>2.537</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.759)</b>	<b>22.346</b>
Contentieux	47.120	(2.846)	-	-	2.635	46.908
Risques fiscaux et participations	412	-	(94)	(256)	-	63
Engagements de versement de loyers	5.828	(44)	-	-	(5.784)	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.304	(230)	-	-	29	1.103
Provisions pour risques et charges	45.742	(6.093)	-	-	(17)	39.631
<b>Total provisions courantes</b>	<b>100.406</b>	<b>(9.213)</b>	<b>(94)</b>	<b>(256)</b>	<b>(3.138)</b>	<b>87.705</b>
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>131.974</b>	<b>(6.676)</b>	<b>(94)</b>	<b>(256)</b>	<b>(14.897)</b>	<b>110.051</b>

Les variations de périmètre et autres correspondent principalement à l'écart actuariel sur les avantages du personnel (voir note 24.2) et au reclassement des provisions pour baux déficitaires en dépréciation du droit d'utilisation IFRS 16.

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 24.2).
- 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,
- la partie à moins d'un an des provisions non courantes, et
- 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.

## 24.2 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 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
<b>Évaluation des engagements</b>		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	32.892	31.142
Coût net d'une année de service additionnelle	2.680	2.336
Charge d'intérêt	558	439
Prestations payées	(1.376)	(1.076)
Changement de régime	1.761	-
Acquisitions	326	-
<b>VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>36.841</b>	<b>32.841</b>
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	23.469	32.892
dont perte ou gain actuariel	13.372	(51)
Changements d'hypothèses	(11.567)	454
Effets d'expérience	(335)	(404)
<b>Valeur de marché des actifs de couverture</b>		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	20	286
Dépréciation sur actifs de couverture	-	(266)
<b>OBLIGATIONS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	20	20
dont perte ou gain actuariel	-	(266)
<b>Réconciliation de la situation financière (fin d'année)</b>		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	23.469	32.892
Valeur de marché des actifs de couverture	(20)	(20)
<b>SOLDE NET AU PASSIF</b>	<b>23.449</b>	<b>32.873</b>
dont provisions non courantes	22.346	31.569
dont provisions courantes	1.103	1.304
<b>Hypothèses des passifs</b>		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	1,50%	1,50%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	0,99%	nc
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,00%	1,75%

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de SICAV, de FCP et d'actions cotées.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de *turnover* moyen de 13,5% (contre 10% en 2017), d'un taux de charges sociales de 42% (contre 45% en 2017).

La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013/2015 (contre l'INSEE 2010/2012 en 2017).

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

La baisse de la provision de 32,9 millions d'euros à 23,4 millions d'euros ; s'explique principalement par la hausse du *turnover* du Groupe.

Ce gain actuariel a été comptabilisé en autres éléments du résultat global pour la partie relative aux indemnités de fin de carrière et en compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

## 5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2018

### DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2018</b>	<b>Solde au 31/12/2017</b>
<b>Charges de l'année</b>		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.680	2.336
Charge d'intérêt	558	439
Changement de régime	1.761	-
Amortissement des écarts actuariels	(1.100)	(195)
Dépréciation sur actifs de couverture	-	266
Produit des actifs de couverture et versements complémentaires	-	-
<b>CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>3.899</b>	<b>2.846</b>
dont dotations nettes avantages du personnel	2.523	1.770
dont charges incluses dans charges de personnel	1.376	1.076
<b>VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>(12.272)</b>	<b>246</b>
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(12.272)	246
dont changements d'hypothèses	(11.113)	454
dont effets d'expérience	(1.159)	(208)

### VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global</b>	<b>Résultat</b>	<b>Mouvement de périmètre</b>	<b>Solde au 31/12/2018</b>
Avantages du personnel	32.873	(12.272)	2.523	326	23.449

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Montant de la provision pour avantages du personnel</b>
<b>Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2018</b>	<b>23.449</b>
<b>Sensibilité au 31 décembre 2018</b>	
Impact d'une variation de +0,25% du taux d'actualisation	(523)
Impact d'une variation de -0,25% du taux d'actualisation	543
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	1.079

## Résultat

## Note 25 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Salaires et charges	(607.463)	(518.175)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	9.214	9.147
Intéressement et participation	(17.021)	(16.042)
Charges sur paiement en actions	(14.325)	(14.267)
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(629.595)</b>	<b>(539.337)</b>

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 8.939 collaborateurs au 31 décembre 2018 (dont 1.317 collaborateurs provenant de la croissance externe Ægide-Domitys) contre 7.109 personnes au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2018, l'effectif inscrit compte 10.093 collaborateurs.

## Note 26 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Locations et charges locatives	(24.728)	(56.640)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(64.527)	(45.792)
Autres services extérieurs	(179.745)	(160.605)
Autres produits	5.339	3.917
Autres charges	(4.265)	(2.909)
Résultat de cession des titres consolidés	(197)	(131)
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES</b>	<b>(268.123)</b>	<b>(262.159)</b>

La diminution du poste « locations et charges locatives » provient principalement de l'application de la norme IFRS 16 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. En 2018 ce poste inclut 11,7 millions d'euros de charges locatives et 13 millions d'euros de loyers sur baux échus au 31 décembre 2018 ou d'une durée inférieure à 12 mois, qui ne sont pas dans le champ d'application d'IFRS 16.

## Note 27 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Amortissements IFRS 16	(103.273)	-
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(31.642)	(24.583)
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS</b>	<b>(134.915)</b>	<b>(24.583)</b>

Les amortissements IFRS 16 d'un montant de 103.273 milliers d'euros au 31 décembre 2018 étaient comptabilisés en 2017 pour le montant des loyers payés :

- Dans le poste Locations et charges locatives pour les loyers relatifs aux locaux et matériels utilisés par les collaborateurs de Nexity ; et

- Dans le poste Achats consommés pour la charge de loyers des locaux gérés dans le cadre de l'activité de gestion de résidences étudiantes (Nexity Studéa).

## Note 28 Résultat financier

### 28.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts	(42.376)	(32.046)
Produits d'intérêts	3.683	3.195
<b>Coût de l'endettement financier avant IFRS 16</b>	<b>(38.693)</b>	<b>(28.851)</b>
Charges d'intérêts IFRS 16	(15.636)	-
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(54.328)</b>	<b>(28.851)</b>
Autres charges financières	(242)	(507)
Autres produits financiers	5.203	1.363
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS</b>	<b>4.960</b>	<b>856</b>
Total charges financières	(58.254)	(32.553)
Total produits financiers	8.885	4.558
<b>TOTAL RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(49.368)</b>	<b>(27.995)</b>

### 28.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Autres charges financières nettes	(2.852)	(4.038)
Autres produits financiers nets	2.782	808
Résultat sur instruments dérivés	(1.676)	(21)
Dotations financières nettes	515	(1.354)
Transfert des frais financiers en stocks	6.191	5.463
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS</b>	<b>4.960</b>	<b>856</b>

Le taux utilisé pour calculer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir du coût du financement des emprunts finançant les actifs (voir note 24.1).

#### DÉTAIL DE LA VARIATION DES FRAIS FINANCIERS STOCKÉS

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>FRAIS FINANCIERS STOCKÉS EN DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>3.855</b>	<b>3.061</b>
Transfert des frais financiers en stocks	6.191	5.463
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(6.469)	(5.056)
Impact du changement de norme IFRS 15	(639)	-
Impact des mouvements de périmètre	1.532	387
<b>FRAIS FINANCIERS STOCKÉS EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>4.470</b>	<b>3.855</b>
En % du total des stocks et encours	0,3%	0,2%

## Note 29 Impôts

### 29.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Impôts sur les sociétés	(106.133)	(98.761)
Impôts différés	13.436	(84)
Contribution additionnelle sur les distributions	334	6.928
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(16.261)	-
Dotations nettes pour impôts	255	1.604
<b>TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>(108.369)</b>	<b>(90.313)</b>

À partir de 2018 la CVAE est classée en Impôts sur les bénéfices. Le montant de cette taxe au 31 décembre 2018 s'élève à 16.261 milliers d'euros (voir détail en note 2.3) contre 12.465 milliers d'euros en 2017.

## 29.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

### ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Charge*	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2018
<b>Impôts courants</b>							
Créances d'impôts	26.572						19.989
Dettes d'impôts	(23.474)						(18.658)
<b>TOTAL IMPÔTS COURANTS</b>	<b>3.098</b>	<b>(122.394)</b>	<b>334</b>	<b>10.808</b>	<b>476</b>	<b>109.010</b>	<b>1.332</b>
<b>Impôts différés</b>							
Actif	15.084						39.261
Passif	(72.152)						(84.505)
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>(57.068)</b>	<b>13.436</b>			<b>(1.613)</b>		<b>(45.245)</b>

\* Incluant la CVAE.

La colonne « hors résultat » correspond principalement à l'impact au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de l'application de la norme IFRS 15 et à des mouvements de périmètre.

## 29.3 Preuve de l'impôt

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

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
<b>Base imposable</b>		
Résultat net	276.874	185.632
Réévaluation des participations mises en équivalence	(79.222)	-
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(17.912)	(14.702)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	4.750	4.859
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	5.542	5.664
Impôts sur les bénéfices	108.369	90.312
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>298.401</b>	<b>271.765</b>
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	34,4%	34,4%
Taux d'imposition réel	36,3%	33,2%
Taux d'imposition réel hors CVAE et Contribution additionnelle sur les distributions	32,8%	35,8%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(102.739)</b>	<b>(93.569)</b>
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>(5.630)</b>	<b>3.257</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(2.826)	(2.605)
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	(10.662)	-
Incidence des taux d'impôts	4.712	1.423
Impôts sur produits nets de la période non taxables	4.432	14.848
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(5.002)	(10.609)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	3.716	200
<b>ÉCART NET</b>	<b>(5.630)</b>	<b>3.257</b>

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

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

À partir de 2018 la CVAE est classée en Impôts sur les bénéfices ce qui entraîne une augmentation du taux d'imposition du Groupe de 32,8% à 36,3%

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel en 2018 à une économie d'impôts différés qui tient compte des dispositions votées dans la loi de finances en 2017 concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés jusqu'à 28% en 2020 puis 25% à compter de 2022.

Les produits nets non taxables correspondent principalement à des crédits d'impôts (en particulier le CICE) et en 2017 à la réclamation de la Contribution additionnelle sur les dividendes.



Les charges nettes non déductibles correspondent principalement à la limitation de la déductibilité des frais financiers et à des charges d'actualisation sur dettes calculées en IFRS. En 2017 elles correspondaient principalement aux charges sur paiements en actions.

En retraitant la charge d'impôts des éléments ponctuels (la CVAE en 2018 et le produit lié à la réclamation de la contribution additionnelle sur dividendes en 2017), le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 32,8% contre 35,8% en 2017. Cette diminution est essentiellement due à la baisse future des taux d'IS et à la déductibilité en 2018 des charges sur actions gratuites résultant du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de ces plans d'actions gratuites.

## 29.4 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)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
Avantages du personnel	5.769	9.549
Reports déficitaires	19.385	1.969
Part du résultat lié à l'avancement	(81.052)	(68.817)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	10.652	232
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>(45.245)</b>	<b>(57.067)</b>
Dont impôts différés actif	39.262	15.084
Dont impôts différés passif	(84.507)	(72.152)

## 29.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018	Solde au 31/12/2017
Reports déficitaires	87.994	63.341
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	22.932	19.597
<b>TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS</b>	<b>110.926</b>	<b>82.938</b>

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

## Note 30 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 13,6%.

<i>(en nombre d'actions)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Résultat par action (en euros)</b>
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724		56.036.724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.967.992	4,95	55.435.357	3,35
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	370.628		466.877	
Effet dilutif des emprunts convertibles	7.240.058		4.511.281	
Nombre moyen d'actions après dilution	63.578.678	4,37	60.413.515	3,08

## Informations complémentaires

### Note 31 Engagements hors bilan

la nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2018.

#### 31.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

<b>GARANTIES DE PASSIF</b>	<b>Total au 31/12/2018</b>	<b>Total au 31/12/2017</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de passif reçues	34.520	36.870
Garanties de passif données	1.530	1.530

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

#### 31.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 19.2.

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

<b>TYPE DE GARANTIE</b>	<b>Date de départ</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Montant dette garantie</b>	<b>Total poste au bilan consolidé</b>	<b>% du poste nanti</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Sur immobilisations incorporelles :			-	2.449.403	
Sur immobilisations corporelles :			-	100.637	
Sur actifs financiers :			-	44.887	
Sur stocks :			73.026	1.440.670	5,1%
Hypothèque sur terrains et immeubles en garantie du crédit accordé à Neximmo 101	22/12/2017	21/04/2021	58.786		
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 89 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	13/06/2013	28/06/2019	11.000		
Garantie du crédit accordé à Melisande invest par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	23/06/2015	23/06/2020	1.740		
Sur trésorerie :			12.380	720.796	1,7%
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	12.380		
<b>TOTAL DES SÛRETÉS RAPPORTÉ AU TOTAL DU BILAN CONSOLIDÉ</b>			<b>85.406</b>	<b>7.324.281</b>	<b>1,2%</b>

## 31.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

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

### Engagements reçus

#### ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)

	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2017
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	251.352	324.304
Autres engagements	1.078	1.078
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>252.430</b>	<b>325.382</b>

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

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

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

### Engagements donnés

#### ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)

	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2017
Immobilier résidentiel	1.783.343	1.454.132
Immobilier d'entreprise	239.294	438.583
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	2.022.637	1.892.715
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	39.470	35.578
Autres engagements donnés	435.816	414.351
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>2.497.923</b>	<b>2.342.644</b>

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

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

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

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

### Engagements réciproques

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

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
  - dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,
  - dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives, 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 992.050 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

### 31.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2018	Échéancier au 31 décembre 2018		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	962.858	-	773.503	189.355
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	263.993	65.626	198.367	-
Garanties Financières d'Achèvement	2.022.637	823.976	1.114.627	84.034
Autres engagements hors bilan	435.816	104.186	321.354	10.276
<b>TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>3.685.304</b>	<b>993.788</b>	<b>2.407.851</b>	<b>283.665</b>

### Note 32 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2018 ET 2017 <sup>(1)</sup>	KPMG				Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(2)</sup>												
Émetteur : Nexity SA	545	548	19%	21%	472	451	30%	34%				
Filiales intégrées globalement	2.215	2.023	79%	77%	1.095	834	69%	62%	261	360	95%	100%
Services autres que la certification des comptes <sup>(3)</sup>												
Émetteur : Nexity SA	0	1		0%	25	27	2%	2%				
Filiales intégrées globalement	60	71	2%	3%	26			2%	13		5%	
<b>TOTAL</b>	<b>2.819</b>	<b>2.643</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.592</b>	<b>1.337</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>274</b>	<b>360</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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

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

### Note 33 Informations relatives aux parties liées

#### 33.1 Prestations entre parties liées

##### Opérations réalisées en copromotion

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

## 33.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les membres du Comité exécutif.

(en milliers d'euros)	31/12/2018
Avantages à court terme	4.648
Avantages à court terme (Rémunération différée – montants dus si 100% des critères)	3.792
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Valorisation des actions gratuites attribuées	NA

NA : Non Applicable.

## Note 34 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2018 et le Conseil d'administration du 19 février 2019 arrêtant les comptes au 31 décembre 2018.

## Note 35 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2018

### PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
<b>NEXITY</b>	<b>19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08</b>	<b>444 346 795</b>	<b>SA</b>	<b>100,00%</b>
ABBEVILLE L'AIGRETTE BLEUE	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	799 955 315	SCI	63,16%
ÆGIDE	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	401 397 765	SA	63,16%
ANGLET BAROJA	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 277 151	SCI	100,00%
ANNECY LE VIEUX CDG	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	508 777 158	SCI	100,00%
APOLLONIA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332 540 087	SAS	100,00%
ASNIERES ILOT 3	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 160 699	SCI	100,00%
ASNIERES OLYMPE DE GOUGES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 407 462	SCI	100,00%
ASNIERES SUR OISE VULLI DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 430 073	SCI	100,00%
AVIGNON BARBUSSE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	819 394 685	SCI	100,00%
BOIS COLOMBES FOCH CLOAREC	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	807 997 390	SCI	100,00%
BORDEAUX LUCIEN FAURE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	750 180 838	SCI	100,00%
BORDEAUX RUE BLANQUI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	525 328 795	SNC	100,00%
BORDEAUX RUE CARLE-VERNET	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	809 547 433	SCI	100,00%
BOUFFEMONT DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	810 457 630	SCI	100,00%
BUREAUX À PARTAGER	21, place de la République – 75003 PARIS	789 597 317	SAS	53,80%
CARRE 9ème	30 rue Louis-Rege – 13008 MARSEILLE	799 719 117	SCI	65,01%
CARRIÈRES CENTRALITE ILOT S3	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	438 724 163	SCI	100,00%
CENON AVENUE CASSAGNE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	817 905 060	SCI	100,00%
CENTURY 21 FRANCE	3, rue des Cévennes – 91017 ÉVRY CEDEX LISSES	339 510 695	SAS	100,00%
CERGY BOULEVARD DE L'OISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 368 023	SNC	100,00%
CHEMIN DES HOMMERIES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	540 082 609	SCI	100,00%
CLICHY 33 BD JEAN JAURÈS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	802 319 996	SNC	100,00%
CONSTRUGESTION	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	430 342 667	SARL	55,00%
CORBEIL LE MOULIN DES BRUYERES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	752 966 176	SCI	87,11%
CORMEILLES LOT 2	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	489 219 311	SCI	100,00%

## PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
CRÉTEIL 23 PARIS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	812 219 335	SCI	100,00%
CRÉTEIL BROSSOLETTE GÉNÉRAL LECLERC	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	807 710 546	SCI	100,00%
DOMAINES FEREAL	10 rue Marc-Bloch – 92613 CLICHY CEDEX	415 120 955	SNC	100,00%
DOMITYS CENTRE OUEST	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	452 414 774	SARL	63,16%
DOMITYS EST	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	750 184 632	SARL	63,16%
DOMITYS NORD	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	750 157 612	SARL	63,16%
DOMITYS NORD OUEST	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	531 823 698	SARL	63,16%
DOMITYS SAS	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	488 701 434	SAS	63,16%
DOMITYS SUD EST	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	537 705 022	SARL	63,16%
DOMITYS SUD OUEST	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	519 083 406	SARL	63,16%
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	531 728 889	SAS	55,00%
EMILE DUCLEAUX	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	794 388 850	SCI	88,79%
EVRY ZAC DES AUNETTES LOT UY	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 699 205	SCI	100,00%
FEREAL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	334 850 690	SA	100,00%
FINANCIERE GUY HOQUET L'IMMOBILIER	39, avenue Paul-Vaillant-Couturier – 94250 GENTILLY	478 793 698	SAS	95,00%
FONCIER CONSEIL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	732 014 964	SNC	100,00%
FRANCONVILLE CERNAY	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 896 679	SCI	100,00%
GARGENVILLE DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 562 214	SCI	100,00%
GEORGE V GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	327 256 947	SAS	100,00%
GONESSE ZAC DU CENTRE ANCIEN	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	801 645 789	SCI	100,00%
GUIBEVILLE DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	813 068 855	SCI	100,00%
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	39, avenue Paul-Vaillant-Couturier – 94250 GENTILLY	389 011 537	SA	95,00%
HERBLAY LES BAYONNES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	751 063 710	SCI	100,00%
HOUILLES HENRI BARBUSSE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	807 851 407	SCI	100,00%
HOUILLES VICTOR SCHOELCHER	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	812 219 533	SCI	100,00%
I INVEST	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	479 020 893	SAS	100,00%
IFS ROCQUANCOURT	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	504 282 948	SCI	100,00%
IMMOPERL 1	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	518 090 964	SNC	88,79%
ISELECTION	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	432 316 032	SAS	100,00%
KINGERSHEIM L'ORGANDI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 805 134	SCI	85,26%
KRYPTON KALELITHOS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	819 433 905	SCI	100,00%
LA CIOTAT DULAC	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	791 498 918	SNC	100,00%
LA CIOTAT LES LANTERNES BLEUES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 412 493	SCI	85,26%
LA LONDE CHATEAUVERT OUEST	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	820 011 252	SCI	100,00%
LE SKATING	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	812 705 416	SCI	55,00%
LES BORDS DE L'OISE	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	798 803 383	SCI	55,00%
LES DUNES DE FLANDRES	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	408 888 659	SARL	55,00%
LES TERRASSES DU CABOT	30 rue Louis-Rege – 13008 MARSEILLE	811 038 462	SCI	65,01%
LES TERRASSES DU GOLF	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	814 650 461	SCI	55,00%
LOUVRES PLACE DE LA GARE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	793 753 245	SCI	100,00%
MARSEILLE 24 AVRIL 1915	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	800 191 017	SCI	100,00%
MARSEILLE AUPHAN CHARPENTIER	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	793 097 684	SCI	100,00%
MARSEILLE CREMIEUX	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	808 682 934	SNC	100,00%
MENNECY ROUSSET DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	810 050 179	SNC	100,00%
METZ CALLIOPE	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	814 982 179	SCI	63,16%
MONCONSEIL LOT 15	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	809 667 686	SCI	100,00%

## PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
MONTREUIL ÉGLISE CONVENTION	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	750 350 001	SCI	100,00%
MONTREUIL LES RÉSERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIÈRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70,00%
NEXIMMO 102	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	814 256 442	SAS	100,00%
NEXIMMO 106	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823 421 482	SAS	100,00%
NEXIMMO 120	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	834 215 865	SAS	100,00%
NEXIMMO 38	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	498 710 534	SAS	100,00%
NEXIMMO 39	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 710 567	SAS	100,00%
NEXIMMO 65	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	513 636 142	SAS	100,00%
NEXIMMO 85	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 524 454	SAS	100,00%
NEXIMMO 88	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 285 668	SAS	100,00%
NEXIMMO 90	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 307 413	SAS	100,00%
NEXIMMO 91	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 307 314	SAS	100,00%
NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION	43/47, avenue de la Grande-Armée – 75116 PARIS	431 315 159	SAS	100,00%
NEXITY CONTRACTANT GÉNÉRAL	10/12, rue Marc-Bloch – 92110 CLICHY-LA-GARENNE	813 337 136	SAS	100,00%
NEXITY FRANCHISES	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 710 740	SAS	100,00%
NEXITY HOLDING ITALIA	Corso Galileo Ferraris – 110 -10129 TURIN	Italie – Turin 495 089 0964	SRL	100,00%
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332 335 769	SA	100,00%
NEXITY IMMOBILIER RÉSIDENTIEL RÉGION SUD	5 rue René-Cassin -13003 MARSEILLE	351 039 193	SNC	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 MILANO PORTA VOLTA	Corso Galileo Ferraris – 110 – 10129 TURIN	Italie – Turin 1018 374 0017	SRL	100,00%
NEXITY PATRIMOINE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	329 087 118	SNC	100,00%
NEXITY POLSKA	ul. Aleje Jerozolimskie, n 98- 00807 VARSOVIE	Pologne – Varsovie 281 618	Sp.z.o.o	100,00%
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	10/12, rue Marc-Bloch – 92110 CLICHY-LA-GARENNE	732 073 887	SA	100,00%
NEXIMMO 115	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	830 845 426	SAS	100,00%
NEXITY STUDÉA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	342 090 834	SA	100,00%
NEXIVILLE 2	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	523 781 011	SAS	100,00%
NICE AVENUE EMILE RIPERT	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	809 191 380	SCI	100,00%
NIEUL SUR MER MAILLEZAIS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	812 288 892	SCI	100,00%
NP7 SPOLKA AKCYJNA	ul. Aleje Jerozolimskie, n 98- 00807 VARSOVIE	Pologne – Varsovie 462 107	SA	100,00%
OLONNES LES FREGATES	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	810 546 937	SCI	37,26%
ORALIA INVESTISSEMENTS	94, quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	395 329 113	SA	100,00%
ORALIA MANAGEMENT	94, quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	395 190 051	SARL	100,00%
ORALIA PARTENAIRES	94, quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	397 581 984	SAS	100,00%
PARIS 17 BATIGNOLLES LOT 08	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 952 644	SCI	100,00%
PERIGNAT LA CASTEL DU VAL	42, avenue Raymond-Poincaré – 75116 PARIS	794 405 209	SCI	50,23%
PERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	438 411 035	SAS	88,79%
PERSAN DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	538 448 531	SNC	100,00%
POISSY LA COUDRAIE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	808 164 685	SCI	100,00%
PONTOISE CHEMIN DE LA PELOUSE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	793 250 663	SCI	100,00%
PRADO GESTION	30 rue Louis-Rège – 13008 MARSEILLE	479 927 238	SAS	65,01%
PRIMOSUD	30 rue Louis-Rège – 13008 MARSEILLE	339 901 365	SAS	65,01%
RESIDENCE AMBROISE PARE	30 rue Louis-Rege – 13008 MARSEILLE	788 756 054	SCI	82,51%
RICHARDIERE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	682 009 121	SAS	100,00%
ROMAINVILLE PAUL DE KOCK	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	794 012 195	SCI	100,00%



## PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
ROUEN ALEXANDRA DAVID NEEL	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 864 914	SNC	100,00%
SACLAY DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 980 309	SCI	100,00%
SCHILTIGHEIM RUE PERLE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	810 424 143	SCI	100,00%
SEERI	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	331 129 437	SAS	100,00%
SERVON RÉPUBLIQUE DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 499 414	SNC	100,00%
SAINT OUEN CHEMIN DU LANDY	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 952 842	SCI	100,00%
STAINS 3 RIVIÈRES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	537 972 275	SCI	100,00%
TERENEO	10, rue Horus – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	502 931 777	SAS	83,32%
THIVERVAL DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	813 756 335	SCI	100,00%
TOULOUSE 105 AVENUE DE CASSELARDIT	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 325 112	SCI	100,00%
TOULOUSE LES PAGELLES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	812 916 674	SCI	85,26%
ULIPERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	841 612 716	SNC	88,79%
URBAN CITY	2 rue Leday-Le-Nouvel-Hermitage – 80100 ABBEVILLE	818 457 996	SCI	55,00%
VANNES GRANDES MURAILLES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 320 008	SCI	100,00%
VILLES & PROJETS	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	409 260 775	SNC	100,00%
VILLIERS HAUTES NOUES NL5	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	810 127 944	SCI	100,00%
YWOOD GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 288 399	SAS	100,00%

## PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
<b>Entreprises associées</b>				
BIEN'ICI	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	488 073 412	SAS	49,50%
<b>Co-entreprises</b>				
GARENNE AMENAGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	837 487 172	SAS	51,00%
BAGNEUX BRIAND	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	818 336 059	SAS	50,00%
MEUDON TRIVAUX	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834 040 297	SAS	70,00%
LYON RUE DES GIRONDINS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 286 580	SCI	90,00%
RUEIL MASSENA	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 695 830	SAS	50,00%
LILAS PAUL MEURICE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	800 417 677	SAS	50,00%
NEXIMMO 93 – CURIAL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	752 524 587	SAS	50,00%
PARIS 16 SAINT DIDIER SABLONS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 690 718	SCI	50,00%
LA VALETTE TERRA SOULEOU	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 555 944	SCI	63,00%
VAUREAL BD DE L'OISE NORD	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814 122 438	SCI	52,00%

## 5.3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale des actionnaires de la société Nexity,

### 1 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 2018, 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.

### 2 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### 3 Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application des normes IFRS 15 et IFRS 16, et du changement de présentation relatif à la CVAE exposés dans l'annexe aux comptes consolidés (notes 2.2 et 2.3).

### 4 Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

#### Evaluation des 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 2018 pour un montant net global de 1 579 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 en note 7 aux états financiers consolidés. La valeur recouvrable a été déterminée par référence à la valeur d'utilité calculée à partir de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de chaque UGT en utilisant le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au Conseil d'Administration et un taux de croissance à perpétuité au-delà de l'horizon du plan à 5 ans.

Une analyse de sensibilité est réalisée par le groupe et présentée en note 7 des états financiers consolidés.

Compte tenu des modalités de détermination de leur valeur recouvrable reposant sur le jugement de la Direction, de cette analyse de sensibilité et au regard du montant des goodwill, nous avons considéré l'évaluation des goodwill comme un point-clé de l'audit.

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

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- la pertinence de l'approche retenue pour déterminer les UGT au niveau desquelles sont réalisés les tests et du processus d'établissement du plan d'affaires à 5 ans notamment en comparant les projections de résultats du test de perte de valeur de l'exercice précédent avec les résultats réels ;
- 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 et présenté au Conseil d'administration en décembre 2018 ;
- la pertinence 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 sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la Direction à une variation des principales hypothèses retenues.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 7 des états financiers consolidés.

### Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière)

(Notes 2.2.1 et 4 aux états financiers consolidés)

#### Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4 aux états financiers consolidés, le chiffre d'affaires réalisé par Nexity 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) représente plus de 70% du chiffre d'affaires consolidé, soit la majeure partie du chiffre d'affaires du Groupe.

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, basée notamment sur les travaux suivants :
  - appréciation des contrôles pertinents mis en place par la Direction du groupe relatifs à l'établissement et à l'actualisation des budgets d'opérations afin d'évaluer leur fiabilité ;
  - appréciation des contrôles pertinents mis en place par la Direction du groupe 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 travaux et du taux d'avancement commercial ;
  - analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.
- Soit une seconde approche, basée notamment sur les travaux suivants :
  - appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives 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 contrats de cession.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière et des impacts de la nouvelle norme comptable sur la reconnaissance du revenu (IFRS 15) donnés dans les notes 2.2, 4 et 6.2 aux états financiers consolidés.

## Prise de contrôle d'Ægide-Domitys

(Notes 1.2 et 3.3 aux états financiers consolidés)

### Risque identifié

En juin 2018, Nexity a levé l'option d'achat lui permettant d'acquérir 18% supplémentaires du capital d'Ægide, société-mère d'Ægide-Domitys. Sa participation est ainsi portée de 45% à 63%. Les comptes d'Ægide-Domitys qui étaient jusqu'alors consolidés par mise en équivalence sont consolidés par intégration globale à compter du 1er juillet 2018, conduisant à reconnaître un profit de réévaluation de la participation antérieurement détenue de 79 M€.

Les principales caractéristiques de la prise de contrôle d'Ægide-Domitys décrites en notes 1.2 et 3.3 des états financiers consolidés, précisent que le goodwill provisoire s'élève à 288 millions d'euros.

La comptabilisation de la prise de contrôle d'Ægide-Domitys requiert notamment que les actifs identifiables acquis et les passifs repris de la société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur. Ces évaluations sont significatives et impliquent l'exercice du jugement par la direction.

Nous avons considéré le traitement comptable de l'acquisition d'Ægide-Domitys comme un point-clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif aux estimations retenues.

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

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'Ægide-Domitys à reconnaître dans les comptes consolidés du groupe Nexity dans le cadre de cette prise de contrôle ;
- analyse des contrats conclus entre Nexity et les autres parties prenantes à l'opération et obtention d'informations de la Direction sur l'estimation du profit de réévaluation de la participation antérieurement détenue et celle des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires ;
- appréciation de la conformité du traitement comptable de cette prise de contrôle avec les principes comptables applicables.

Enfin nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans les notes 1.2 et 3.3 des états financiers consolidés.

## Première application de la norme IFRS 16

(Notes 2.2.2, 8 et 19 aux états financiers consolidés)

### Risque identifié

Nexity a choisi d'appliquer la nouvelle norme sur la comptabilisation des contrats de location (IFRS 16) par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon la méthode rétrospective simplifiée. Selon cette nouvelle norme, l'ensemble des contrats de location fait l'objet d'un modèle unique de comptabilisation pour les preneurs, avec la reconnaissance d'un « droit d'utilisation » à l'actif et d'une dette de loyers au passif.

Au 31 décembre 2018, comme précisé en notes 8 et 19, les droits d'utilisation relatifs aux contrats de location sont inscrits à l'actif pour une valeur nette comptable de 757 M€, et les dettes de location au passif pour une valeur comptable de 810 M€ après actualisation.

Nous avons considéré la première application de la nouvelle norme IFRS 16 portant sur les contrats de location comme un point-clé de l'audit compte tenu de la forte volumétrie des données à collecter et du montant significatif de la valeur des droits d'utilisation et des dettes de loyers relatifs aux contrats de location, ainsi que du degré de jugement de la Direction dans la détermination des valeurs, notamment s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables des contrats, et aux taux d'actualisation afférents.

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

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance de la procédure et des contrôles-clés mis en place par la Direction pour l'application de la norme, notamment en ce qui concerne le recensement et le suivi des contrats de location ;
- appréciation de la qualité des données saisies dans les systèmes d'information, relatives aux contrats de location ;
- appréciation des hypothèses de durées retenues par la Direction pour la détermination de la dette locative et du droit d'usage du bien concerné ;
- recalcul des impacts bilanciaux et résultat sur la base des données et hypothèses retenues par la direction liés à la première application de cette norme à l'aide d'un outil informatique.

Enfin nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 2.2 des états financiers consolidés.

## 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 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.

## 6 Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 16<sup>ème</sup> année, dont respectivement 11 et 15 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## 7 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.

## 8 Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

## Rapport au comité d'audit et des comptes

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

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

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

Paris La Défense, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

MAZARS

Olivier Thireau

Associé

Michel Barbet-Massin

Associé

## 5.4 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

<b>5.4.1</b>	<b>ÉTATS DE SYNTHÈSE</b>	<b>302</b>	Note 14	Produits financiers	316
<b>5.4.2</b>	<b>NOTES AUX COMPTES ANNUELS</b>	<b>306</b>	Note 15	Charges financières	316
Note 1	Présentation et faits marquants	306	Note 16	Analyse du Résultat financier	316
<b>GÉNÉRALITÉS</b>		<b>307</b>	Note 17	Analyse du Résultat exceptionnel	317
Note 2	Principes comptables	307	Note 18	Participation des salariés	317
Note 3	Changement de méthode	307	Note 19	Impôt sur les bénéfices	317
Note 4	Estimations et hypothèses	307	Note 20	Résultat net	317
Note 5	Méthodes comptables	308	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		<b>318</b>
<b>BILAN – ACTIF</b>		<b>310</b>	Note 21	Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	318
Note 6	Actif immobilisé	310	Note 22	Échéanciers des créances et des dettes	318
Note 7	Actif circulant	312	Note 23	Comptes de régularisation	319
<b>BILAN – PASSIF</b>		<b>313</b>	Note 24	Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net	319
Note 8	Capitaux propres	313	Note 25	Engagements hors bilan	320
Note 9	Provisions	314	Note 26	Effectif	320
Note 10	Dettes	314	Note 27	Plans d'actions gratuites	321
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		<b>315</b>	Note 28	Informations relatives aux parties liées	321
Note 11	Produits d'exploitation	315	Note 29	Événements postérieurs à la clôture	321
Note 12	Charges d'exploitation	315	Note 30	Liste des principales filiales et participations	322
Note 13	Analyse du Résultat d'exploitation	316	<b>5.4.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>324</b>



## 5.4.1 États de synthèse

### Bilan

ACTIF	31/12/2018			31/12/2017	
(en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	102.550	(30.656)	71.894	65.144
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	26.327	-	26.327	18.670
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Immobilisations corporelles	6.2	35.601	(20.628)	14.973	15.301
Immobilisations en cours		218	-	218	-
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	6.3	2.292.991	(205.366)	2.087.625	1.865.419
Créances rattachées à des participations		5.872	(4.287)	1.585	1.219
Autres titres immobilisés	6.4	13.198	-	13.198	11.868
Prêts	6.5	25.974	(155)	25.819	28.010
Autres immobilisations financières	6.6	145.146	(41)	145.105	27.860
Actif immobilisé	6.7	2.647.877	(261.133)	2.386.744	2.033.491
<b>Stocks et encours</b>					
Avances et acomptes versés sur commandes		4.803	-	4.803	247
<b>Créances</b>					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	22.367	(55)	22.312	10.196
Autres créances	7.2	595.952	(53.213)	542.739	473.810
<b>Divers</b>					
Valeurs mobilières de placement	7.3	116.788	-	116.788	304.348
Actions propres détenues	7.4	19.797	-	19.797	-
Disponibilités	7.5	127.038	-	127.038	137.033
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	7.6	3.083	-	3.083	2.568
Actif circulant		889.828	(53.268)	836.560	928.202
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.7	6.007	-	6.007	2.552
Écarts de conversion actif		532	-	532	657
TOTAL DE L'ACTIF		3.544.244	(314.401)	3.229.843	2.964.902

**PASSIF***(en milliers d'euros)*

	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social	8.1	280.649	280.184
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.241.573
Réserve légale		28.018	26.788
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		-	-
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		<b>398.974</b>	<b>30.620</b>
Provisions réglementées		3.869	2.904
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8</b>	<b>1.841.683</b>	<b>1.582.069</b>
Provisions		34.327	16.835
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>9</b>	<b>34.327</b>	<b>16.835</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	470.167	270.000
Emprunts obligataires	10.1	327.833	462.909
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		425	357
Emprunts, dettes financières divers	10.2	480.533	562.252
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		32.748	19.162
Dettes fiscales et sociales		24.925	22.828
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		9.856	14.766
Autres dettes		7.283	13.464
<b>Compte de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		54	54
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>1.353.824</b>	<b>1.365.792</b>
Écarts de conversion passif		9	206
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>3.229.843</b>	<b>2.964.902</b>

## Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		116.597	98.260
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>116.597</b>	<b>98.260</b>
Production immobilisée		8.518	6.554
Subventions d'exploitation		1	77
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		11.276	3.933
Autres produits		-	-
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>11</b>	<b>136.392</b>	<b>108.824</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(8)	(7)
Autres achats et charges externes		(81.110)	(77.285)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2.723)	(4.018)
Salaires et traitements		(37.821)	(28.588)
Charges sociales		(16.774)	(15.628)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(10.576)	(8.996)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	(284)
Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	(55)
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(19.019)	-
Autres charges		(3.162)	(870)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>12</b>	<b>(171.193)</b>	<b>(135.731)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13</b>	<b>(34.801)</b>	<b>(26.907)</b>
Produits financiers de participations		200.499	31.433
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		1.039	373
Autres intérêts et produits assimilés		7.929	9.288
Reprises sur provisions et transferts de charges		200.184	58.808
Différences positives de change		1	3
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		25	10
<b>Produits financiers</b>	<b>14</b>	<b>409.677</b>	<b>99.915</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		(64.968)	(45.243)
Intérêts et charges assimilées		(17.128)	(16.064)
Différences négatives de change		(22)	(1)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
<b>Charges financières</b>	<b>15</b>	<b>(82.118)</b>	<b>(61.308)</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>16</b>	<b>327.559</b>	<b>38.607</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>292.758</b>	<b>11.700</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		6	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		106.609	1.861
Reprises sur provisions et transferts de charges		28.313	563
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>134.928</b>	<b>2.424</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(57.829)	(4.990)
<b>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions</b>		<b>(965)</b>	<b>(824)</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>(58.794)</b>	<b>(5.814)</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>17</b>	<b>76.134</b>	<b>(3.390)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	18	(160)	(261)
Impôts sur les bénéfices	19	30.242	22.571
<b>Total des produits</b>		<b>680.997</b>	<b>211.163</b>
<b>Total des charges</b>		<b>(282.023)</b>	<b>(180.543)</b>
<b>BÉNÉFICE OU (PERTE)</b>	<b>20</b>	<b>398.974</b>	<b>30.620</b>

## Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net comptable		398.974	30.620
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		(133.101)	(7.105)
Élimination des plus ou moins-values de cession		(50.080)	599
Élimination de la moins-value au titre du rachat anticipé des emprunts obligataires			2.957
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie			
Mali net de boni de confusions de patrimoine			(1.400)
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>215.793</b>	<b>25.671</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(20.118)	43.436
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>195.675</b>	<b>69.107</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(19.718)	(17.165)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(5.064)	(3.240)
Acquisition/augmentation de titres de participations		(103.505)	(72.170)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(84.632)	(117.932)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		15	142
Cessions de titres de participations		747	710
Remboursement de capital de filiales		656	-
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		87.501	106.819
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements</b>		<b>(124.001)</b>	<b>(102.837)</b>
Augmentation de capital		-	22.748
Dividendes versés		(140.324)	(132.732)
Acquisition des actions propres		(19.797)	
Augmentation des dettes obligataires convertibles		200.000	-
Augmentation des dettes obligataires		-	151.000
Remboursement des dettes obligataires		(135.000)	(67.957)
Variation nette des comptes courants financiers		(169.743)	195.329
Augmentation des charges à répartir		(4.557)	(681)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>(269.421)</b>	<b>167.707</b>
Incidence de la variation des taux de change		125	(79)
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>24</b>	<b>(197.622)</b>	<b>133.899</b>
Trésorerie d'ouverture		441.023	307.125
Trésorerie de clôture		243.401	441.023

## 5.4.2 Notes aux comptes annuels

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est 3.229.842.899,80 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 398.974.286,85 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018.

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

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

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

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

#### 1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2018 a été marquée par les événements suivants :

En matière de croissance externe :

- La filiale Nexity Résidence Gérées a levé en juin 2018, l'option d'achat de 18% du capital d'Ægide, portant ainsi la détention du Groupe à 63,16% du capital. Ægide-Domitys est le leader français de la résidence pour seniors non médicalisée, avec 83 résidences ouvertes au 31 décembre 2018.

En décembre 2018, Nexity a procédé à un apport partiel d'actif de sa participation de 45,16% à Nexity Résidences Gérées.

À l'issue de cette opération, la totalité de la participation du Groupe dans le capital d'Ægide (63,18%) est détenue par Nexity Résidences Gérées, filiale à 100% de Nexity ;

- En décembre 2018, Nexity a acquis 54% de la société Bureaux à Partager, acteur de référence sous l'enseigne Morning Coworking, sur le marché parisien des bureaux prêts à l'usage.

En matière de financement :

- Nexity a réalisé en février 2018 une émission Obligation à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) de 200 millions d'euros par voie de placement privé, portant intérêt au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* en mars 2025 (7 ans). Ce nouvel emprunt permet un allongement de la maturité de la dette, tout en bénéficiant des conditions actuelles de taux d'intérêt favorables ;

- En juillet 2018, Nexity a signé un contrat de crédit *corporate* syndiqué de 2,3 milliards d'euros, comprenant 500 millions de crédit en trésorerie et une enveloppe de 1,8 milliard d'euros d'engagements par signature (Garanties financières d'achèvement, cautions...). Cette ligne a une maturité de 5 ans (échéance juillet 2023). La ligne de crédit n'est pas utilisée au 31 décembre 2018 ; et
- En décembre 2018, Nexity a remboursé à l'échéance l'emprunt obligataire de 135 millions d'euros souscrit en 2013.

En matière d'actions propres :

- Dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée générale, Nexity a acquis 450.000 actions (0,8% du capital) au prix total de 19,8 millions d'euros. Ce programme s'est ajouté au dispositif existant dans le cadre du contrat de liquidité géré par un PSI (note 6.6).

Le Conseil d'administration de Nexity a décidé d'affecter ces actions pour pouvoir remettre des actions existantes sur des plans d'actions gratuites en cours d'acquisition attribuées à des collaborateurs du Groupe. Cette disposition permettra d'annuler l'effet dilutif lors de l'attribution aux bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition.

Comme les plans d'actions gratuites concernent l'ensemble des collaborateurs du Groupe, cette opération de rachat se traduit dans les comptes par une provision pour charges de 18,7 millions d'euros représentative de l'obligation de remettre les actions gratuitement et par une refacturation de 12,6 millions aux filiales employant les collaborateurs bénéficiaires. La charge nette de 6,1 millions d'euros est représentative de la charge de personnel des seuls collaborateurs de la Société.

### 1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 1.887 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 2.227 millions d'euros nets au 31 décembre 2018, soit une variation nette de + 340 millions d'euros, qui correspond à :

- 161 millions d'euros de reprises financières nettes de dépréciations sur titres de participation et malis techniques ; et
- 77 millions d'euros liés à la plus-value d'apport des titres Ægide à Nexity Résidence Gérées. Ces titres ont été évalués à leur valeur réelle conformément au PCG (article 743-3 modifié par le règlement ANC n° 2017-01) dans le cas où l'actif net apporté s'avère insuffisant pour permettre la libération du capital.

La valeur réelle a été calculée sur les mêmes bases que celles de la transaction de juin 2018. La plus-value d'apport comptabilisée en résultat exceptionnel ressort à 77,6 millions d'euros compte tenu de la valeur comptable des titres (22,9 millions d'euros) et du mali affecté à ces titres (2,4 millions d'euros) ;

- 60 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ;
- 43 millions d'euros liés aux acquisitions de titres des sociétés Bureaux à Partager (54%), et Perl (7% portant la participation de 82% à 89%) ; et
- - 1 million d'euros de cessions de titres intra-groupe nettes.

## 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 2018 ont été réalisées dans un contexte en France de marchés immobiliers sur des volumes élevés mais en retrait sur le marché de la promotion immobilière de logements neufs. Cette tendance baissière devrait globalement se prolonger en 2019. À moyen terme, l'anticipation de remontée des taux d'intérêt fait peser des risques sur les niveaux d'activité et les marges futures du Groupe.

## Note 5 Méthodes comptables

### 5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

- Logiciels 1 à 7 ans Linéaire ;

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

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

### 5.2 Immobilisations financières

#### 5.2.a Titres de participation

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

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

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au Conseil d'administration en décembre 2018. 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.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 1,5% (soit le même taux qu'au 31 décembre 2017). Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du business plan.

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

#### 5.2.b Prêts

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

#### 5.2.c Autres immobilisations financières

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

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

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



### 5.3 Créances

#### 5.3.a Créances clients et comptes rattachés

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

#### 5.3.b Autres créances

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

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

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

### 5.4 Valeurs mobilières de placement

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

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

### 5.5 Actions propres

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

Ces actions ne sont pas évaluées en fonction de leur valeur de marché en raison de l'engagement d'attribution aux salariés qui fait l'objet d'une provision pour charges.

### 5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

### 5.7 Provisions réglementées

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

### 5.8 Provisions

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

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

## BILAN – ACTIF

### Note 6 Actif immobilisé

#### 6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 71.894 milliers d'euros nets d'amortissements composé de la marque Nexity (56.417 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 15.477 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 26.327 milliers d'euros.

#### 6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau du siège social du Groupe et du matériel informatique. Ces immobilisations sont utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

#### 6.3 Titres de participation

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

Les principales participations sont indiquées à la note 30.

#### 6.4 Autres titres immobilisés

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

La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 5.997 milliers d'euros.

#### 6.5 Prêts

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

Il comprend notamment un prêt de 22.000 milliers d'euros à échéance juillet 2019 accordé à la filiale Némoea.

#### 6.6 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts de garantie versés	168	45
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	1.547	6.530
Actions auto-détenues	4.183	-
Dépréciation des actions auto-détenues	(41)	-
Malis techniques affectés à des titres de participation		
Malis : valeur brute	139.248	140.977
Malis : dépréciations	-	(119.692)
<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>145.105</b>	<b>27.860</b>

**Détention d'actions propres**

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de 10% du capital ajusté en fonction de son évolution, soit 5.612.972 actions au 31 décembre 2018.

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) ;
- Dans le cadre de plan de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

**DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY**

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2017	5.603.672	0
<b>Achats d'actions</b>		
• via le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissement (PSI)		100.948
• dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées		450.000
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 31 mai 2018	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
<b>POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>5.612.972</b>	<b>550.948</b>

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 100.948 actions propres au 31 décembre 2018. Leur valeur nette ressort à 4.142 milliers d'euros correspondant au prix d'acquisition de 4.183 milliers d'euros minoré d'une

dépréciation de 41 milliers d'euros calculée en fonction du cours moyen de décembre. Le compte espèce s'élève à 1.547 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

**6.7 Immobilisations brutes : variations**

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2018
Concessions, brevets et droits similaires	90.703	801	11.046		102.550
Autres immobilisations incorporelles	18.670	18.917	(11.260)		26.327
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>109.373</b>	<b>19.718</b>	<b>(214)</b>	<b>-</b>	<b>128.877</b>
Instal. générales, agencements, aménagements	11.603	19	501		12.123
Matériel de transport	4	136			140
Matériel de bureau, informatique, mobilier	19.034	4.262	142	(100)	23.338
Immobilisations corporelles en cours	-	647	(429)		218
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>30.641</b>	<b>5.064</b>	<b>214</b>	<b>(100)</b>	<b>35.819</b>
Titres de participation	2.140.696	103.505	79.029	(30.239)	2.292.991
Créances rattachées à des participations	5.400	472			5.872
Autres titres immobilisés	11.895	1.703	500	(900)	13.198
Prêts	28.165	482		(2.673)	25.974
Autres immobilisations financières	147.552	81.975	(1.729)	(82.653)	145.146
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2.333.708</b>	<b>188.137</b>	<b>77.800</b>	<b>(116.465)</b>	<b>2.483.180</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>2.473.721</b>	<b>212.920</b>	<b>77.800</b>	<b>(116.565)</b>	<b>2.647.877</b>

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 103.505 milliers d'euros : acquisition de titres (42.338 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (12.267 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (48.900 milliers d'euros) ;
- En restructuration de 79.029 milliers d'euros : essentiellement plus-value d'apport de 77.625 milliers d'euros des titres Ægide à Nexity Résidences Gérées ; et
- En diminution de 30.239 milliers d'euros : cessions de titres (principalement à des filiales du Groupe).

## 5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2018

### 6.8 Amortissements

#### MOUVEMENT DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	25.274	5.189		30.463
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	284		(91)	193
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>25.559</b>	<b>5.189</b>	<b>(91)</b>	<b>30.657</b>
Installations générales, agencements	5.122	1.387		6.509
Matériel de transport	4	1		5
Matériel de bureau, informatique, mobilier	10.214	3.999	(100)	14.113
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>15.340</b>	<b>5.388</b>	<b>(100)</b>	<b>20.628</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>40.899</b>	<b>10.577</b>	<b>(191)</b>	<b>51.284</b>

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

### Note 7 Actif circulant

#### 7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

#### 7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs débiteurs	419	168
Personnel et organismes sociaux	90	787
État – Impôt sur les sociétés et TVA	11.404	22.097
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	558.608	469.789
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(53.213)	(26.875)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	19.967	6.862
Groupe : débiteurs divers	370	435
Débiteurs divers	5.094	547
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>542.739</b>	<b>473.810</b>

#### 7.3 Valeurs mobilières de placement

Ce poste comprend les placements de trésorerie du Groupe pour 116.788 milliers d'euros constitué principalement de comptes bancaires rémunérés.

#### 7.4 Actions propres

Au 31 décembre 2018, Nexity détient un total de 550.948 actions propres (1% du capital) pour un montant total de 23.939 milliers d'euros :

- 100.948 actions pour un montant de 4.142 milliers d'euros au titre du contrat de liquidité enregistré en immobilisations financières (cf. note 6.6) ; et

- 450.000 actions pour un montant de 19.797 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.

#### 7.5 Disponibilités

Les disponibilités de 127.038 milliers d'euros comprennent principalement le solde des comptes courants bancaires.

## 7.6 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 3.083 milliers d'euros.

## 7.7 Charges à répartir

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentations	Amortissements	31/12/2018
Frais d'émission d'emprunts à évaluer	2.552	4.557	(1.102)	6.007

L'augmentation en 2018 est liée aux frais relatifs à l'émission de l'emprunt obligataire ORNANE et à la mise en place du financement *corporate*.

## BILAN – PASSIF

### Note 8 Capitaux propres

#### 8.1 Capital social

Au 31 décembre 2018, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros contre 56.036.724 actions au 31 décembre 2017. L'augmentation du nombre d'actions de 93.000 en 2018, correspond à

l'émission d'actions nouvelles remises à des salariés de la société-mère et de sociétés liées dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites.

#### 8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait à 13,6%

(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 églementées	Capitaux propres
<b>AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018</b>	<b>280.184</b>	<b>1.241.573</b>	<b>26.788</b>	<b>-</b>	<b>30.620</b>	<b>2.904</b>	<b>1.582.069</b>
Affectation résultat			1.230	29.390	(30.620)		-
Distribution		(110.935)		(29.390)			(140.325)
Mouvement sur le capital (actions gratuites)	465	(465)					-
Augmentation de capital							-
Dotations aux provisions réglementées						965	965
Résultat de l'exercice					398.974		398.974
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>280.649</b>	<b>1.130.173</b>	<b>28.018</b>	<b>-</b>	<b>398.974</b>	<b>3.869</b>	<b>1.841.683</b>

## Note 9 Provisions

		Augmentations		Diminutions	
(en milliers d'euros)	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	31/12/2018
Provisions pour litiges	584			(41)	543
Provisions pour perte de change	451	73			524
Provisions pour actions gratuites	-	18.719			18.719
Autres provisions	15.800	6.884	(8.143)		14.541
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>16.835</b>	<b>25.676</b>	<b>(8.143)</b>	<b>(41)</b>	<b>34.327</b>

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

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

## Note 10 Dettes

### 10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13/05/2016	270.000	270.000	01/01/2023	0,125%
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	02/03/2018		200.000	02/03/2025	0,250%
Intérêts courus			167		
<b>Sous-total emprunts obligataires convertibles</b>		<b>270.000</b>	<b>470.167</b>		
Emprunt obligataire	24/01/2013	135.000	0	27/12/2018	3,749%
Emprunt obligataire	05/05/2014	25.000	25.000	05/05/2020	3,252%
Emprunt obligataire	05/05/2014	146.000	146.000	05/05/2021	3,522%
Emprunt obligataire	29/06/2017	30.000	30.000	10/11/2023	2,053%
Emprunt obligataire	29/06/2017	121.000	121.000	29/06/2025	2,600%
Intérêts courus		5.909	5.833		
<b>Sous-total emprunts obligataires</b>		<b>462.909</b>	<b>327.833</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>732.909</b>	<b>798.000</b>		

#### Obligation Convertible ou Échangeable en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE 2016)

En 2016, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) d'un montant de 270 millions d'euros au taux annuel de 0,125% pour un remboursement *in fine* à 6,5 ans (Janvier 2023).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros. Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2018, il s'élève à 1,153 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,0% (en % de détention du capital).

#### Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes (ORNANE 2018)

En date du 27 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de

200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2018, il s'élève à 1,052 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 5,2% (en % de détention du capital).

#### Autres emprunts obligataires

Fin décembre 2018, Nexity a remboursé à échéance les obligations émises en janvier 2013 pour 135 millions d'euros.

Au titre des autres emprunts obligataires, 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 ». Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2018.

## 10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

(en milliers d'euros)	Montant autorisé	Montant utilisé	Échéance
Crédit <i>corporate</i> syndiqué juillet 2018	500.000	-	31/07/2023
Découverts bancaires		425	
<b>TOTAL</b>		<b>425</b>	

Dans le cadre du crédit *corporate* syndiqué, 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 ». Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2018.

## 10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est essentiellement constitué des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la

trésorerie du Groupe, des sommes dues aux filiales dans le cadre de l'intégration fiscale du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Redevance de marque	29.743	28.165
Honoraires d'assistance	21.623	19.294
Redevance informatique	27.077	22.995
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.393	15.632
Mise à disposition de personnel	5.677	4.992
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	12.567	-
Refacturation des autres frais de fonctionnement	4.517	7.182
<b>Sous-total chiffre d'affaires</b>	<b>116.597</b>	<b>98.260</b>
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	132	1.522
Transfert de charges	11.016	2.308
Production immobilisée	8.518	6.554
Autres produits	129	180
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>136.392</b>	<b>108.824</b>

Les transferts de charges incluent 6.152 milliers d'euros de charges d'actions gratuites relatives aux salariés de la Société transférées en frais de personnel (salaires et charges sociales). Le total des produits d'exploitation relatifs aux actions gratuites (12.567 milliers d'euros de

refacturation aux filiales augmenté des transferts de charges) s'établit à 18.719 milliers d'euros, montant de la provision pour charges constituée au titre des actions gratuites.

### Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Salaires et charges sociales	(54.595)	(44.216)
Loyers et charges locatives	(17.608)	(16.500)
Honoraires	(11.394)	(10.765)
Dotations aux amortissements	(10.576)	(8.996)
Dotations aux dépréciations d'actifs	-	(339)
Dotations aux provisions : actions gratuites	(18.719)	-
Dotations aux provisions : autres	(300)	-
Autres frais généraux	(58.001)	(54.915)
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(171.193)</b>	<b>(135.731)</b>



## Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 116.597 milliers d'euros en 2018 contre un chiffre d'affaires de 98.260 milliers d'euros en 2017. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

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

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 171.193 milliers d'euros en 2018, contre 135.731 milliers d'euros en 2017, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 34.801 milliers d'euros contre - 26.907 milliers d'euros en 2017.

## Note 14 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	200.499	31.028
Reprises de dépréciations et de provisions	200.184	58.807
Boni de confusion	-	1.400
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	8.968	8.667
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	25	10
Autres produits financiers	1	3
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>409.677</b>	<b>99.915</b>

## Note 15 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux dépréciations et provisions	(63.865)	(44.494)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.102)	(749)
Quotes-parts de pertes	(9)	(993)
Mali de confusion	(1)	-
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(15.455)	(14.471)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(1.664)	-
Subventions et abandons de créances		(600)
Perte de change	(22)	(1)
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>(82.118)</b>	<b>(61.308)</b>

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

## Note 16 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 327.559 milliers d'euros en 2018, contre 38.606 milliers d'euros en 2017.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 200.490 milliers d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe (contre 30.034 milliers d'euros en 2017) ;
- 136.432 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre

15.115 milliers d'euros en 2017) ; Les reprises proviennent notamment de iSelection (101.514 milliers d'euros) et de Nexity Lamy (62.120 milliers d'euros) ; et

- - 9.227 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre - 6.543 milliers d'euros en 2017), résultant de 18.220 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 8.993 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

## Note 17 Analyse du Résultat exceptionnel

---

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à 76.134 milliers d'euros, tient principalement compte de la plus-value d'apport des titres Ægide à Nexity Résidences Gérées pour 77.625 milliers d'euros.

## Note 18 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 2018 (à verser en 2019) s'établit à 160 milliers d'euros.

## Note 19 Impôt sur les bénéfices

---

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

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

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 30.242 milliers d'euros (contre 22.571 milliers d'euros en 2017) 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 20 Résultat net

---

Le résultat net de la Société s'élève à 398.974 milliers d'euros (contre 30.620 milliers d'euros en 2017).

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Note 21 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Amortissement dérogatoires	2.820	909		3.729
Amortissement exceptionnel	84	56		140
<b>Provisions réglementées</b>	<b>2.904</b>	<b>965</b>	<b>-</b>	<b>3.869</b>
Provisions pour litiges	584	-	(41)	543
Provisions pour perte de change	451	73		524
Provisions pour actions gratuites	-	18.719		18.719
Autres provisions	15.800	6.884	(8.143)	14.541
<b>Provisions</b>	<b>16.835</b>	<b>25.676</b>	<b>(8.184)</b>	<b>34.327</b>
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	284		(91)	193
Dépréciations sur titres de participation	275.277	22.213	(92.124)	205.366
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.181	106		4.287
Dépréciations sur autres titres immobilisés	27		(27)	-
Dépréciations sur prêts	155			155
Dépréciations sur autres immobilisations financières	119.692		(119.692)	-
Dépréciations sur actions propres	-	41		41
Dépréciations sur comptes clients	55			55
Autres dépréciations	26.875	34.848	(8.510)	53.213
<b>Dépréciations</b>	<b>426.546</b>	<b>57.208</b>	<b>(220.444)</b>	<b>263.310</b>
<b>TOTAL</b>	<b>446.285</b>	<b>83.849</b>	<b>(228.628)</b>	<b>301.506</b>
Dotations et reprises d'exploitation		19.019	(132)	
Dotations et reprises financières		63.865	(200.184)	
Dotations et reprises exceptionnelles		965	(28.312)	
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices				

### Note 22 Échéanciers des créances et des dettes

#### 22.1 Créances

	Montant brut	Échéancier	
<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	5.872		5.872
Prêts	25.974	22.557	3.417
Autres immobilisations financières	145.146		145.146
Créances clients et comptes rattachés	22.367	22.367	
Autres créances	595.952	595.952	
Charges constatées d'avance	3.083	3.083	
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>798.394</b>	<b>643.959</b>	<b>154.435</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	-		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	2.558		

**22.2 Dettes**

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2018	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	470.167	168	270.000	200.000
Emprunts obligataires	327.833	5.833	201.000	121.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	425	425		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32.748	32.748		
Dettes fiscales et sociales	24.925	24.925		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9.856	6.056	3.800	
Groupe et associés	480.533	480.533		
Autres dettes	7.283	7.283		
Produits constatés d'avance	54	54		
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1.353.824</b>	<b>558.025</b>	<b>474.800</b>	<b>321.000</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	200.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	135.000			

**Note 23 Comptes de régularisation****23.1 État des produits à recevoir**

(en milliers d'euros)	31/12/2018
Autres immobilisations financières	557
Créances clients et comptes rattachés	14.778
Autres créances	7.734
Trésorerie	78
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>23.147</b>

**23.2 État des charges à payer**

(en milliers d'euros)	31/12/2018
Intérêts courus sur emprunts obligataires	6.000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25.962
Dettes fiscales et sociales	20.588
Autres dettes	653
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	55
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>53.258</b>

**Note 24 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net**

La trésorerie s'établit à 243.401 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2018 (comparés à 441.023 milliers d'euros au 31 décembre 2017), soit une diminution de 197.622 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 195.675 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (215.793 milliers d'euros) minorée par l'augmentation du besoin en fonds de roulement (20.118 milliers d'euros) ;
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de - 124.001 milliers d'euros correspondant principalement à - 24.782 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations et à - 103.505 milliers d'euros au titre de la croissance externe et des augmentations de capital ; et

- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de - 249.624 milliers d'euros, incluant notamment les besoins de cash des filiales opérationnelles (- 169.743 milliers d'euros), le paiement du dividende (- 140.324 milliers d'euros), le remboursement de l'emprunt obligataire (- 135.000 milliers d'euros), l'émission de l'ORNANE février 2018 (200.000 milliers d'euros) et l'acquisition d'actions propres (- 19.797 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 504.747 milliers d'euros (contre 394.896 milliers d'euros en 2017). Il correspond au montant des emprunts obligataires (798.000 milliers d'euros) diminué des créances (- 49.852 milliers d'euros) et de la trésorerie brute (- 243.401 milliers d'euros).

## Note 25 Engagements hors bilan

### 25.1 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Garanties financières d'achèvement	40.722	105.938
Indemnités d'immobilisation	417	-
Autres garanties sur opérations immobilières	166.462	137.262
Garanties sur emprunts	3.780	27.785
Garanties de passif	1.390	1.390
Autres engagements	26.476	28.486
<b>TOTAL</b>	<b>239.247</b>	<b>300.861</b>

#### Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 83,3 millions d'euros pour la Société.

Dans le cadre de diverses opérations de croissance externe, la Société a consenti plusieurs options de vente de leur participation au profit des actionnaires minoritaires. Ces options portent principalement sur les titres PERL, Bureaux à Partager, Ægide et Edouard Denis. 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 293,4 millions d'euros.

### 25.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 18,5 millions d'euros au titre des acquisitions d'Edouard Denis Développement, Costame, Némoea et Bureaux à Partager.

### 25.3 Engagements envers le personnel

#### Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 1,7 million d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

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

62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de *turnover* moyen de 13,5% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2013/2015, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 1,61% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2%.

### 25.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 20.755 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 26 Effectif

En 2018, l'effectif moyen de la Société est de 358 personnes contre 309 en 2017.

L'effectif 2018 inclut 14 collaborateurs mis à disposition des filiales.

## Note 27 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 93.000 actions gratuites ont été définitivement acquises. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.364.790 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 cumulé sur la durée du plan, et/ou *backlog* minimal à l'échéance du plan, et/ou niveau minimal résultat opérationnel à l'échéance du plan, et/ou d'endettement net maximum à l'échéance du plan).

### PLAN NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2015	92.000	10.000	82.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	11.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Plan mai 2016	469.500	37.000	-	432.500	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019
Plan janvier 2017	50.000	-	-	50.000	1 <sup>er</sup> trimestre 2020
Plan avril 2017	5.000	-	-	5.000	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan juin 2017	392.600	16.250	-	376.350	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan décembre 2017	13.500	-	-	13.500	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan mai 2018 managers	284.950	4.600	-	280.350	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209.070	25.980	-	183.090	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Plan octobre 2018	24.000	-	-	24.000	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021
<b>TOTAL PLANS NEXITY</b>	<b>1.551.620</b>	<b>93.830</b>	<b>93.000</b>	<b>1.364.790</b>	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2019 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). 518.020 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,6% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,7% y compris les actions gratuites attribuables.

## Note 28 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (Comité exécutif) s'est élevée à 4.648 milliers d'euros en 2018.

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'est élevé à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2018.

## Note 29 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2018 et le Conseil d'administration du 19 février 2019 arrêtant les comptes au 31 décembre 2018.

## Note 30 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)					
<b>1 - Filiales</b>					
<b>1.1 - Filiales françaises (plus de 50%)</b>					
NEXITY LOGEMENT 19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	6.562 521.747	100,00% 131.239	969.558 969.558	0 0	1.640 113.295
ISELECTION 400, promenade des Anglais – 06600 NICE	2.578 39.540	100,00% 30.000	154.688 154.688	0 0	72.326 28.295
PERL 115, Rue Réaumur 75002 PARIS	3.568 77.332	88,79% 0	124.668 124.668	10.788 1	74.992 12.952
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT 2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	32.625 NC	55,00% 0	55.433 55.433	36.450 0	NC NC
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	150 (10.735)	99,68% 0	32.992 0	0 0	17.186 (10.086)
NEXITY LAMY 19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	219.388 (7.421)	100,00% 0	258.632 258.632	132.257 0	214.456 26.040
ORALIA PARTENAIRES 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	33.098 5.789	100,00% 0	87.597 87.597	15.411 0	9.833 170
NEXITY FRANCHISES 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	37 6.520	100,00% 0	21.088 21.088	38.840 0	0 (166)
NEXIMMO 39 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	88.016 24.069	64,15% 0	61.374 61.374	0 0	0 26.232
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT 10, Rue Marc Bloch 92110 CLICHY	11.519 34.261	100,00% 1.500	30.712 30.712	3.026 0	49.109 2.820
COSTAME 14 Rue Ernest Psichari 75007 PARIS	2.756 1.237	100,00% 0	9.280 6.380	635 0	625 (126)
NEXITY RESIDENCES GEREES 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	175.000 (447)	100,00% 0	175.000 175.000	0 0	0 (445)
BUREAUX À PARTAGER 21 Place de la République 75003 PARIS	19 NC	53,80% -	30.166 30.166	- 2	NC NC
<b>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)</b>					
NEXITY HOLDING ITALIA Corso Galileo Ferraris n° 110 – 10129 TURIN – Italie	17.771 3.686	100,00% 0	50.010 19.233	25.788 412	0 3.685
<b>2 - Participations (10 à 50%)</b>					
Bien'ici 19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	321 8.097	49,50% -	15.851 -	3.003 -	9.459 (6.589)
<b>3 - Filiales non reprises au § 1</b>					
Françaises		34.927	149.379 42.090	146.141 184.993	
Étrangères		-	61.786 46.361	13.005 418	
<b>4 - Participations non reprises au § 2</b>					
Françaises		1.102	4.778 3.809	9.501 7.341	
Étrangères			1	-	
<b>5 - Autres titres (moins de 10%)</b>					



Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>6 - Renseignements globaux</b>					
Filiales françaises		197.666	2.160.567 2.017.385	383.868 184.996	
Filiales étrangères		-	111.796 66.430	23.766 830	
Participations dans sociétés françaises		1.102	20.628 3.809	9.501 7.341	
Participations dans sociétés étrangères		-	1 1	- -	
			<b>2.292.991</b>	<b>417.135</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>198.768</b>	<b>2.087.625</b>	<b>193.167</b>	

## 5.4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

### 1 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 2018, 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.

### 2 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### 3 Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

#### Evaluation des titres de participation

(Note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

##### Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 2 088 millions d'euros, représentent 65% du total du bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres.

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

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 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 :

- la pertinence de l'approche retenue pour déterminer le plan d'affaires à 5 ans notamment en comparant les projections de résultats du test de dépréciation de l'exercice précédent avec les résultats réels ;
- la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur actuelle avec ceux du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et présenté au conseil d'administration en décembre 2018.
- la pertinence 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.

#### 4 Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. 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.225-37-5 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.

#### 5 Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

##### Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 16<sup>ème</sup> année, dont respectivement 11 et 15 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## 6 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.

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

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

### Rapport au comité d'audit et des comptes

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

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

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

Paris La Défense, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

MAZARS

Olivier Thireau

Associé

Michel Barbet-Massin

Associé

## 5.5 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

### 5.5.1 Délais de paiement

Conformément à l'article L.441.6.1 du Code de commerce et son décret d'application n° 2015-1553 du 27 novembre 2015, le tableau suivant présente les factures reçues et émises dont le terme est échu à la clôture. Les factures

dont l'échéance est exactement celle de la date de clôture sont exclues du tableau.

69 factures fournisseurs représentant 0,2 million d'euros hors taxes et 0,3% d'achats sont échues.

(en milliers d'euros)	Article D.441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées					69					915
Montant total des factures concernées HT	21	97	1	129	248	0	576	1.339	705	2.621
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,1%	0,0%	0,2%	0,3%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,0%	0,5%	1,1%	0,6%	2,2%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombre des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal -art. L441-6 ou L443-1 du code de commerce)</b>										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois					Délais contractuels : à 30 jours				

PM : les dettes et créances à échéance de la date de clôture ne sont pas prises en compte dans le total des dettes et créances dont le terme est échu.

### 5.5.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2018, la Société a réalisé 67.936 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

### 5.5.3 Politique de distribution des dividendes

À l'occasion de la communication sur les résultats annuels 2018, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2018 le versement d'un dividende de 2,50 euros par action en juin 2019 (contre 2,50 euros payé en 2018 et 2,50 euros précédemment annoncé pour 2019), et qu'elle envisageait de proposer à ses actionnaires la reconduction d'un dividende d'au moins 2,50 euros par action à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2019. Le dividende versé en 2019 représente environ 35% du bénéfice net 2018.

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. 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

Exercice	2017 payé en 2018	2016 payé en 2017	2015 payé en 2016	2014 payé en 2015	2013 payé en 2014
Nombre d'actions	56.129.724	55.305.044	54.783.017	54.189.017	54.037.984
Dividende par action (en €)	2,50 <sup>(3)</sup>	2,40 <sup>(2)</sup>	2,20 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(1)</sup>
Distribution globale (en €)	140.324.310	132.732.106	120.522.637	108.378.034	108.075.968

(1) Le montant du dividende perçu est éligible, pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

(2) Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour sa totalité.

(3) Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour 1,98€ et de dividende pour 0,52€.

#### 5.5.4 Proposition d'affectation du résultat 2018 et distribution

Il est proposé à l'Assemblée générale :

- De constater, avant affectation du bénéfice de l'exercice, que le montant du compte report à nouveau est égal à 0 ;
- Sur le bénéfice de l'exercice distribuable de l'exercice de 398.974.286,85 euros de doter la réserve légale à hauteur de 45.500,00 euros, celle-ci étant ainsi portée à 28.064.862,00 euros ce qui réduit le bénéfice distribuable à 398.927.786,85 euros ;
- De décider de verser aux actionnaires, la somme de 2,50 euros par action, soit un montant global de 140.324.310,00 euros ; qui sera prélevé en totalité sur le bénéfice distribuable ;
- Pour 140.324.310,00 euros sur le bénéfice distribuable, soit 2,50 euros par action ; et
- De constater que le solde du compte report à nouveau serait égal à 258.603.476,85 euros après affectation du résultat.

Si lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affectée au compte « Report à nouveau ».

La distribution des sommes provenant du résultat distribuable, soit 140.324.310,00 euros, représentant 2,50 euros par action, a la nature fiscale d'un dividende.

Les sommes distribuées aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France qui ont fiscalement la nature d'un dividende sont soumises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à un prélèvement forfaitaire unique ou *flat tax* de 30% (12,80% correspondant à une imposition forfaitaire sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux). Si les dividendes sont imposés selon ce régime, l'abattement de 40% n'est pas applicable. En revanche, l'actionnaire conserve la possibilité d'opter l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec application de l'abattement à 40%, si celle-ci lui est favorable.

Les sommes distribuées seraient mises en paiement à compter du mercredi 29 mai 2019.

- Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.701.359.252,63 euros après distribution.

#### 5.5.5 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.



## 5.5.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2018 12	31/12/2017 12	31/12/2016 12	31/12/2015 12	31/12/2014 12
(en euros)					
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	280.648.620	280.183.620	274.045.220	270.945.085	270.904.935
Nombre d'actions ordinaires	56.129.724	56.036.724	54.809.044	54.189.017	54.180.987
Nombre maximum d'actions à créer					
par droit de conversion	7.895.833	4.597.977	4.368.238	4.373.327	4.153.207
par droit de souscription	1.379.220	1.012.200	1.281.820	1.462.360	1.154.000
<b>Opérations et résultats</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	116.596.885	98.259.593	89.179.253	85.083.930	82.299.111
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	235.790.799	2.818.328	(54.945.583)	24.403.410	57.178.787
Impôt sur les bénéfices	30.242.762	22.570.783	33.451.509	11.999.247	10.894.359
Participation des salariés	(160.352)	(260.681)	(363.753)		
Dotations / reprises nettes amortissements et provisions	133.101.078	5.491.281	19.294.854	(50.541.018)	(85.739.296)
Résultat net	398.974.287	30.619.711	(2.562.973)	(14.138.362)	(17.666.150)
Résultat distribué <sup>(1)</sup>	140.324.310 <sup>(2)</sup>	140.324.310	132.732.106	120.522.637	108.378.034
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	4,74	0,45	(0,39)	0,67	1,26
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	7,11	0,55	(0,05)	(0,26)	(0,33)
Dividende distribué	2,50 <sup>(2)</sup>	2,50	2,40	2,20	2,00
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen	359	309	280	252	222
Masse salariale	37.821.445	28.588.324	27.340.009	22.686.450	20.250.200
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	15.550.269	13.856.190	12.337.467	10.282.026	9.210.724

(1) Sur la base du nombre d'actions en circulation au jour de l'Assemblée générale (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution), et pour 2018, à la date de publication du Document de référence 2018.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 mai 2019.

# 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

<b>6.1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>332</b>	<b>6.7</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>338</b>
<b>6.2</b>	<b>HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>332</b>	<b>6.8</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>339</b>
<b>6.3</b>	<b>ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ</b>	<b>333</b>	6.8.1	Table de concordance du Document de référence en application de la Directive « Prospectus » 2003/71/CE	339
<b>6.4</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES</b>	<b>336</b>	6.8.2	Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce	341
<b>6.5</b>	<b>INFORMATIONS BOURSIÈRES</b>	<b>336</b>	6.8.3	Table de concordance du rapport financier annuel	342
<b>6.6</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>338</b>			

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations générales

### 6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

#### Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 346 795.

Le numéro SIRET du siège social de la Société est 444 346 795 00057. Le code APE de la Société est 7010 Z.

#### Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

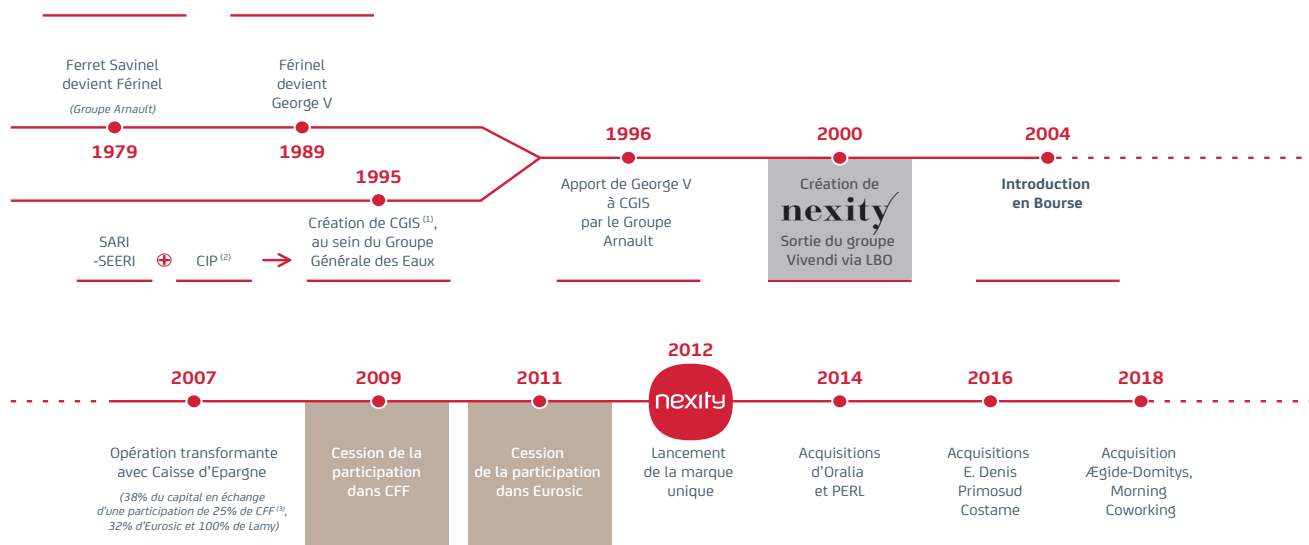
#### Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé : 19 rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 Paris Cedex 8

Téléphone : 01 85 55 12 12

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

### 6.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ



(1) Compagnie Générale d'Immobilier et de Services.

(2) Compagnie Immobilière Phénix.

(3) Crédit Foncier de France.

Nexity est issue de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA. Cette cession, décidée par Vivendi pour des raisons stratégiques, a été faite sous forme d'opération à effet de levier (*Leveraged Buy Out* ou LBO) auprès de certains dirigeants de la CGIS aux côtés de trois investisseurs financiers, CDC Entreprises FCPR, LBO France et Lehman Brothers. Nexity a ensuite mené deux opérations de refinancement puis a été introduit à la bourse de Paris le 21 octobre 2004.

À la suite du LBO de 2000, le Groupe s'est recentré sur ses métiers de promotion et développement dans l'immobilier en cédant en 2001 ses filiales Gymnase Club et Maeva, ainsi qu'un portefeuille d'actifs immobiliers provenant du

groupe Vivendi, puis en 2009-2011, ses participations financières dans le Crédit Foncier de France (CFF) et Eurosic.

Sur la période 2000-2011 et parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de ses produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités.

Fin 2011, le Groupe a créé la société LFP Nexity Services Immobiliers (détenue alors à 75,36%) en partenariat avec La Française AM pour regrouper les activités de Services immobiliers aux entreprises (*property management*, conseil et transaction en immobilier tertiaire) détenues par les deux groupes. Nexity a finalisé en février 2016 le rachat de la totalité de sa participation dans la société LFP Nexity Services Immobiliers.

En 2014, Nexity a successivement acquis :

- Le groupe d'administration de biens **Oralia**. Cette acquisition a renforcé la position de premier acteur intégré des métiers de l'immobilier de Nexity et a conforté sa place de numéro 2 de l'administration de biens en France ;
- Une participation majoritaire dans **PERL**, pionnier et *leader* en France de la solution d'usufruit locatif social . Ce dispositif repose sur le démembrement temporaire du droit de propriété entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété), à destination de l'habitation sociale. Cette acquisition a complété l'offre diversifiée du pôle Immobilier résidentiel ; et
- Une participation majoritaire dans Téréneo, promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord qui a développé un savoir-faire spécifique dans la promotion d'immeubles en structure bois et à basse consommation énergétique. Avec cette opération, Nexity a complété sa couverture géographique, devenant ainsi le premier opérateur de bureaux en bois en France.

En 2015, le groupe BPCE, qui détenait environ 40% du capital de Nexity depuis 2007, a réduit sa participation conformément à son plan stratégique. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity.

Depuis 2016, Nexity a acquis :

- une participation majoritaire dans la société **Edouard Denis** Développement, promoteur généraliste

bénéficiant de positions significatives sur les marchés des Hauts-de-France, de l'Île-de-France, de Lyon, Bordeaux et Nantes et conforte la position de *leadership* de Nexity sur les métiers de l'Immobilier résidentiel ;

- Une participation majoritaire dans la société **Prado Gestion**, promoteur disposant d'une présence, sous la marque Primosud, sur les marchés d'Aix-en-Provence, Marseille... ;
- **Costame**, conseil en solutions techniques après sinistres. Cette opération vient étoffer l'offre de Nexity dans les services aux entreprises ; et
- Une participation additionnelle dans **Ægide-Domitys**, *leader* du marché des résidences seniors avec services non médicalisées.

Nexity dispose d'une organisation adaptée à son ambition stratégique de plateforme de services immobiliers orientée résolument vers ses trois typologies de clients : le Particulier, l'Entreprise et la Collectivité (voir paragraphe 1.2.1 « Un modèle d'opérateur intégré, plateforme de services immobiliers » du présent Document de référence).

Cette stratégie s'est concrétisée en 2018, pour le Client Particulier par la levée d'une option d'achat lui permettant d'acquérir 18% supplémentaires du capital d'Ægide, société-mère d'Ægide-Domitys, et pour le Client Entreprise, la création de Nexity Solutions Entreprise au travers d'acquisitions ou de partenariats stratégiques (Morning Coworking, Services personnels et Intent).

## 6.3 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 1<sup>er</sup> mars 2019. Les droits de vote correspondent au pourcentage de capital détenu.

La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 35 des états financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 5.3 « États financiers consolidés au 31 décembre 2018 » du présent Document de référence. La liste complète est disponible sur simple demande auprès de la Direction des relations investisseurs ([investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)).

La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également, le cas échéant, une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

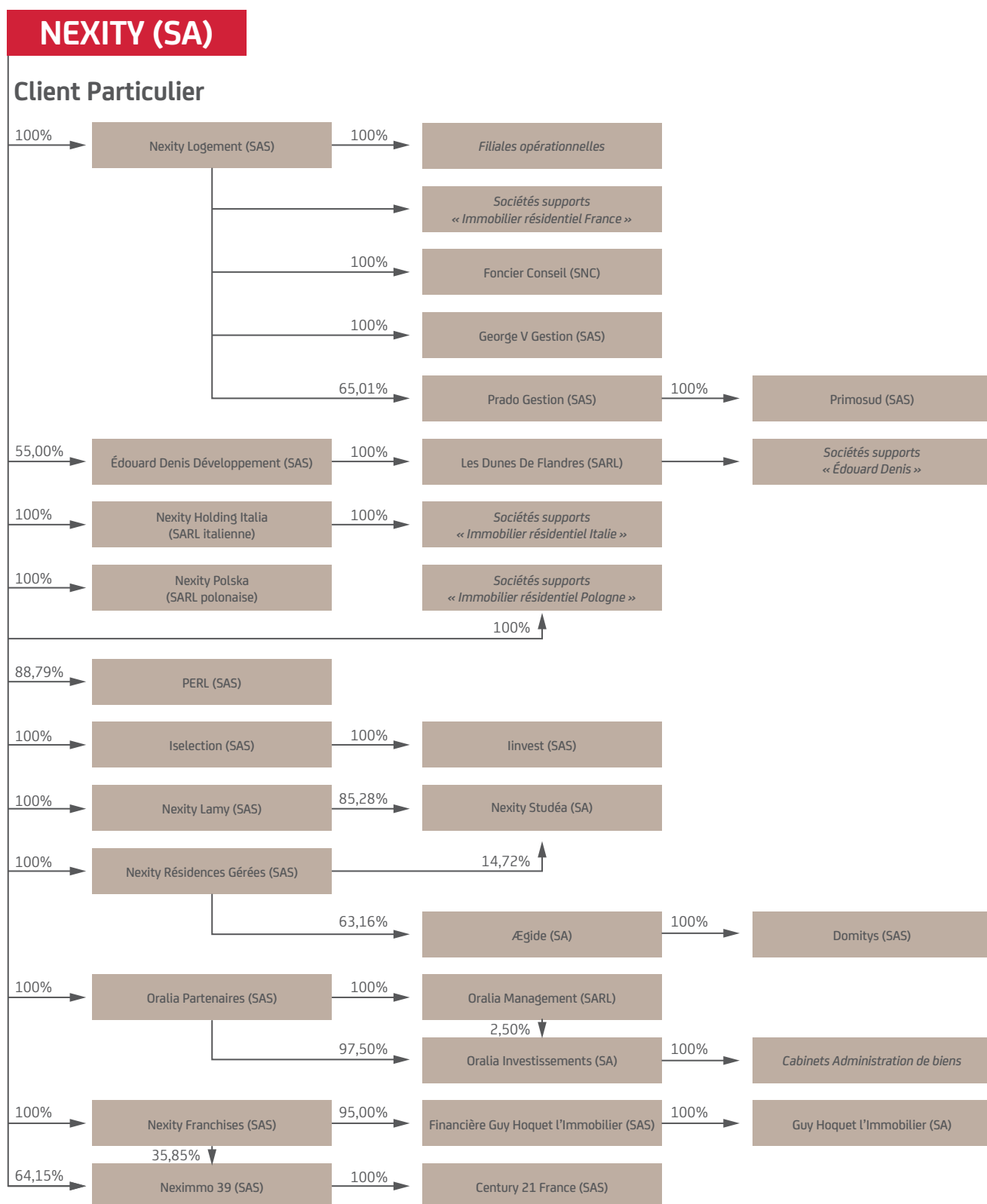
Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir le paragraphe 4.3 « Opérations avec les apparentés » du présent Document de référence.

Dans le cadre de son projet d'aménagement en partenariat avec la société Engie, le Groupe détient 51% de la société La Garenne Aménagement (voir paragraphe 1.9 « Contrats importants » du présent Document de référence).

Le Groupe ne détient pas d'autres filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir le paragraphe 4.12.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document de référence.

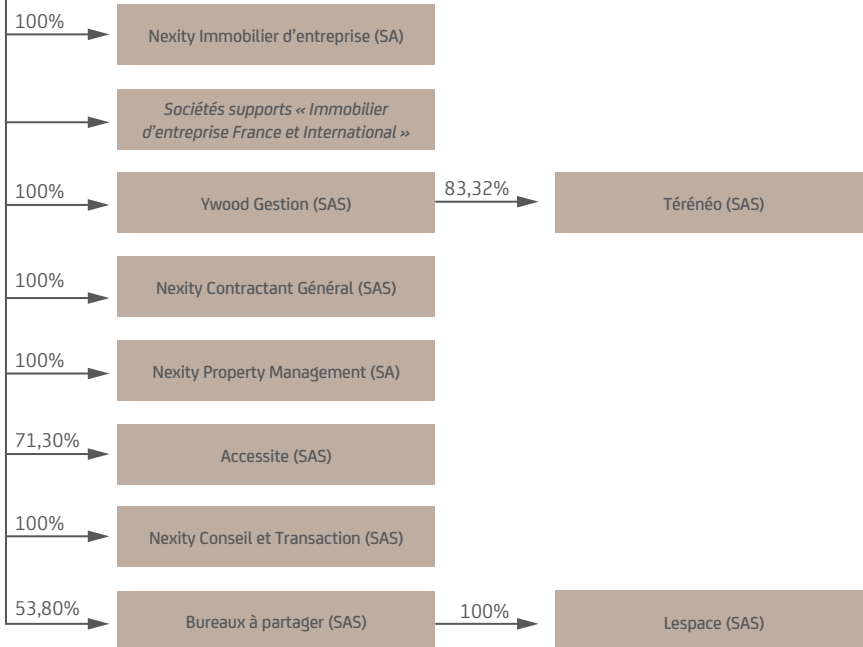
## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Organigramme simplifié

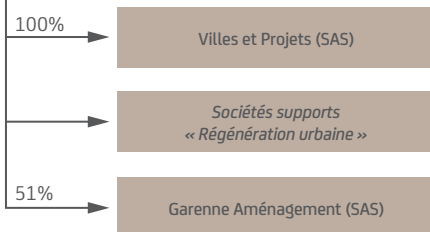


## NEXITY (SA)

### Client Entreprise

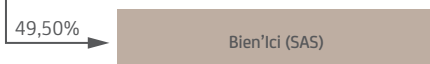


### Client Collectivité



### Autres Activités

#### Activités innovantes



## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Propriétés immobilières

### 6.4 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

#### Principaux établissements et propriété foncière

Le Groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises et européennes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux qui ont des dates d'échéance diverses. À leur échéance, l'ensemble de ces baux devrait être renouvelé, à défaut de quoi le Groupe devrait être en mesure de trouver des locaux de remplacement. En 2018, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 57,2 millions d'euros.

En règle générale, le Groupe ne détient pas de terrains en propre autrement qu'en vue de réaliser des projets de promotion ou d'aménagement.

Au sein du Groupe, les activités de Services détiennent quelques locaux en propre. Ainsi, le Groupe est propriétaire de plusieurs locaux commerciaux et lots de parking qui sont occupés par ses agences. Ces locaux sont, pour la plupart, issus d'opérations de croissance externe et n'ont pas vocation à être conservés en pleine propriété.

Dans le cadre de son activité de gestion de résidences étudiantes et seniors, le Groupe est également propriétaire de plusieurs lots de services (accueil, cafétéria, lingerie ou sanitaires) au sein des résidences qu'elle exploite. Ces lots ont vocation à être rétrocédés aux copropriétés concernées à l'issue des missions d'exploitation.

#### Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations

La politique de la Société en matière de respect de l'environnement, le régime juridique applicable, ainsi que les facteurs de risques liés aux aspects environnementaux de la détention des actifs de la Société sont présentés

respectivement aux paragraphes 3.1 « La RSE, partie intégrante de la stratégie du Groupe Nexity » et 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence.

### 6.5 INFORMATIONS BOURSIÈRES

#### 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	SBF80 SBF 120 CACMid60 CAC <i>Mid &amp; Small</i> CAC <i>All Tradable</i>
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI.PA Bloomberg : NXI:FP
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2018	56.129.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2018	2.212 millions d'euros



## Évolution du cours de Nexity

	Cours de clôture fin de période (en euros)	Cours moyen clôture (en euros)	Plus haut (en euros)	Plus bas (en euros)	Nombre de titres échangés (sur Euronext)	Capitaux échangés (en millions d'euros)
janv-18	48,50	50,31	52,75	47,90	1.747.891	87,62
févr-18	51,35	49,15	54,55	45,28	2.860.543	141,67
mars-18	52,05	52,50	54,55	50,00	2.047.880	107,49
avr-18	51,75	52,26	54,25	49,50	1.851.970	96,61
mai-18	49,80	51,45	53,70	47,70	1.965.995	100,22
juin-18	54,10	51,31	56,60	47,86	2.855.132	147,86
juil-18	52,70	54,05	56,00	52,30	1.784.060	96,48
août-18	52,55	52,16	53,55	51,00	1.727.488	89,97
sept-18	47,58	49,78	52,60	47,04	1.967.939	97,50
oct-18	42,32	44,22	48,68	41,60	2.797.356	123,90
nov-18	43,30	42,68	44,98	40,44	2.223.115	94,73
déc-18	39,40	40,91	44,86	38,04	1.858.568	76,67
janv-19	40,80	39,85	41,24	37,78	1.595.234	63,48
févr-19	42,94	42,29	43,86	39,24	2.672.569	112,32

Source : Euronext.

## Documents accessibles au public

Les communiqués de la Société et les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes annuels et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

## Information des actionnaires

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

Au cours de l'exercice 2018, le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont eu plus de 300 contacts avec des analystes et investisseurs, notamment lors de *roadshows*, de conférences ou de rendez-vous (France, Royaume-Uni, États-Unis, Suisse, Belgique, Pays-Bas et Allemagne).

## Agenda Financier

25 avril 2019 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

22 mai 2019 : Assemblée générale des actionnaires<sup>1</sup>

23 juillet 2019 : Résultats semestriels 2019

24 octobre 2019 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

## Contact Relations investisseurs

[investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)

Téléphone : 01 85 55 14 97

Adresse : Nexity, 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

<sup>1</sup> Pour des raisons logistiques, la date de l'Assemblée générale a été avancée d'une journée.

### 6.6 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

#### Responsable des informations

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity.

#### Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence 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 différentes rubriques sont mentionnées à la page 341 du présent Document de référence 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.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Paris, le 4 avril 2019

Alain Dinin

Président-Directeur général

### 6.7 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

#### Commissaires aux comptes titulaires

##### KPMG Audit IS SAS

Tour Egho  
2, avenue Gambetta - CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur François Plat.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (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 2019.

##### Mazars

61, rue Henri Regnault - Tour Exaltis  
92075 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur Olivier Thireau et Monsieur Michel Barbet-Massin.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (renouvellement – 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 2019.

#### Commissaires aux comptes suppléants

##### KPMG Audit IS SAS

Tour Egho  
2, avenue Gambetta - CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

##### Monsieur Franck Boyer

61, rue Henri Regnault - Tour Exaltis  
92075 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (renouvellement – 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 2019.

#### Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés par le Groupe aux Commissaires aux comptes est détaillé à la note 34 des États financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 5.3.2 du présent Document de référence.

## 6.8 TABLES DE CONCORDANCE

### 6.8.1 Table de concordance du Document de référence en application de la Directive « Prospectus » 2003/71/CE

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
<b>1.</b>	<b>Personnes Responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables	§6.6	338
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.6	338
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	§6.7	338
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	§1.1	4
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	Chapitre 2	73-104
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	§6.2	332
5.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial</i>	§6.1	332
5.1.2.	<i>Lieu et numéro de dépôt</i>	§6.1	332
5.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie</i>	§6.1	332
5.1.4.	<i>Siège social et forme juridique</i>	§6.1	332
5.1.5.	<i>Événements importants dans le développement des activités</i>	§6.2	332
5.2.	Investissements	§1.7	67-68
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	§1.3 à §1.5	14-65
6.2.	Principaux marchés	§1.3 à §1.5	14-65
6.3.	Événements exceptionnels	N/A	N/A
6.4.	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, Financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
6.5.	Position concurrentielle	§1.3 à §1.5	14-65
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Description du Groupe	§6.3	333-335
7.2.	Liste des filiales importantes	§5.3.2 note 35 §6.3	292-295 333-335
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	§6.4	336
8.2.	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	§6.4	336
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	§5.1	224-244
9.2.	Résultat d'exploitation	§5.1	224-244
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Informations sur les capitaux	§5.1.6	241-244
10.2.	Flux de trésorerie	§5.1.6	241-244
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	§5.1.6	241-244
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	N/A
10.5.	Sources de financement attendues	§5.1.6	241-244
<b>11.</b>	<b>R &amp; D, brevets et licences</b>	§1.7.3	70
<b>12.</b>	<b>Information sur les tendances</b>	§5.2	245-246
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfices</b>	§5.2	245-246
<b>14.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§4.1	153-169
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§4.1.6	169
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages des dirigeants</b>		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§4.4	182-203
15.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§4.4	182-203

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§4.1.1 à §4.1.4	153-168
16.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§4.3	179-181
16.3.	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.7	175-178
16.4.	Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.10	179
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Nombre de salariés	§3.2	113
17.2.	Participation et <i>stock-options</i>	§3.2.1 §4.10	114-118 208
17.3.	Participation des salariés dans le capital	§3.2.1 §4.11	114-118 209-210
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
18.1.	Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§4.11	209-210
18.2.	Droits de vote différents	§4.13.4	218
18.3.	Contrôle de l'émetteur	§4.11.5	210
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.11.6	210
<b>19.</b>	<b>Opération avec des apparentés</b>	§4.3	179-181
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1.	Informations financières historiques	Incorporées par référence	
20.2.	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	N/A
20.3.	États financiers	§5.3 §5.4	247-295 301-323
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	§5.3.3 §5.4.3	296-300 324-327
20.5.	Dates des dernières informations financières vérifiées	31/12/2018	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politiques et distribution de dividendes	§5.5.3	328
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.7	102
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>		
21.1.	Capital social	§4.12.1	211
21.1.1.	<i>Montant du capital et nombre d'actions</i>	§4.12.1	211
21.1.2.	<i>Actions non représentatives du capital</i>	§4.12.2	211
21.1.3.	<i>Actions auto-détenues</i>	§4.12.3	211-212
21.1.4.	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	§4.12.5	215
21.1.5.	<i>Conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital</i>	§4.12.6	216
21.1.6.	<i>Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option</i>	§4.12.8	216
21.1.7.	<i>Historique du capital social</i>	§4.12.9	217
21.2.	Actes constitutifs et statuts	§4.13	218-221
21.2.1.	<i>Objet social</i>	§4.13.1	218
21.2.2.	<i>Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale</i>	§4.13.7	220-221
21.2.3.	<i>Droits et obligations attachés aux actions</i>	§4.13.3	218
21.2.4.	<i>Modifications des droits des actionnaires</i>	§4.13.4	218
21.2.5.	<i>Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales</i>	§4.13.5	219
21.2.6.	<i>Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>		
21.2.7.	<i>Franchissements de seuils</i>	§4.13.6	220
21.2.8.	<i>Conditions régissant les modifications du capital</i>	§4.13.4	218
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	§1.9	72
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	N/A	N/A
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	§6.5	337
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	§5.3.2 note 35 §5.4.2 note 30 §6.3	292-295 322-323 333-335

## 6.8.2 Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce

Le rapport de gestion sur l'exercice 2018 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document de référence.

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 27 mars 2019.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Section	Numéro de page
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	§5.1	224-244
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.1 §5.2 §5.3	224-244 245-246 247-300
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	§5.1	224-244
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.2	245-246
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§5.2.1 §5.3.2 note 34	245 292
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§1.7	67-70
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	N/A	N/A
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	Chapitre 3	105-150
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	Chapitre 3	105-150
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	73-104
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	73-104
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§2.2.2	94
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§4.12.4	212-215
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-37-5 du Code de commerce)	§4.4 §4.11	182-203 209-210
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	§4.11 §4.12	209-210 211-217
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	§5.5.1	328
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	§5.5.6	330
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	§4.11 §4.12	209-210 211-217
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	§4.9	208
Rémunération totale et avantages de toute natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	§4.4	182-203
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§4.1	153-169
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	§4.12.3	211-212
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	§5.5.3	328
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	N/A	N/A
Plan de vigilance	§2.4	97-99
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	151-222

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

### 6.8.3 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 de référence.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Section	Numéro de page
Comptes consolidés (normes IFRS)	§5.3	247-295
Comptes annuels (normes françaises)	§5.4	301-323
Rapport de gestion incluant la déclaration de performance extra-financière	Chapitre 3 Chapitre 5	105-150 223-330
Attestation du Responsable du document	§6.6	338
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§5.3.3	296-300
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§5.4.3	324-327
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§5.3 note 32 §6.7	291 338
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	151-222

La table de concordance avec la loi DPEF figure au paragraphe 3.7 du présent Document de référence.

Le système de management régissant l'impression de ce document est certifié ISO 9001:2008.





19, rue de Vienne – TSA 50029

75801 Paris Cedex 08

[WWW.NEXITY.FR](http://WWW.NEXITY.FR)

---