



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

## 2017



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 avril 2018, 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 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 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2015 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 131 à 175, 259 à 312 et 313 à 314 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 13 avril 2016 sous le numéro D.16-0325.

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**

1.1	Nexity en bref	7
1.2	Historique de la Société	11
1.3	Stratégie	12
1.4	Présentation du marché immobilier	16
1.5	Description des principales activités de Nexity	27
1.6	Concurrence	56
1.7	Environnement législatif et réglementaire	60
1.8	Recherche et développement, propriété intellectuelle	64
1.9	Investissements	66
1.10	Contrats importants	67

## **2 GESTION DES RISQUES**

2.1	politique de gestion des risques	71
2.2	Principaux facteurs de risques et leur gestion	74
2.3	Perspectives pour l'année 2018	83
2.4	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	84
2.5	Dispositif de prévention de la fraude	85
2.6	Politique en matière d'assurance	85
2.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage	87

## **3 RAPPORT FINANCIER**

3.1	Examen de la situation financière et du résultat	91
3.2	Éléments bilantiels selon le <i>reporting</i> opérationnel	102
3.3	Informations sur les tendances	105
3.4	États financiers consolidés au 31 décembre 2017	110
3.5	Comptes annuels au 31 décembre 2017	163
3.6	Éléments complémentaires	186

## **4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

**189**

4.1	Organes d'administration et de Direction générale	191
4.2	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	204
4.3	Opérations avec les apparentés	212
4.4	Rémunération et avantages des dirigeants	217
4.5	Intérêts du dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	226
4.6	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	227
4.7	Stock-options et actions gratuites du dirigeant mandataire social	227
4.8	Principaux actionnaires	227
4.9	Informations concernant le capital social	229
4.10	Dispositions statutaires	234

## **5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY**

**239**

5.1	La RSE chez Nexity	241
5.2	Améliorer notre empreinte environnementale	246
5.3	Renforcer notre contribution sociétale	254
5.4	Salariés – Être reconnu comme un employeur de préférence	262
5.5	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	276
5.6	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	278
5.7	Table de concordance avec la loi Grenelle II	280

## **6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

**283**

6.1	Informations générales	285
6.2	Organigramme simplifié	285
6.3	Propriétés immobilières	288
6.4	Informations boursières	288
6.5	Personnes responsables du Document de référence	290
6.6	Contrôleurs légaux des comptes	290
6.7	Tables de concordance	291



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

<b>1.1 NEXITY EN BREF</b>	<b>7</b>	<b>1.6 CONCURRENCE</b>	<b>56</b>
<b>1.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>11</b>	1.6.1 Immobilier résidentiel	57
<b>1.3 STRATÉGIE</b>	<b>12</b>	1.6.2 Immobilier d'entreprise	58
1.3.1 Un modèle d'opérateur immobilier intégré	12	1.6.3 Services	58
1.3.2 Un plan de croissance dans tous les métiers de Nexity	13	1.6.4 Franchise immobilière	59
1.3.3 L'ambition d'être le <i>leader</i> de l'immobilier digital	15	1.6.5 Régénération urbaine (Villes & Projets)	59
1.3.4 La pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie de Nexity	15	1.6.6 Investissements	59
1.3.5 L'évolution du modèle économique actuel vers une plateforme de services à l'immobilier	15	<b>1.7 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>60</b>
<b>1.4 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER</b>	<b>16</b>	1.7.1 Activités de promotion immobilière	60
1.4.1 Présentation générale du marché	17	1.7.2 Activités de gestion et de transaction immobilière	61
1.4.2 Le marché du logement en France	18	1.7.3 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession	62
1.4.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France	23	<b>1.8 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE</b>	<b>64</b>
1.4.4 Le marché des services immobiliers en France	27	1.8.1 Innovation	64
<b>1.5 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY</b>	<b>27</b>	1.8.2 Projets digitaux	65
1.5.1 Promotion Immobilier résidentiel	27	1.8.3 Propriété intellectuelle	66
1.5.2 Services	41	<b>1.9 INVESTISSEMENTS</b>	<b>66</b>
1.5.3 Immobilier d'entreprise	49	<b>1.10 CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>67</b>
1.5.4 Régénération urbaine (Villes & Projets)	55		
1.5.5 Participations dans des opérations d'investissement immobilier	56		



# NOTRE RAISON D'ÊTRE



- La ville doit apporter des réponses aux enjeux démographiques, sociétaux, environnementaux, économiques qui traversent la France. Elle doit proposer des expériences, des services et des modes de vie et de travail adaptés aux besoins, envies et moyens de chacun.
- Pour Nexity, concevoir cette ville multidimensionnelle, créer des quartiers, c'est chercher à satisfaire tout en même temps les désirs d'espace, de nature, de services, de vie sociale et de vie privée.
- C'est inventer un modèle immobilier durable, flexible et compact conciliant l'habitat, l'économie et la biodiversité pour servir la qualité de vie en ville.
- C'est travailler à l'échelle de chaque territoire avec l'humain, comme point de départ et comme finalité, qu'il soit un client particulier, un salarié, une entreprise ou une collectivité. En l'accompagnant, en l'écoulant, en lui apportant des réponses claires, concrètes et personnalisées, en déployant pour lui une véritable plateforme de services à l'immobilier.
- C'est aussi faire un choix de société. Quelle ville veut-on pour demain ? Et pour quel vivre-ensemble ?

La ville idéale n'existe pas. Mais nous pouvons la rendre désirable, c'est-à-dire intense, multiple et abordable. C'est de cette façon que nous voulons démontrer notre utilité.

## 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 elle 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 co-crédant des villes durables et résilientes où les impacts climatiques sont anticipés.

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

Afin de consolider encore davantage cette ambition d'utilité, et en cohérence avec l'avant-projet de Loi Lemaire sur les entreprises (dite Loi « PACTE »), le Conseil d'administration débattrait, avant la fin de l'année 2018, de la « raison d'être » de l'entreprise.

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 logement 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 ne dispose pas d'actifs immobiliers de rendement, à l'exception d'un portefeuille limité.

Le Groupe figure en 2017 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.

En 2017, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 3.506 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 321 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, le Groupe comptait près de 7.300 salariés.

Le Groupe présente une organisation originale, qui offre à ses entités une autonomie significative en matière opérationnelle et de management de leurs équipes, tout en conservant un contrôle centralisé permettant une approche très stricte du contrôle des risques et de l'allocation des ressources financières. Cette forte centralisation des fonctions et ressources communes au Groupe (le cas échéant au niveau de ses pôles d'activité), notamment en ce qui concerne les fonctions communication de marque, finance, juridique, ressources humaines, digital et systèmes d'information, permet aux équipes opérationnelles de se concentrer sur le développement des projets ou sur la conduite de leur activité, tout en favorisant grâce à des initiatives mises en place par le Groupe, les évolutions internes et le partage du savoir-faire propre aux différents métiers du Groupe.

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe étaient regroupées au 31 décembre 2017 dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...), de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- Le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs (y compris les activités d'iSelection, de PERL et d'Edouard Denis) et de lotissement de terrains à bâtir ;
- Le pôle 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 ;
- Le pôle Services, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières)

Les indicateurs et les données financières, y compris prospectifs, commentés ci-après et hors mention contraire sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Les comptes consolidés en normes IFRS figurent au paragraphe 3.4 du présent Document de référence

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



- et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière) ; et
- Le pôle des 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.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier initiée en 2017, le Groupe présentera désormais sa communication financière selon son organisation centrée par client (avec deux grands pôles Client Particulier et Client Entreprise) et le pôle Autres activités.

À ce titre, les reclassements suivants seront opérés :

- Le pôle Services est ventilé en deux activités (Services aux particuliers et Services 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 (nue-propriété/usufruit) réalisées sous la marque PERL, les activités de courtage de prêts 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 la Promotion Immobilier résidentiel vers les Services aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

## Informations financières sélectionnées

### Activité commerciale 2017

Backlog promotion : 4,8 milliards d'euros (+19%).

Client Particulier :

- Croissance des réservations de l'Immobilier résidentiel : niveau record avec 21.372 réservations, dont 18.351 réservations de logements neufs en France (+15% en volume, +21% en valeur) ;
- Part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel en progression de 1,6 point à 14,1% ;
- Potentiel d'activité de logements neufs : 47.560 lots soit 2,6 années d'activité ; et
- Leader français des résidences gérées (exploitation et promotion) : 15.300 lots étudiants gérés par Studéa et 8.400 logements en résidences services seniors chez Ægide-Domitys (dont Nexity détient 45% du capital et une option de prise de contrôle en 2018).

Client Entreprise :

- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 402 millions d'euros ;
- 11,3 millions de mètres carrés gérés par les Services aux entreprises ; et
- 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel en Immobilier d'entreprise soit 3,9 années d'activité.

Client Collectivité :

- Villes & Projets : ~588.500 mètres carrés en portefeuille ; et
- Land Bank : 57 millions d'euros.

### Performances financières 2017

- Chiffre d'affaires : 3,5 milliards d'euros (+14%) dont 3,0 milliards d'euros pour le Client Particulier (promotion résidentielle et Services) et 0,5 milliard d'euros pour le Client Entreprise ;
- EBITDA : 368 millions d'euros (+21% par rapport à 2016) ;
- Résultat opérationnel courant : 321 millions d'euros (+20% par rapport à 2016) soit un taux de marge opérationnelle de 9,1% (+0,4 point) ;
- Résultat net part du Groupe à 186 millions d'euros (+33% par rapport à 2016) soit 3,35 euros par action (+32% par rapport à 2016) ;
- Génération de cash-flow libre : 152 millions d'euros ; et
- Endettement net maîtrisé à 343 millions d'euros (21% de *gearing*<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> *Gearing* : endettement net / capitaux propres

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Nexity en bref

## Nexity dépasse l'ensemble de ses objectifs 2017<sup>1</sup>

	Réel 2017	Guidance 2017	
Progression de la part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel	14,1%	> 13,5%	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	402 M€	> 350 M€	✓
Chiffre d'affaires	+14,0%	En croissance de 10%	✓
Résultat opérationnel courant	321 M€	> 300 M€	✓

✓ : objectif dépassé

L'objectif d'atteindre un résultat opérationnel courant de 300 millions d'euros en 2018 communiqué en février 2016 a été atteint dès 2017 avec une année d'avance comme annoncé en février 2017 (révision à la hausse à 300 millions d'euros en 2017) puis en octobre 2017 (au moins 300 millions d'euros en 2017). Le résultat opérationnel courant de 321 millions d'euros atteint au 31 décembre 2017 correspond à

un EBITDA de 368 millions d'euros. L'objectif précédemment communiqué d'atteindre un résultat opérationnel courant d'au moins 325 millions d'euros en 2018 est désormais remplacé par un objectif d'EBITDA attendu d'environ 485 millions d'euros pour 2018 (qui doit être comparé avec un EBITDA de 448 millions d'euros en 2017 retraité avec l'application des nouvelles normes comptables).

## 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 2015, 2016 et 2017. Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le paragraphe 3.1 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent Document de référence.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2017 figurent au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés au 31 décembre 2017 » du présent Document de référence et les comptes consolidés pour les exercices 2015 et 2016 sont incorporés par référence.

## Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	3.506,1	3.072,7	3.057,1
EBITDA	368,5	304,7	259,5
Résultat opérationnel courant	320,5	266,5	220,1
Résultat net <sup>(1)</sup>	185,6	139,1	123,5

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

## Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

<b>ACTIF</b>			
(en millions d'euros)	2017	2016	2015
Actifs non courants	1.424,1	1.404,5	1.319,8
Actifs courants	4.571,5	3.956,1	3.810,3
<b>Total de l'actif</b>	<b>5.995,6</b>	<b>5.360,6</b>	<b>5.130,1</b>

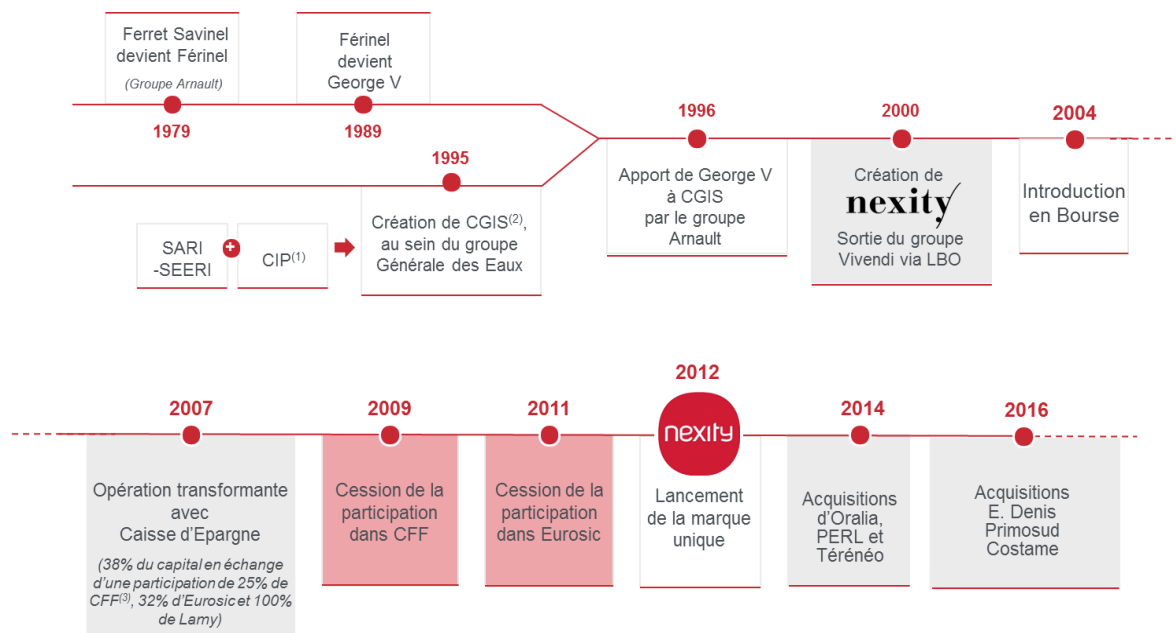
<b>PASSIF</b>			
(en millions d'euros)	2017	2016	2015
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	1.589,3	1.579,1
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	4,9	2,3
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.643,4</b>	<b>1.594,1</b>	<b>1.581,4</b>
Passifs non courants	813,5	814,0	700,1
Passifs courants	3.538,7	2.952,4	2.848,6
<b>Total du passif</b>	<b>5.995,6</b>	<b>5.360,6</b>	<b>5.130,1</b>

<sup>1</sup> Guidance communiquée le 21 février 2017 et partiellement revue à la hausse le 25 octobre 2017

## Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2017	2016	2015
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	239,3	181,6	148,9
Variation du BFR et des impôts différés	(54,4)	9,3	91,2
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>184,9</b>	<b>190,9</b>	<b>240,1</b>
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(43,2)	(80,4)	(19,3)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(0,9)	(232,5)	(67,3)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>140,8</b>	<b>(122,0)</b>	<b>153,5</b>

## 1.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ



- (1) Compagnie Immobilière Phénix.  
 (2) Compagnie Générale d'Immobilier et de Services.  
 (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 :

- 100% du 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 ;
- 76,4% des titres de 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
- 50,1% des titres de 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.

En 2016, Nexity a :

- Acquis 55% des titres de 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 ;
- Acquis 65% des titres de la société Prado Gestion, promoteur disposant d'une présence, sous la marque Primosud, sur les marchés d'Aix-en-Provence, Marseille... ;

- Acquis 100% de Costame, conseil en solutions techniques après sinistres. Cette opération vient étoffer l'offre de Nexity dans les services aux entreprises ; et
- Renforcé son partenariat stratégique avec le groupe Ægide-Domitys, leader du marché des résidences seniors avec services non médicalisées (participation de Nexity portée de 38,15% à 45,16% du capital) avec une option de devenir l'actionnaire majoritaire en 2018.

Début 2017, Nexity a adapté son organisation afin de préparer son ambition stratégique de devenir une plateforme de services à l'immobilier orientée résolument vers ses trois typologies de clients : le Particulier, l'Entreprise et la Collectivité (voir paragraphe 1.3.5 « L'évolution du modèle économique actuel vers une plateforme de services à l'immobilier » du présent Document de référence).

En 2017, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition significative.

## 1.3 STRATÉGIE

### 1.3.1 Un modèle d'opérateur immobilier intégré

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), tout en étendant sa présence sur de nouvelles zones géographiques (meilleur maillage des marchés régionaux en France).

Ce 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 dispose donc d'un montant d'actifs relativement faible et de nature peu risquée. 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 1.4.2, section « Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France » et 2.1 « Politique de gestion des risques » du présent Document de référence).

Reflète de son choix stratégique de développer un modèle d'entreprise de services et non de foncière, Nexity ne détient sur son bilan qu'un faible montant d'actifs immobiliers à des

fins d'investissement (sans exclure, 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).

Le Groupe dispose d'une présence inégalée sur l'ensemble des métiers de l'immobilier en France. 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.

Le Groupe peut s'appuyer sur la résilience que lui confère son modèle diversifié, 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, et sur les synergies (notamment en termes d'apports d'affaires, de complémentarité d'activité ou de ventes croisées) que lui permet de dégager son modèle intégré entre chacun de ses métiers.

Nexity est en mesure d'offrir une solution, un produit ou un service à ses différents clients (Particuliers, Entreprises et Collectivités locales), 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 pour seniors avec services non médicalisées).

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, Oralia, iSelection, réseaux de franchises...).

Aujourd'hui, la stratégie de Nexity vise à renforcer sa position de leader de l'immobilier selon les axes suivants :

- Un plan de croissance dans tous les métiers, avec une ambition de progression du chiffre d'affaires et de l'EBITDA d'environ 10% en 2018 ;
- L'ambition d'être le *leader* de l'immobilier digital ;
- La pleine intégration de la composante développement durable et RSE dans la stratégie du Groupe ; et
- L'engagement de concrétiser un modèle de plateforme de services à l'immobilier centré sur ses différentes catégories de clients, dans un horizon rapproché.

### 1.3.2 Un plan de croissance dans tous les métiers de Nexity

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

- **Le besoin structurel de logements neufs en France**, du fait d'une démographie positive, d'une décroissance de la taille des ménages, et d'un effort de construction insuffisant depuis plusieurs décennies ; et
- **La « métropolisation »**, ce qui recouvre à la fois :
  - une concentration de la croissance des besoins en logements dans les 20 plus grandes métropoles françaises (au premier rang desquelles le Grand Paris) et leur périphérie ; Nexity concentre l'essentiel de ses équipes et de ses moyens dans ces grandes zones urbaines attractives ;
  - le développement de grands projets urbains 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, d'innovation, et d'une gamme de produits très large, leur permettant de répondre à ces nouveaux besoins ; 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 ; l'évolution des normes et des usages, qui conduit, entre autres conséquences, à accélérer l'obsolescence d'une partie du parc immobilier (par

exemple celui qui ne répond plus aux normes d'efficacité énergétique du moment), ce qui ouvre des opportunités de développement ou de rénovation ; et enfin une dynamique digitale et servicielle de l'immobilier, avec le passage d'une approche « produits » à une approche « usages », avec un besoin croissant de services de proximité (conciergeries, résidences gérées,...), l'émergence de solutions numériques de gestion des biens immobiliers par des plateformes ouvertes (« *smart home* », « *smart building* », « *smart city* », ...) et la perspective de nouveaux modèles économiques fondés sur l'exploitation des données.

Fort de ces tendances positives, d'une conjoncture favorable à court terme (taux d'intérêt toujours bas, reprise de la croissance, contexte réglementaire globalement favorable depuis fin 2014) et de ses positions de *leader* sur ses marchés, Nexity démontre depuis 2014 une croissance robuste et entend poursuivre sur cette trajectoire dans les années à venir.

Après une période 2008-2014 marquée par la crise financière et ses conséquences, durant laquelle Nexity a mis l'accent sur la résilience de son modèle économique, le Groupe s'inscrit désormais dans une trajectoire de croissance, cohérente avec sa stratégie : être, dans tous ses métiers, l'opérateur de référence, partenaire de tous les projets immobiliers de ses clients, et *leader* de l'immobilier digital.

Le tableau ci-dessous illustre la croissance réalisée depuis 2014 et les objectifs 2018 de Nexity au travers de son résultat opérationnel courant et son EBITDA :

(en millions d'euros)	Objectif 2018	2017 retraité*	2017	2016	2015	2014
EBITDA	~485	448,1	368,5	304,7	259,8	220,7
Résultat opérationnel courant	nc	325,5	320,5	266,5	220,1	183,7

\* retraité de la mise en œuvre des normes IFRS 15 et IFRS 16 (appliquées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018)

En parallèle, le dividende par action de Nexity a progressé de 2 euros payé en 2015 à 2,20 euros payé en 2016 et 2,40 euros en 2017 puis 2,50 euros en 2018 (sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity).

Nexity communiquera en 2018 – à l'occasion de son Assemblée générale et d'une journée investisseurs – sur ses ambitions à moyen terme. Celles-ci devraient, en l'état de la conjoncture et des anticipations du management de Nexity,



confirmer le potentiel de croissance et la rentabilité du Groupe, grâce notamment à :

- La poursuite de la croissance des marchés sous-jacents de Nexity : immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers ;
- La capacité du Groupe à avoir une croissance supérieure à celle de ces marchés sous-jacents, en s'appuyant sur des « accélérateurs de croissance », comme :
  - une approche et une organisation centrée sur le client (voir paragraphe 1.3.5 « L'évolution du modèle économique actuel vers une plateforme de services à l'immobilier » du présent Document de référence), et
  - une progression de sa part de marché, dans les secteurs géographiques et sur les produits, où celle-ci est plus faible que la moyenne du Groupe (Sud de la France et Rhône-Alpes en Immobilier résidentiel ; maisons en village hors Île-de-France ; bureaux en province, logistique, hôtels et commerces en immobilier d'entreprise...), aussi bien sous la marque Nexity qu'en utilisant les autres marques du Groupe, comme Edouard Denis, PERL ou iSelection, des modèles de distribution en architecture ouverte, ou des marques blanches ;
- Une différenciation de l'offre de Nexity, par l'innovation et le digital, et la poursuite de l'élargissement des gammes de produits pour répondre de façon pertinente aux besoins des clients ; à titre d'exemples, depuis 2015 :
  - la création de l'offre de gestion locative en ligne « E-gérance » est venue élargir la gamme de produits de Nexity Services immobiliers aux particuliers,
  - le lancement d'une activité de contractant général sur les travaux de rénovation ou liés aux emménagements dans de nouveaux locaux a permis à Nexity Property Management de compléter sa gamme de services aux clients entreprises,
  - dans l'immobilier résidentiel, Nexity a développé des logements moins onéreux bénéficiant d'une conception et de procédés constructifs optimisés adaptés à la clientèle des primo-accédants (Nexity Access Design),
  - dans l'immobilier d'entreprise, Nexity a élargi, en particulier en province, sa gamme de bureaux adaptée avec les produits à structure bois Ywood et Térénéo, qui répondent à la demande des PME, et livrables dans des délais plus courts que ceux découlant des procédés constructifs traditionnels. Entre 2015 et 2017, Nexity a conforté sa place de *leader* français en promotion de bureaux en structure bois, et
  - un renforcement de la politique de synergies et de ventes croisées entre les différents métiers de Nexity, conduisant à la mise en place d'offres packagées (telles que proposer des services de gestion pour les produits de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire, proposer la prise à bail par les activités de services de résidences étudiantes développées par l'Immobilier résidentiel, mutualiser les ressources locales de la promotion résidentielle pour les développements d'activité de promotion tertiaire en province, apport de terrains aux activités

de promotion par les réseaux de franchises, commercialisation par d'autres filiales des logements neufs développés par le pôle Immobilier résidentiel...);

- Le développement d'activités complémentaires entre elles, tout au long de la chaîne de valeur (génération de droits à construire pour les activités de promotion par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), ou encore participation au processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participation minoritaires dans des opérations de développement tertiaire à forte valeur ajoutée, apports d'affaires entre activités, ...). À cet égard, et dans une mesure limitée, Nexity pourrait accroître sa politique de prises de positions foncières, au travers notamment de Villes & Projets ;
- Le recours à des croissances externes ciblées, dans les métiers et sur les marchés clés de Nexity, dès lors que les rentabilités opérationnelles sont conformes à ses objectifs (principe de la prééminence de la rentabilité opérationnelle sur les volumes d'affaires) et qu'est respecté son profil de risque maîtrisé. La prise de participation majoritaire dans le groupe Edouard Denis, en partenariat avec son fondateur, constitue un exemple de cette stratégie. Les disponibilités financières et la capacité d'endettement du Groupe lui permettent de saisir des opportunités de marché qui contribueront à sa croissance future, sans remettre en cause ses objectifs de rentabilité et de solidité financière ; et enfin
- Le développement d'une politique active de partenariats, illustrée par l'offre « Nexity Partners » (lancée fin 2016) qui vise à proposer à des promoteurs indépendants de taille petite et moyenne de s'associer, projet par projet, avec Nexity, afin de bénéficier d'une part des ressources financières du Groupe, et d'autre part d'un certain nombre de services (commercialisation, présentation des biens à vendre sur le site nexity.fr, gestion financière et comptable...) ; les projets retenus par Nexity Partners font l'objet d'un ciblage strict.
- En complément, Nexity a renforcé en 2016 son partenariat avec Aegide-Domitys, avec une option de prise de contrôle et de consolidation en 2018, pour intégrer le métier des services aux personnes âgées non dépendantes.

Cette ambition à l'horizon 2018 s'appuie également sur la volonté de Nexity de faire progresser son niveau de marge opérationnelle, en étant, dans chacune de ses activités, au niveau de performance des meilleurs opérateurs :

- En lançant, dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires, permet d'anticiper des niveaux de marge satisfaisants ;
- En mettant en œuvre, dans ces deux pôles, des initiatives de maîtrise des coûts de construction (centrale d'achats, standardisation, recours à des outils numériques, développement de produits spécifiques à bas coûts), de commercialisation et des frais généraux ; et
- En poursuivant l'amélioration de la rentabilité opérationnelle des activités de Services.

En affirmant cette ambition de croissance à moyen terme, Nexity confirme son profil de risque maîtrisé, sa bonne gestion du besoin en fonds de roulement, et ne remet pas en

cause sa politique de distribution de dividendes (voir paragraphe 3.6.3 « Politique de distribution des dividendes » du présent Document de référence).

### 1.3.3 L'ambition d'être le 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 fin 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 mieux connecter ses collaborateurs en les dotant d'outils de mobilité ;
- À engager des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts ; et
- À promouvoir au sein du Groupe le développement d'une culture digitale et de l'innovation.

Ce projet d'entreprise 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.

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 seront 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'exemples, 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. En 2017, 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.

Par ailleurs, 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).

Dans ce cadre, grâce à ses disponibilités financières et sa capacité d'endettement, Nexity a maintenu ses investissements à un niveau élevé dans des projets d'innovation centrés sur le digital (25 millions d'euros comptabilisés à ce titre dans les résultats 2015, 18 millions d'euros en 2016 et 16 millions en 2017) et souhaite poursuivre en 2018 cette stratégie.

### 1.3.4 La pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie de Nexity

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 et conduit à la valorisation du territoire.

Depuis 2017, le développement durable chez Nexity s'inscrit dans une stratégie plus large de RSE (Responsabilité Sociale et Environnementale), 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 paragraphe 5.1 « La RSE chez Nexity » du présent Document de référence), est structurée autour de cinq engagements :

- « Faire ville » durable et responsable ;
- Permettre un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée ;

- Proposer de 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 à l'immobilier, 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 1.5.1 section « Stratégie de développement du pôle Immobilier résidentiel », 1.5.2 section « Stratégie de développement des activités de Services » et 1.5.3.1 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise » figurant dans le présent Document de référence.

### 1.3.5 L'évolution du modèle économique actuel vers une plateforme de services à l'immobilier

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Présentation du marché immobilier

L'objectif stratégique des prochaines années va être de développer un modèle unique de plateforme de services à l'immobilier centré sur le client (Particulier, Entreprise, ou Collectivité), avec notamment :

- 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 impliquera notamment une co-conception et une co-construction des nouvelles offres avec les clients ;
- L'évolution de l'organisation du Groupe vers une organisation centrée client et une Direction générale resserrée pour plus d'efficacité opérationnelle ;
- Le développement graduel d'une base de données clients et d'un dispositif de relation clients (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.

Sans modifier les métiers historiques du Groupe, l'orientation de la stratégie vers une plateforme de services à l'immobilier doit permettre de préparer la croissance future de Nexity.

## 1.4 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le tableau ci-dessous reprend les principales activités du marché de l'immobilier en France et indique celles dans lesquelles Nexity intervient :

Secteur	Client	Métier	Présence de Nexity	Principales filiales de Nexity intervenant sur ce métier
Promotion immobilière logement	Particuliers et bailleurs professionnels (institutionnels ou sociaux)	Promoteur neuf	oui	Nexity (logements collectifs, maisons individuelles en villages, résidences services) Edouard Denis (logements collectifs, maisons individuelles en villages, résidences services) iSelection (résidences services : seniors, étudiants ou tourisme d'affaires) PERL (démembrement)
		Aménageur, lotisseur	oui	Ægide (participation détenue à 45,16 %) (résidences seniors)
		Commercialisateur/ opérateur	oui	Nexity Foncier Conseil, Nexity Villes & Projets (ensemblier urbain)
		Constructeur de maisons individuelles	x	iSelection
	Collectivités locales	Aménageur	oui	-
Promotion immobilière entreprise	Investisseurs et utilisateurs	Promoteur neuf	oui	Nexity, Ywood, Térénéo
		Réhabilitation	oui	Nexity Immobilier d'entreprise, Nexity Contractant Général
		Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD)	oui	Nexity
Gestion de biens immobiliers	Particuliers	Syndic	oui	Nexity, Oralia
		Gérance	oui	Nexity, Oralia, E-gérance
		Gestion de résidences services	oui	Studéa (résidences étudiantes) Ægide-Domitys (participation détenue à 45,16 %) (résidences seniors)
	Investisseurs et utilisateurs	Property management	oui	Nexity Property Management
		Asset management	x	-
		Bureaux partagés	oui	Blue Office
Transaction immobilière	Particuliers	Vente	oui	Century 21 France <sup>1</sup> , Guy Hoquet l'Immobilier <sup>1</sup> , Nexity, Oralia
		location	oui	Century 21 France <sup>1</sup> , Guy Hoquet l'Immobilier <sup>1</sup> , Nexity, Oralia
	Investisseurs et utilisateurs	Vente	oui	Nexity Conseil et Transaction
		location	oui	Nexity Conseil et Transaction
		Expertise	x	-
Détenition d'actifs	Investisseurs	Foncière	x	-
		Fonds d'investissement	x	-

<sup>1</sup> À travers l'animation d'un réseau de franchises



## 1.4.1 Présentation générale du marché

### Immobilier résidentiel

Conséquence de la crise financière, le marché français du logement a connu une baisse brutale des ventes en 2008 (- 39%). Il a ensuite connu une reprise marquée en 2009 et 2010, alimentée par la mise en œuvre de nouvelles mesures (régime Scellier pour les investisseurs individuels, doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) jusque mi-2010, Pass-Foncier® jusque fin 2011) et par la décrue des taux des crédits immobiliers.

En 2011 et 2012, en raison notamment de la baisse de l'avantage fiscal attaché au régime d'investissement locatif Scellier, d'un régime d'aide à l'accession insuffisamment adapté aux ménages les plus modestes et d'une nouvelle progression des taux de crédit immobilier, les ventes de logements neufs se sont à nouveau inscrites en recul (-23% entre 2010 et 2012). Elles sont tombées à moins de 90.000 unités en 2012 et sont restées stables en 2013, le nouveau régime d'incitation fiscale à l'investissement locatif Duflot n'ayant pas convaincu les investisseurs.

En août 2014, le Gouvernement a annoncé un nouveau plan de relance du logement visant à favoriser l'accession à la propriété et augmenter l'offre de logements neufs (révision de l'octroi du PTZ, TVA à 5,5% dans les 1.300 nouveaux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, dispositif d'investissement locatif Pinel et changement de zonage), à

relancer la construction en libérant le foncier privé et en simplifiant les normes de construction, à augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux et à améliorer l'habitat. Ces mesures, effectives entre le dernier trimestre 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015, n'ont pas permis un redressement des ventes de logements neufs sur l'année 2014 (83.300 unités, volume le plus faible depuis 2008) mais leur impact a été sensible en 2015.

En effet, après quatre années de baisse consécutive, le marché du logement neuf est reparti à la hausse en 2015, avec 100.400 ventes (+20%). L'année 2015 aura été marquée par le retour des investisseurs qui ont profité des avantages du dispositif Pinel et de la faiblesse des taux d'intérêt. Ces conditions favorables ont perduré en 2016 et 2017 et ont été renforcées par la forte amélioration des conditions du prêt à taux zéro, effectives depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Dans ce contexte attractif, en 2017, le marché du neuf a atteint un niveau historique à 129.800 ventes (+2%). Les différentes mesures gouvernementales effectives depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (recentrage du dispositif Pinel et du PTZ en zones tendues, suppression de l'APL-accession, ...) devraient conduire à un léger tassement des ventes en 2018.

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

En 2017, 25,4 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France, chiffre qui devrait encore augmenter après intégration des transactions de fin d'année. Grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre record, 2017 devrait au final se rapprocher des performances de 2016. Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes :

- La structure du marché de l'investissement apparaît sensiblement plus déséquilibrée qu'en 2016, les grandes transactions ayant très nettement boosté l'activité en 2017 ;
- Avec 4,1 milliards d'euros échangés, l'investissement en industriel/logistique enregistre son record absolu ;
- Un marché des commerces à la peine, avec 3,2 milliards d'euros investis, soit une baisse de 28% des engagements en un an ; Le segment des VEFA s'est montré particulièrement dynamique, avec plus de 4 milliards d'euros engagés, soit la meilleure performance enregistrée depuis 2007 ; et
- Avec 2,6 millions de mètres carrés placés (+8% par rapport à 2016), le marché des bureaux en Île-de-France réalise sa meilleure performance depuis 2007, avec un taux de vacance moyen de seulement 5,9% à fin 2017 ;

- Une offre immédiate en baisse de 5% par rapport à fin 2016, sous la barre des 3,5 millions de mètres carrés, dans laquelle la part des locaux neufs ou restructurés s'affiche à 15%. L'offre future certaine est en légère hausse sur un an à 1,9 million de mètres carrés attendus (contre 1,8 million en 2016) ; et
- Une année record sur le marché français de la logistique avec 4 millions de mètres carrés placés (+3% par rapport à 2016).

En 2018, dans un contexte économique apaisé, avec des perspectives de croissance revues la hausse et une confiance retrouvée chez les entreprises, les créations d'emplois au cours des trimestres à venir devraient notamment permettre au marché des surfaces 0 à 5.000 mètres carrés de rester dynamique. La majorité des mouvements restera motivée par la recherche de locaux fonctionnels et efficaces, propices à la modernisation et à l'intégration des nouveaux modes de travail. Avec de nombreuses grandes transactions en cours de négociation, les résultats de l'année 2018 devraient être en phase avec la bonne performance de 2017.

<sup>1</sup> Source : CBRE

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

## 1.4.2 Le marché du logement en France

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

### Les facteurs démographiques

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 67,2 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018. La population s'est accrue sur l'année 2017 de 233.000 personnes, soit +0,3%.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 1,88 enfant par femme en France en 2017, bien qu'en baisse depuis trois ans, il reste le plus élevé d'Europe (source : INSEE).

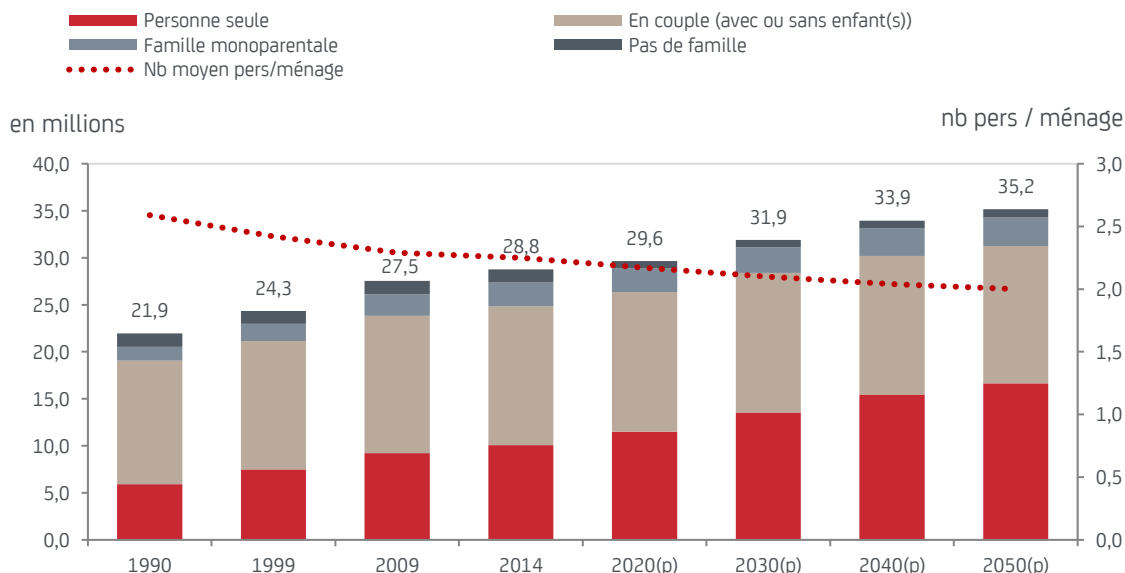
Selon l'INSEE, la France comptait 28,8 millions de ménages en 2014, soit 1,2 million de plus qu'en 2009 (selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale). Les facteurs qui influent sur la croissance des ménages et leur structure sont multiples : vieillissement de la population, installation en couple plus tardive, unions plus fragiles, augmentation du nombre des personnes seules et de la monoparentalité...

Les personnes seules sont les ménages dont le nombre a le plus progressé ces dernières années (+822.100 entre 2009 et 2014). Ils représentent désormais 35% des ménages. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont également de plus en plus nombreux (respectivement +206.100 et +243.700), tandis que le nombre de couples avec enfant(s) est en recul (- 64.400 unités).

La baisse de la taille des ménages, associée à un solde migratoire annuel positif, augmenterait le nombre de ménages de près de 235.000 en moyenne par an jusqu'en 2030, et de 200.000 par an en moyenne sur l'ensemble de la période 2010-2050 (source : scénario central du Commissariat Général au Développement Durable de septembre 2012).

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

### Les ménages selon leur composition



Sources : INSEE, Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), SOeS

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 2018, la France compte 19,6% d'habitants âgés d'au moins 65 ans, soit 4 points de plus que vingt ans plus tôt (source : INSEE). Selon les projections réalisées par l'INSEE en novembre 2016, la part de la population de plus de 65 ans progresserait pour atteindre 29% en 2070.

La demande potentielle de logements neufs est en général comprise entre 300.000 et 350.000 logements supplémentaires par an, parfois davantage selon les hypothèses retenues (solde migratoire, espérance de vie, renouvellement du parc, etc.) mais sans jamais excéder 400.000 logements. Il faut la distinguer du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement.

## Les constructions de logements neufs

Selon le Commissariat Général au Développement Durable, la baisse continue du nombre de logements commencés, enregistrée depuis 2011, s'est interrompue en 2016 avec des mises en chantier qui s'établissent à 369.000 unités (+10% par rapport à 2015). En 2017, les mises en chantier ont progressé de +16% par rapport à 2016, à 426.200 unités. Tous les segments sont concernés par la reprise : +18% pour le logement collectif, +15% pour le logement individuel pur,

+9% pour le logement individuel groupé et +7% pour les logements en résidence. Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée (en collectif, résidences gérées et individuel groupé), sur le marché des ventes en bloc aux opérateurs de logements sociaux et intermédiaires, et dans une moindre mesure, sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement.

## Le marché de la promotion privée

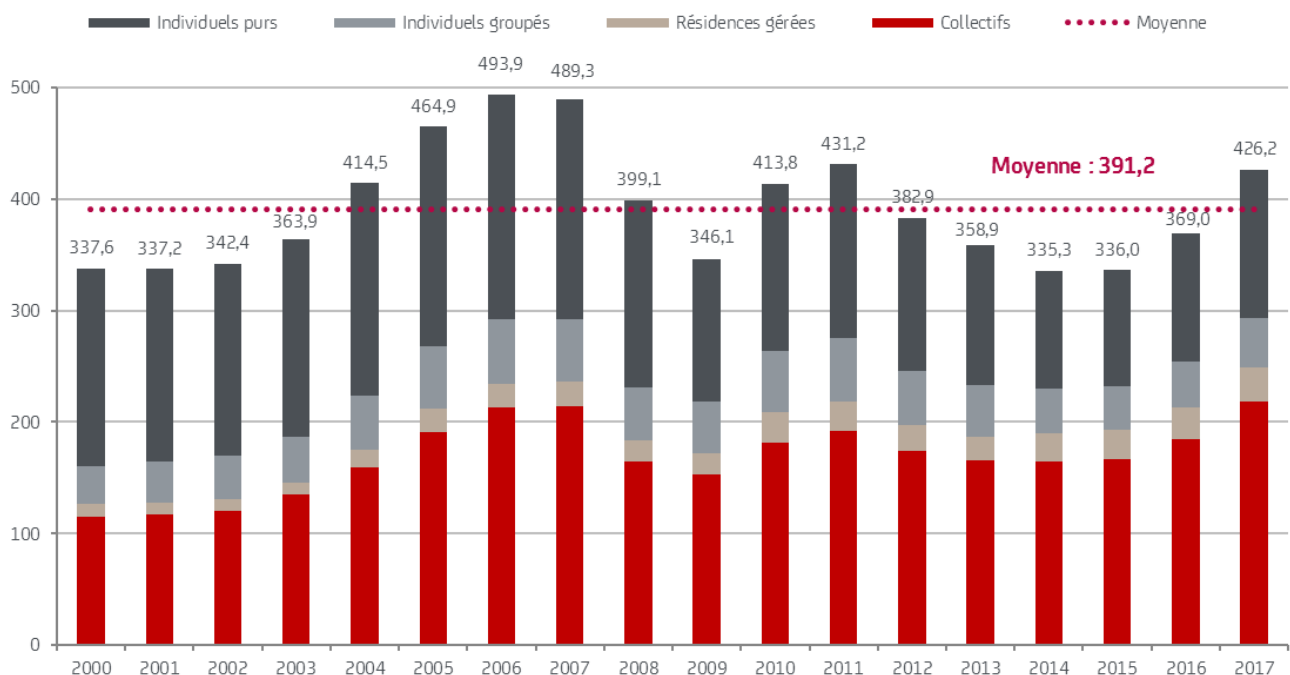
L'analyse du marché de la promotion privée reprend les chiffres de l'ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) publiés par le Commissariat Général au Développement Durable.

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.

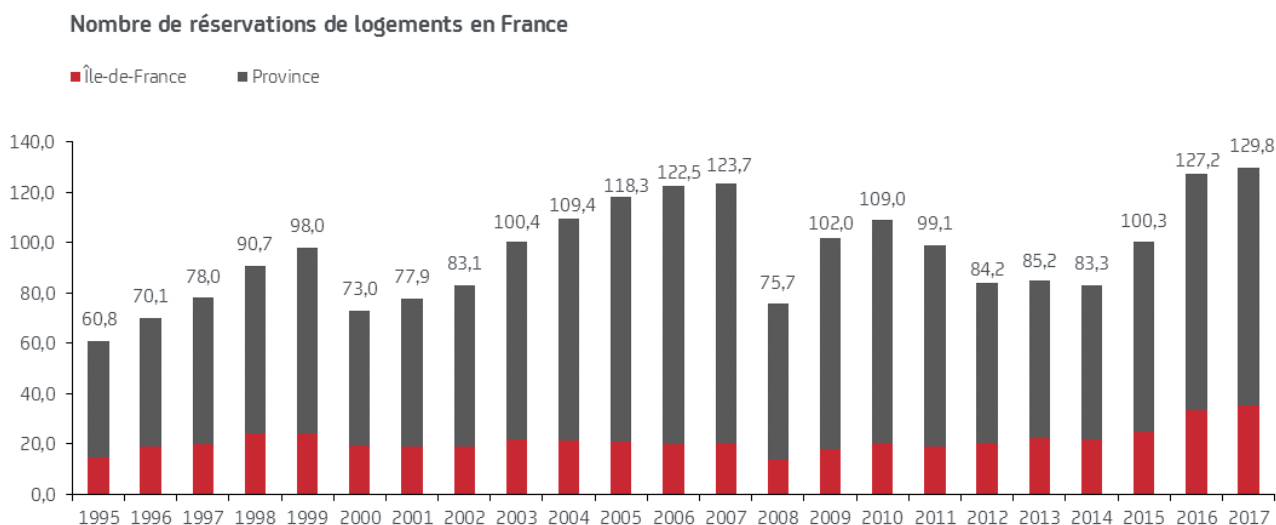
### Logements commencés en date réelle par type



Sources : CGDD, SOeS, ECLN

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Présentation du marché immobilier



Sources : CGDD, SOes, ECLN

Le graphique ci-dessus présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privée en France depuis 1995, secteur principal d'intervention de Nexity, sur la base duquel le Groupe calcule depuis 2004 sa part de marché, en l'absence de données fiables sur les autres marchés (logement social notamment). Cela permet ainsi d'avoir une base de comparaison homogène et constante dans le temps. Cette source, comme indiqué ci-avant, sous-estime la taille réelle du marché de l'immobilier résidentiel, car elle exclut les ventes en bloc ; en revanche, elle la surestime dans la mesure où elle comptabilise des réservations brutes, sans déduction des désistements (réservations annulées hors période).

### 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.

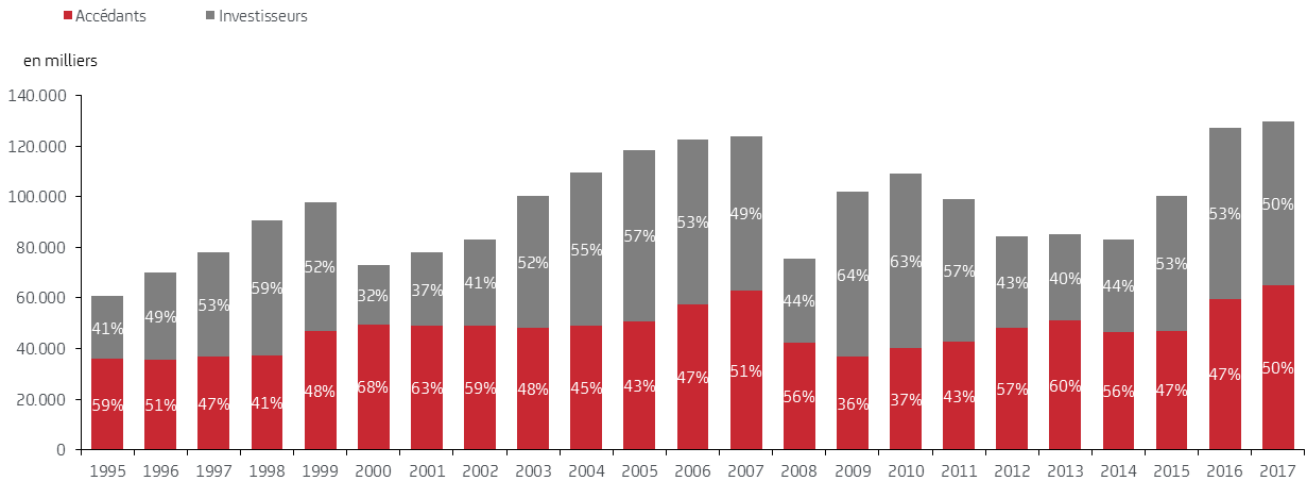
Après un point haut en 2007 à 63.000 logements, suivi d'une forte baisse les années suivantes, les réservations en accession sont remontées progressivement pour s'établir à 51.100 logements en 2013, avant de chuter à nouveau en 2014 et 2015, pour s'établir à 47.200, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne de ces dix dernières années (environ 49.300 unités). En 2017, grâce aux mesures

de soutien en vigueur ainsi qu'à des niveaux de taux d'intérêts historiquement bas, les ventes aux accédants ont représenté 50% des ventes au détail.

En 2017, les réservations aux investisseurs individuels représentent 50% du marché des réservations aux particuliers.

Le graphique suivant présente l'historique de la ventilation, entre accédants à la propriété et investisseurs individuels, des réservations de logements neufs en France :

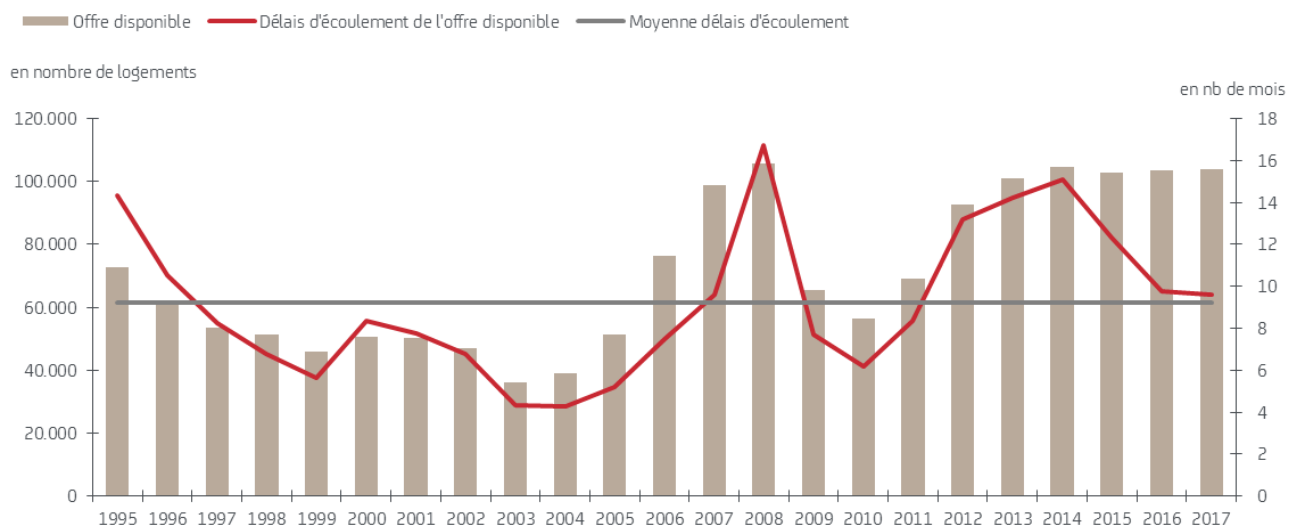
### Estimation de la répartition de logements en France entre accédants et investisseurs individuels



Sources : Fédération des Promoteurs Immobiliers / CGDD, SOeS, ECLN

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

Depuis 2014, l'offre commerciale disponible sur le marché est relativement stable. Elle s'établit à 103.900 logements à fin décembre 2017 et représente 9,6 mois de vente (contre 12,3 mois en 2015).

Elle se décompose en 95.100 appartements neufs et 8.800 maisons individuelles groupées.

Sur les 95.100 appartements neufs disponibles à l'offre fin 2017, 70,7% concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, 25,6% des opérations en cours de

construction et seulement 3,7% des appartements achevés invendus.

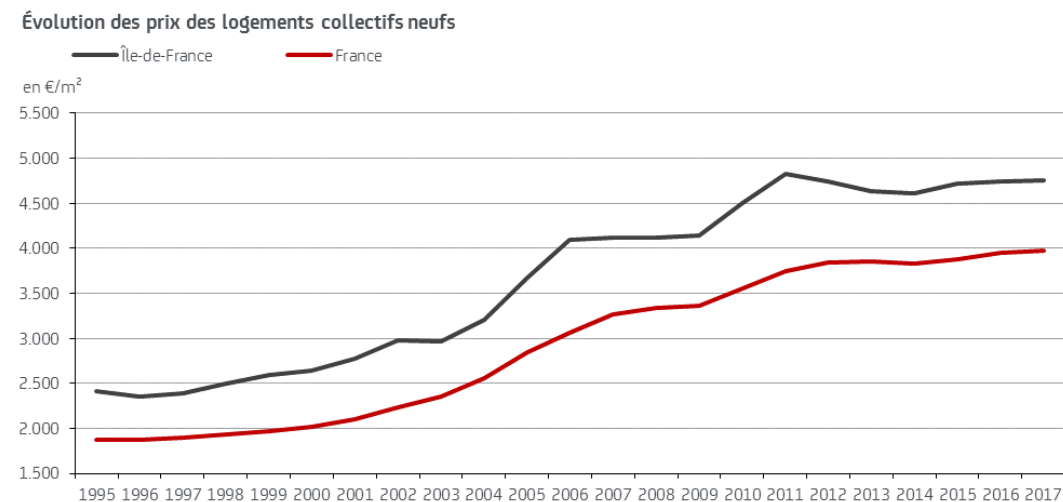
Le prix de vente moyen en 2017 est de 3.974 euros par mètre carré pour les appartements neufs (+0,5% par rapport à 2016) et de 260,9 milliers d'euros pour les maisons individuelles (+2,1%).

Entre 1995 et 2017, l'augmentation moyenne des prix par mètre carré est de 112,4% pour le logement collectif (dont +11,7% entre 2010 et 2017) et de 114,7% pour le logement individuel groupé (dont +9,7% entre 2010 et 2017).

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Présentation du marché immobilier

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



Sources : CGDD, SOeS, ECLN

## Solvabilité des ménages

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 (pour une durée moyenne des prêts de 18 ans) se maintiennent à un bas niveau (1,53% sur le dernier trimestre 2017). Selon les observatoires, les taux moyens des crédits immobiliers devraient rester attractifs en 2018.

Dans le neuf, le coût relatif des opérations réalisées s'établit à 4,9 années de revenus sur le dernier trimestre de 2017, niveau particulièrement élevé.

Le coût moyen des opérations réalisées par les ménages a continué d'augmenter en 2017 (+2,9%).

Dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations se sont contractés (-0,3%, après +1,7% en 2016). Tandis que l'apport personnel mobilisé a progressé (+1,2%, après -3,7% en 2016).

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 (source : Observatoire Crédit Logement).

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



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

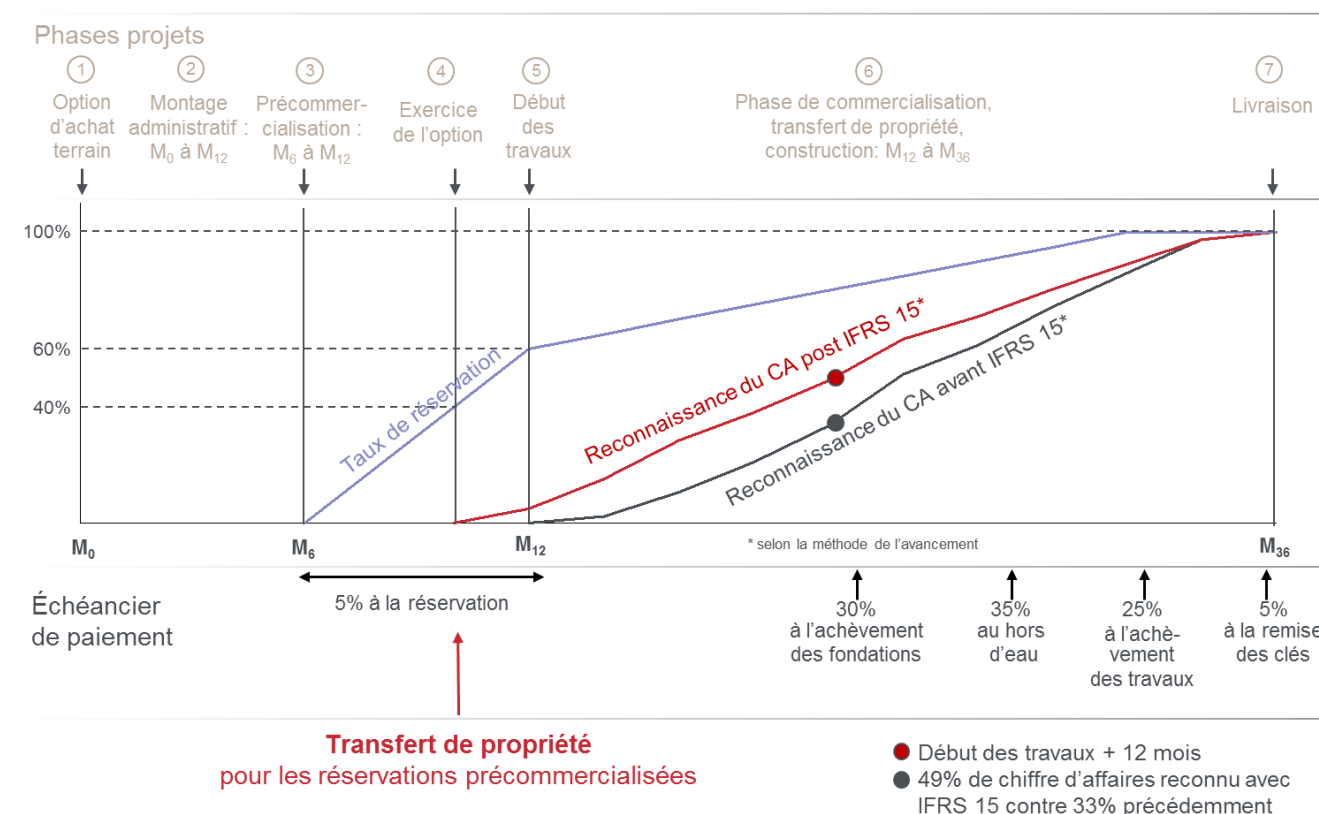
## Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France

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 impactera 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 2017 figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.



### 1.4.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France

Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, la tertiarisation de l'économie et la santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- Un marché de l'investissement dynamique (25,4 milliards d'euros) qui devrait se rapprocher des performances de 2016 grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre record ;

- Une progression de la demande placée de bureaux en Île-de-France (+8% par rapport à 2016 à 2,6 millions de mètres carrés) avec un taux moyen de vacance de seulement 5,9% à fin 2017 et une offre immédiate en baisse de 5% sur un an ;
- Une baisse de la part « du blanc » en risque locatif mais qui reste tout de même élevée, à 47% ; et
- Une année 2017 marquée par des volumes records commercialisés sur le marché français de la logistique.

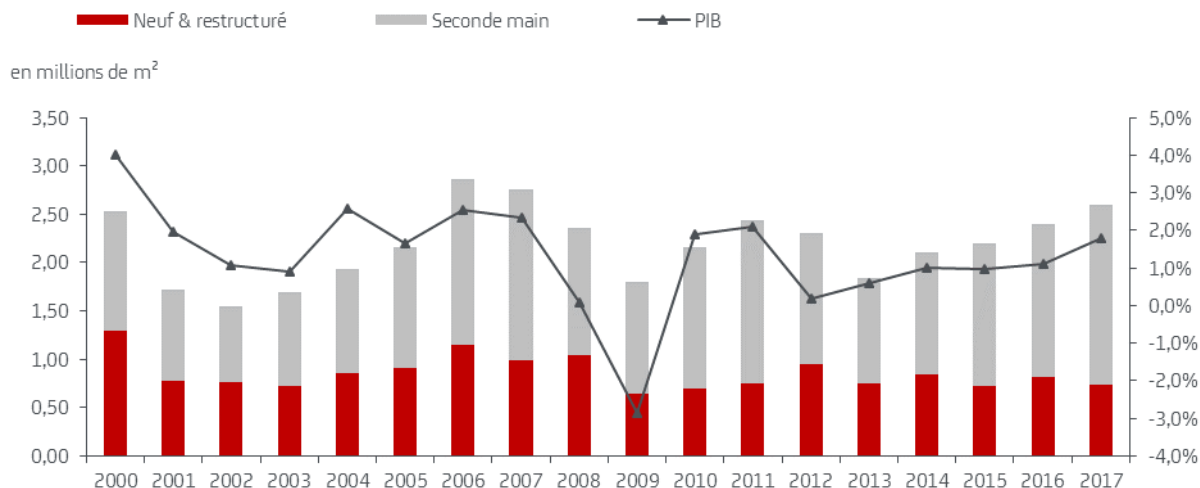


# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

## Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la demande placée de bureaux en Île-de-France sur la période 2000-2017 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :



Source : CBRE, OCDE

Il y a une forte corrélation entre l'évolution de la demande placée et la croissance économique (PIB) : ainsi, suite à la crise financière de 2008, le volume de transactions a fortement chuté. On observe depuis une reprise modérée de la demande placée, qui va de pair avec une légère progression de la croissance économique.

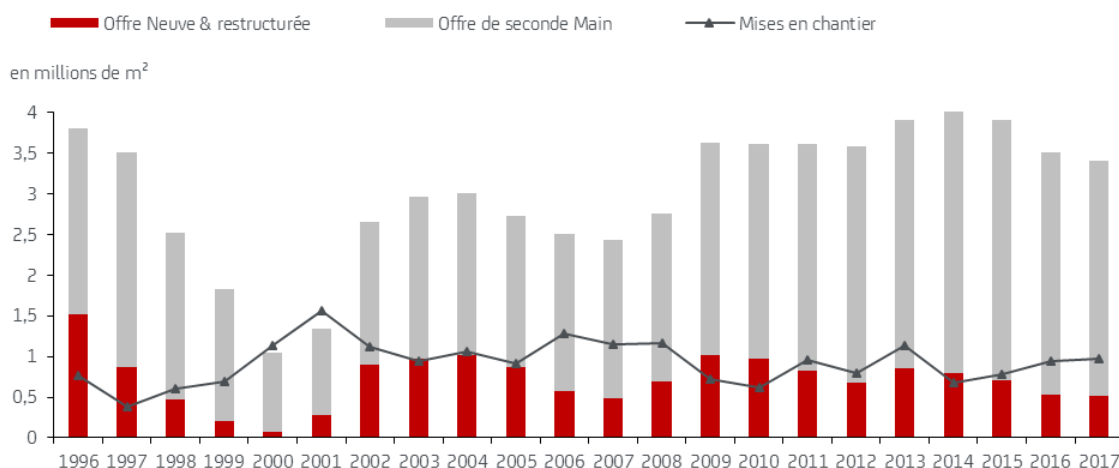
En 2017, la demande placée de bureaux en Île-de-France dépasse de 8% les volumes commercialisés en 2016 et est en hausse de 15% par rapport à la moyenne entre 2007 et 2016. Le total sur l'ensemble de l'année 2017 s'élève à 2,6 millions de mètres carrés placés, soit la meilleure performance réalisée depuis 2007. Le marché locatif francilien affiche un 4<sup>ème</sup> trimestre record, avec 853.900 mètres carrés placés, soit une progression de +28% par rapport à l'année précédente (source : CBRE).

28% des surfaces placées en 2017 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés, soit 740.000 mètres carrés. La demande placée annuelle dans le neuf sur les cinq dernières années s'élève en moyenne à 780.000 mètres carrés (source : JLL).

En région, la demande placée atteint 1,5 million de mètres carrés et progresse de 7% par rapport à 2016. Elle représente 37% de l'ensemble des transactions sur le territoire national. Avec 660.000 mètres carrés de surfaces placées, la part du neuf s'élève à 44% des transactions en régions (source : CBRE).

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2017 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de « seconde main » :

## Offre immédiate en Île-de-France



Source : CBRE



Suite à la crise de 2008, le niveau global de l'offre de bureaux en Île-de-France a augmenté pour atteindre 3,5 à 4 millions de mètres carrés entre 2009 et 2017.

Au 31 décembre 2017, l'offre immédiate en Île-de-France enregistre une baisse de 5% sur un an et se situe sous la barre des 3,4 millions de mètres carrés. La vacance baisse elle aussi pour atteindre 5,9%. La part des locaux neufs ou restructurés atteint son plus bas niveau depuis 2007 et ne représente plus que 15% du stock vacant. L'offre immédiate de seconde main a augmenté de 40% entre 2008 (début de la crise financière) et 2017 (source : CBRE).

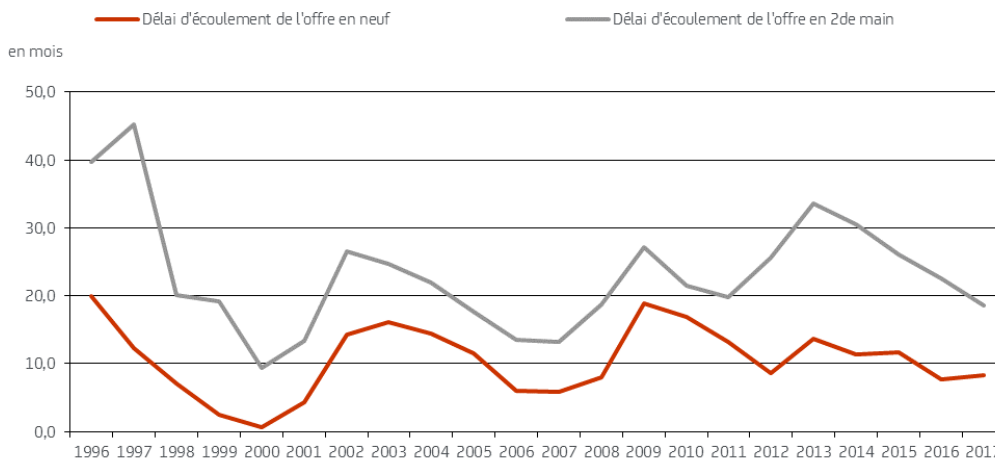
Fin décembre 2017, les mises en chantier progressent de 17% à 1.106.100 mètres carrés (contre 845.700 mètres carrés au 31 décembre 2016). Alors que le volume des mises en chantier avait fortement chuté en 2009 avec l'apparition de la crise, on constate depuis une reprise timide de l'activité

(source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie).

Le délai d'écoulement de l'offre de bureaux neufs augmente légèrement en 2017 (8,3 mois contre 7,7 mois en 2016). Le délai d'écoulement de l'offre de seconde main continue de diminuer en 2017, passant de 22,5 mois en 2016 à 18,6 mois en 2017 (source : Nexity d'après traitement des données CBRE).

La part des immeubles lancés en « blanc » se maintient à un niveau élevé d'une année sur l'autre avec 73% des surfaces en cours de construction en Île-de-France (vs 71% au T4 2016 et 50% au T4 2015). Le renouvellement de l'offre de qualité apparaît relativement mesuré au vu du niveau actuel de l'offre de qualité immédiatement disponible (sources : JLL, CBRE).

## Délai d'écoulement de l'offre en bureaux

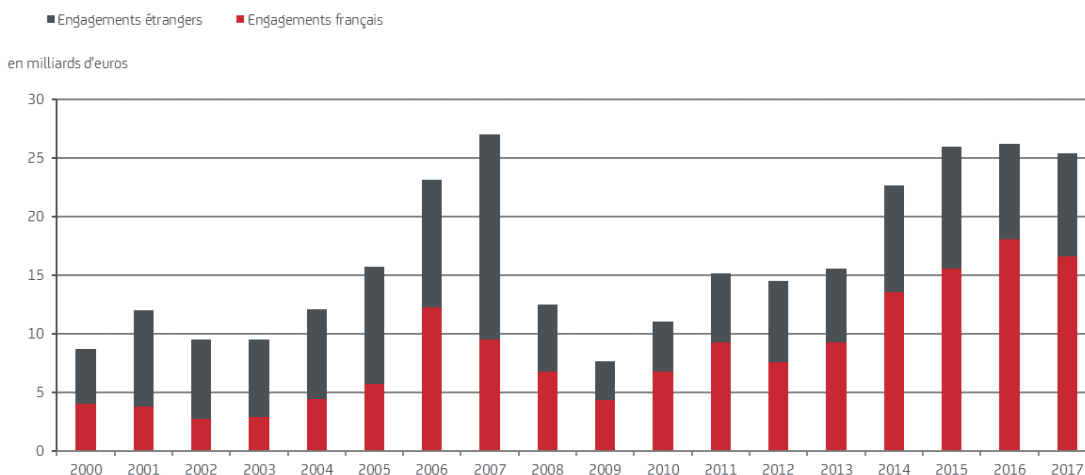


Source : CBRE

## L'investissement en France

Le contexte reste porteur sur le marché de l'investissement européen, avec une nouvelle année record en termes de volumes échangés. Dans cet environnement très favorable, la France apparaît légèrement en retrait (source : CBRE).

Les volumes engagés durant l'année 2017 sur le marché de l'investissement tertiaire en France s'établissent à 25,4 milliards d'euros, chiffre qui devrait encore augmenter après intégration des transactions de fin d'année (contre 26,2 milliards d'euros en 2016).



Source : CBRE

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

## Présentation du marché immobilier

Grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre record avec la finalisation de très grandes transactions, 2017 devrait au final se rapprocher des performances de 2016 (source : CBRE).

Les grandes transactions ayant très nettement boosté l'activité en 2017, la structure de marché apparaît sensiblement plus déséquilibrée qu'en 2016. Le cœur des opérations entre 50 et 200 millions d'euros représente moins de 40% des engagements, alors que les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent 36,2% de l'activité, soit +2,2 points par rapport à 2016). Le segment des transactions intermédiaires entre 100 et 200 millions d'euros représente 23,6% des échanges en 2017 (contre 27% en 2016) (source : CBRE).

À hauteur de 18,1 milliards d'euros investis, le bureau demeure le produit phare avec 71% des investissements en immobilier d'entreprise (contre 73% en 2016). Le segment des VEFA s'est montré particulièrement dynamique, avec plus de 4 milliards d'euros engagés, soit la meilleure performance enregistrée depuis 2007. La part du « blanc » en risque locatif a certes baissé par rapport à 2016 mais reste tout de même élevée, à 47% (source : CBRE).

La part des commerces a baissé de 3,5 points sur un an (12,5% des volumes investis en 2017, contre 16% en 2016), avec au total 3,2 milliards d'euros d'échanges. Avec 4,1 milliards d'euros échangés, l'investissement en

industriel/logistique a enregistré son record absolu, grâce notamment à deux opérations d'envergure (source : CBRE).

L'Île-de-France demeure nettement la région privilégiée des investisseurs, avec 80% des engagements, en très légère baisse par rapport à 2016.

Le poids des investisseurs internationaux est remonté en fin d'année 2017, néanmoins les institutionnels nationaux continuent d'occuper une position dominante sur le marché, avec un peu plus de 65% des engagements (contre 69% en 2016). Les fonds d'investissement réalisent 35% des ventes, en hausse de 14 points par rapport à 2016. Les promoteurs concentrent 9% des ventes, en baisse de 7 points sur un an. Les foncières, davantage focalisées sur leur potentiel de développement interne, sont devenues des acteurs de moindre importance (source : CBRE).

Les taux « prime » pour les bureaux à Paris QCA se stabilisent au même niveau qu'en 2016, soit entre 3,00% et 4,25% en fin d'année (source : CBRE).

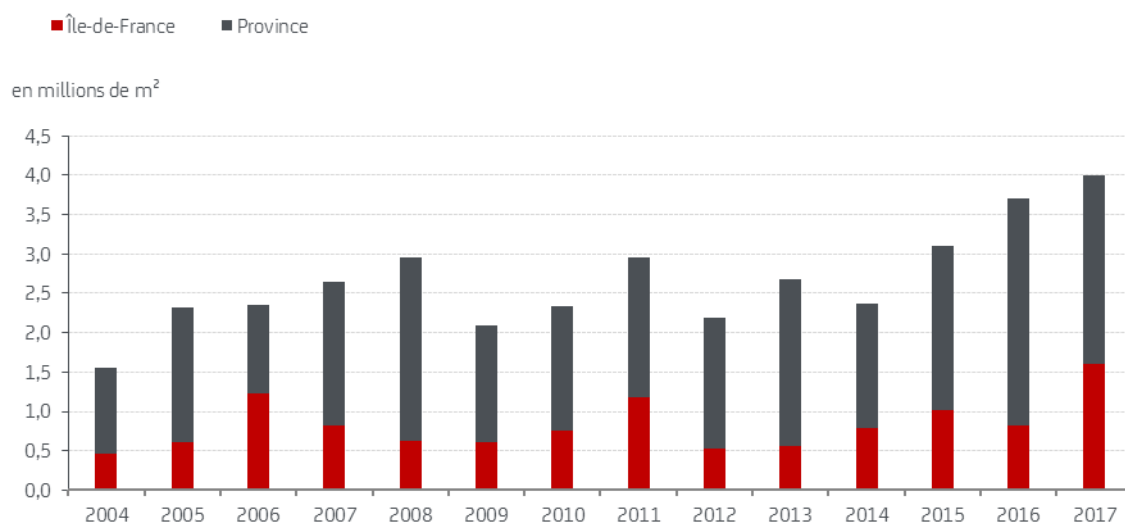
La France, et en particulier Paris, reste un marché attractif, également pour les investisseurs internationaux qui représentent 35% des engagements en 2017. La sécurité, la profondeur et la lisibilité du marché français en font une place forte incontournable à l'échelle internationale, notamment pour les investisseurs « core » long terme (source : CBRE).

## Marché de la logistique

Le marché français de la logistique est très dépendant de la conjoncture économique. L'année 2017 établit un nouveau record en termes de volumes commercialisés, la demande placée s'élevant à 4 millions de mètres carrés, soit une hausse de 3% par rapport à 2016. L'année 2017

comptabilise moins d'opérations de très grande taille par rapport à 2016, mais les volumes restent cependant importants du fait de l'arrivée des transactions supérieures à 100.000 mètres carrés sur le marché (source : CBRE).

### Demande placée en logistique (> 5 000 m<sup>2</sup>)



Source : CBRE

2017 est marquée par un niveau de transactions record en Île-de-France : 1,6 million de mètres carrés y a été commercialisé (contre 819.200 mètres carrés en 2016), soit +76% par rapport à la moyenne à huit ans (source : CBRE).

La plupart des marchés régionaux affichent des performances en ligne avec les moyennes décennales. Avec 440.000 mètres carrés placés, la région Rhône-Alpes est en retrait (-9% par rapport à 2016). Au Nord, la fluidité de commercialisation des opérations lancées « en blanc » ne

permet cependant pas au marché de renouer avec les volumes élevés des années 2015 et 2016 (source : CBRE).

La demande placée a essentiellement porté sur les meilleurs produits (classe A) qui ont représenté 77% des transactions (source : CBRE).

L'offre immédiate en France s'élève à 2,85 millions de mètres carrés au 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit une baisse annuelle de 7% (source : CBRE).

Au total, 1,9 million de mètres carrés d'offres « en gris »<sup>1</sup> est recensé en France (contre 2,29 millions de mètres carrés fin 2016) (source : CBRE).

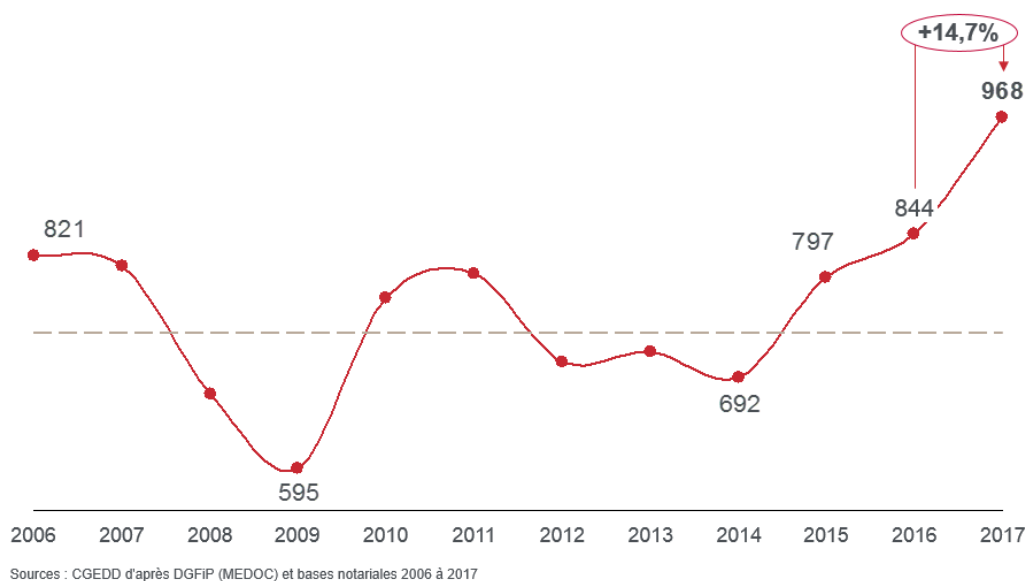
## 1.4.4 Le marché des services immobiliers en France

Le marché français des services à l'immobilier se caractérise par son très grand nombre d'acteurs (voir paragraphe 1.6.3 « Services » du présent Document de référence) et par la diversité des prestations assurées autour des biens immobiliers.

Le marché des Services immobiliers aux entreprises a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes et aux méthodes d'analyse plus sophistiquées qui, depuis, se sont généralisées à la profession. Ces investisseurs souhaitent confier la gestion de leurs actifs à des sociétés de services aptes à gérer au mieux leurs intérêts,

et capables de produire des *reportings* de gestion répondant aux meilleurs standards. Parallèlement, un certain nombre d'autres propriétaires mènent des réflexions sur la gestion de leur patrimoine immobilier (externalisation versus internalisation).

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 2017, un niveau historique a été atteint tel que présenté dans le graphique ci-dessous (sources : CGDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2006 à fin 2017) :



## 1.5 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY

### 1.5.1 Promotion Immobilier résidentiel

#### Résumé des activités de Promotion 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 18.351 réservations de logements neufs en France

en 2017, ce qui le classe au premier rang des promoteurs de logements neufs en France, auxquelles s'ajoutent 2.601 réservations de lots de terrains à bâtir.

<sup>1</sup> Définition des opérations en gris dans le paragraphe 1.5.3.4 « Typologie des modes de réalisation des projets »

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2015, 2016 et 2017 :

RÉSERVATIONS FRANCE			
Au 31 décembre	2017	2016	2015
<b>Réservations (en nombre)</b>			
Logements neufs	18.351	15.893	11.741
Terrains à bâtir	2.601	2.518	2.202
<b>TOTAL</b>	<b>20.952</b>	<b>18.411</b>	<b>13.943</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 2017 se répartissent à raison de 39% en Île-de-France et de 61% en province à partir de 26

implantations régionales. Les réservations de lots de terrain à bâtir en 2017 se répartissent à raison de 12% en Île-de-France et 88% en province à partir de 23 agences.

## Stratégie de développement du pôle 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 1ère 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 20% des réservations nettes en 2017) : essentiellement des résidences pour étudiants en partenariat, entre autres, avec Nexity Studéa et des résidences seniors au travers d'un 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,
  - 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 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent Document de référence.

## Produits

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.

### 1.5.1.1 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

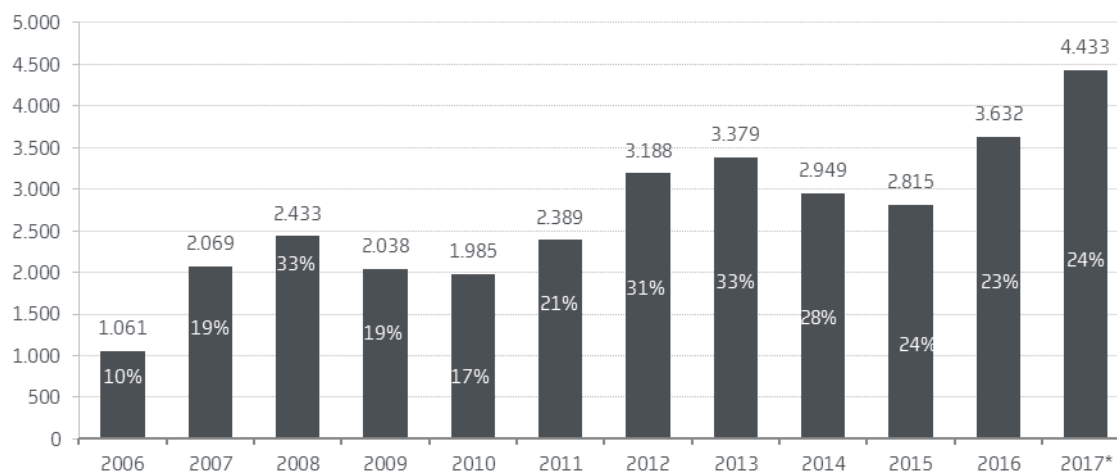
L'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, a instauré un seuil minimal de 20% de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Les sanctions contre les collectivités qui ne respectent pas ces seuils ont été progressivement renforcées. La loi du 18 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 (24% en 2017<sup>1</sup>, soit 4.433 réservations).

#### Activité à destination des opérateurs sociaux

en unité et en % des réservations totales de logements neufs



\* Y compris Edouard Denis et Primosud

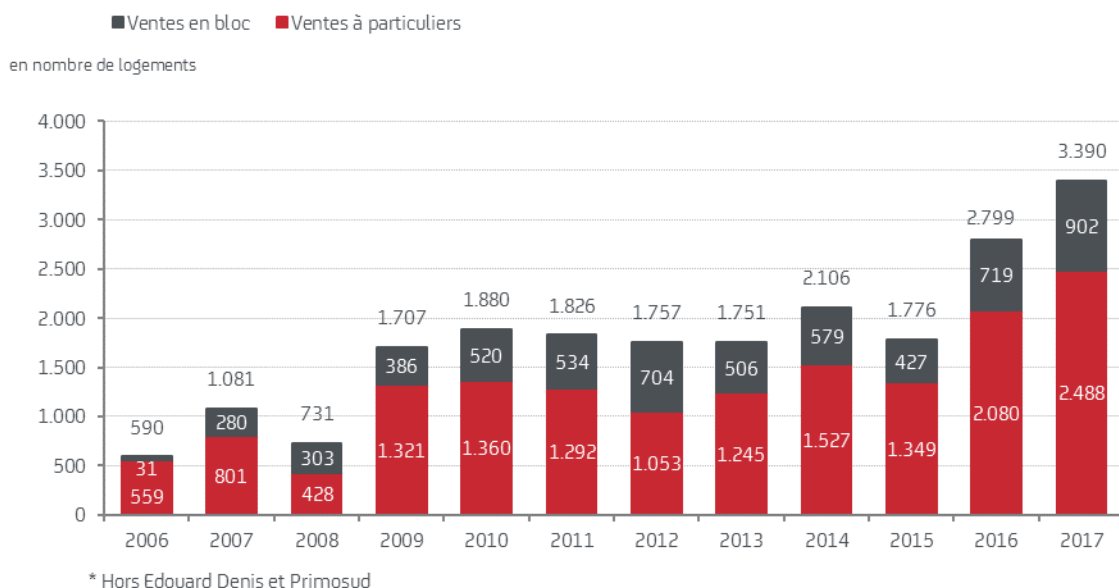
Au-delà de cette obligation légale, Nexity a fait le choix stratégique depuis 2005 de répondre aux besoins des acteurs du logement social en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Pour accroître le nombre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes 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.

<sup>1</sup> 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 29%

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

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



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 3.390 logements en 2017, soit 21% de ses réservations de logements neufs à périmètre constant.

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 : TVA réduite à 5,5% pour les logements destinés à la résidence principale, prix de vente plafond par mètre carré

de surface utile et plafonds de ressources basés sur les revenus fiscaux de référence de l'année N-2.

Ils sont situés en territoire urbain et sont définis par un seul critère : le revenu des habitants. L'écart est mesuré par rapport, d'une part, au territoire national et, d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle se situe chacun de ces quartiers, selon des modalités qui peuvent varier en fonction de la taille de cette unité urbaine.

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.

### Logement locatif intermédiaire

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

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

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

La SNI (filiale de la Caisse des Dépôts, fondatrice du premier Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), chargée par l'État d'acquiescer 30.000 à 35.000 logements locatifs intermédiaires d'ici fin 2019) a conclu en décembre 2014 un protocole-cadre avec Nexity prévoyant un volume annuel de réservations compris entre 800 et 1.100 logements locatifs intermédiaires (voir paragraphe 1.10 « Contrats importants » du présent Document de référence).

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.

## Autres ventes en bloc de logements

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 2017, ces réservations ont représenté 12% des ventes en bloc du Groupe, soit 743 réservations notamment dans des résidences gérées.

## 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'accession 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.) ;

## Résidences étudiantes

Le Groupe est le premier acteur privé de l'immobilier étudiant en France. Dans son offre, Nexity est attentif à financer des logements de qualité pour les étudiants boursiers et non boursiers, qui soient accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Depuis 2015, Nexity Studéa a choisi de repositionner son offre produit pour être davantage en adéquation avec les nouvelles attentes des étudiants. Ce travail a notamment consisté à redéfinir des espaces communs, plus chaleureux et favorisant les échanges, des chambres plus confortables et mieux équipées mais également à renouveler la signalétique des lieux. De nouveaux services ont été également pensés pour apporter du confort aux étudiants

## Résidences Jeunes Actifs et Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

En complément du réseau de résidences services dédiées aux étudiants, le Groupe réalise pour le compte d'investisseurs sociaux ou d'investisseurs privés des

En 2017, Nexity a enregistré 895 réservations de logements locatifs intermédiaires.

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

- 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.

(service d'autopartage, service de restauration par distributeurs, etc.).

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. En 2017, Nexity a mis en commercialisation huit résidences étudiantes (quatre en 2016), représentant 1.078 logements.

Le portefeuille de résidences exploitées par Nexity se compose, au 31 décembre 2017, de 124 résidences représentant plus de 15.300 logements dans 56 villes de France et de Suisse.

résidences pour étudiants et jeunes actifs dont la gestion est systématiquement confiée à des exploitants reconnus. Ces résidences, adaptées aux spécificités du territoire, répondent

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

également aux besoins spécifiques des occupants en proposant des services novateurs et personnalisés (espace de coworking, espace détente, accès sécurisés, etc.). Nexity souhaite également apporter une réponse aux difficultés de logement des salariés en mobilité professionnelle en

## 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

En partenariat avec Ægide, leader français de la résidence pour seniors non médicalisée, dont le Groupe détient 45,16%, Nexity développe des résidences non médicalisées nouvelle génération avec services, destinées aux seniors autonomes (restaurant, services ménagers, assistance 24h/24, etc.). En 2017, Ægide, en copromotion avec Nexity, a lancé commercialement 5 nouveaux projets représentant 572 logements, sous la marque Domitys qui en assure la

réalisant des résidences hôtelières à vocation sociale. Ces résidences proposent une solution d'hébergement ponctuelle ou permanente, à prix modéré, et renforcent dans le même temps l'attractivité des territoires et la compétitivité des entreprises.

gestion. Au total, Domitys gère 72 résidences soit plus de 8.400 logements.

## 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.

Pour aller au-delà du co-habiter intergénérationnel, Nexity propose en entrée de bâtiment, une pièce commune équipée (coin salon, kitchenette, toilettes), espace central du lien social entre les habitants de la résidence. Les logements se répartissent ensuite entre seniors, jeunes actifs et familles. Pour préserver l'autonomie et la sécurité des seniors sans pour autant les stigmatiser, les appartements qui leur sont destinés intègrent des dispositifs évolutifs (sols antidérapants, salles d'eau ergonomiques par exemple).

### 1.5.1.2 PERL

Nexity détient 82% du capital de PERL aux côtés des principaux dirigeants de la société. PERL conserve sa marque propre, sa gouvernance et son « architecture ouverte » au bénéfice des partenaires qu'elle 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.

Créé en 2000, PERL a mis au point un dispositif innovant de cofinancement par l'épargne privée d'une offre nouvelle de logements à loyer abordable à destination des actifs. Ce dispositif, l'Usufruit Locatif Social (ULS), est particulièrement adapté aux zones « prime » en tension foncière, connaissant un fort déficit de logements.

Cette solution consiste à distinguer la valeur patrimoniale d'un logement de sa valeur d'usage pour une période donnée, selon le processus suivant :

- Un investisseur souhaitant se constituer un patrimoine à moyen terme, se porte acquéreur de la seule nue-propriété d'un logement pour un prix réduit par rapport à la pleine propriété (de 30 à 40% inférieur en moyenne) ;
- Un bailleur institutionnel acquiert l'usufruit pour une durée de 15 à 18 ans. En tant qu'usufruitier, il dispose

des logements pour cette durée comme s'il en était propriétaire, il perçoit les loyers et assure la gestion locative. Il gère ainsi des logements à loyer abordable en zone tendue, sans autre apport de fonds propres, ni subvention, à charge pour lui de les conserver en bon état jusqu'à la fin de l'usufruit ;

- Une collectivité territoriale, grâce à l'ULS, peut produire plus de logements abordables à destination des actifs, sans subvention, ni aide directe ou indirecte (comptabilisation dans l'objectif de 25% de logements sociaux posé par l'article 55 de la loi ; et
- L'investisseur achète un bien patrimonial à prix décoté, ne perçoit aucun loyer pendant la durée de l'usufruit mais ne supporte en contrepartie aucun frais de gestion, d'entretien et de réparation. Il ne supporte aucune fiscalité ni taxe. Au terme de l'usufruit, l'investisseur retrouve la pleine propriété du bien, libéré de toute occupation et remis en état.



Leader de l'Usufruit Locatif Social, PERL est intervenu depuis sa création dans près 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 2017, PERL a enregistré 924 réservations nu-propriétaire (837 en VEFA et 87 dans l'existant).

### 1.5.1.3 iSelection

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.

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 1.7.3

### 1.5.1.4 Edouard Denis

Nexity détient 55% du groupe Edouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Edouard Denis, consolidé dans les comptes de Nexity depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Le groupe Edouard Denis, créé en 1996, avec une spécialisation dans l'immobilier haut de gamme au Touquet-Paris-Plage, s'est progressivement diversifié pour devenir un promoteur généraliste.

### 1.5.1.5 Aménagements & 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

Les axes de développement de PERL en 2018 sont les suivants :

- Le renforcement de l'accompagnement des clients bailleurs sociaux et nu-propriétaires (développement de la plateforme en ligne MyPERL) ;
- La concrétisation des premières opérations en Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI) ; et
- La création d'une équipe dédiée à l'innovation et aux nouveaux produits autour du démembrement de propriété.

Cette activité sera reclassée dans l'activité Services aux particuliers, au sein du pôle Client Particulier, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

« Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession » du présent Document de référence). Ces résidences services sont destinées aux étudiants, personnes âgées, tourisme de vacances et tourisme d'affaires ;

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

En 2017, iSelection a effectué 3.590 réservations dont 2.792 au titre de son activité de commercialisateur pour le compte de tiers et 798 au titre de son activité d'opérateur en logements neufs.

Cette activité sera reclassée dans l'activité Services aux particuliers, au sein du pôle Client Particulier, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Sa stratégie multi-régionale lui a permis de prendre des positions significatives sur les marchés de l'Île-de-France, de Lyon, Bordeaux, Lille et Nantes.

En 2017, Edouard Denis a enregistré 2.379 réservations de logements neufs.

verts. Chaque opération est composée en moyenne d'environ 27 lots. Cette activité permet au Groupe d'être indirectement présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France.

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

Pour les collectivités, la filiale 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,

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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.

## 1.5.1.6 International

À l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs et de résidences services, en Italie, en Pologne et en Belgique.

En Italie, les opérations en cours de commercialisation, sont principalement situées dans les zones de Milan et de Turin. 29 réservations ont été enregistrées en 2017. Trois nouvelles opérations ont été acquises, représentant 256 lots, toutes transformées en actes.

## 1.5.1.7 Clients

Les clients du pôle 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

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 2017, l'activité d'Aménagements & terrains à bâtir a enregistré 2.601 réservations.

En Pologne, l'année 2017 a été caractérisée par 391 réservations de logements, toutes à Varsovie. Deux promesses d'achat de terrains ont été signées, représentant 554 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...).

- 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).

Le pôle Immobilier résidentiel bénéficie ainsi d'une clientèle diversifiée. L'analyse de la décomposition de l'activité commerciale de Nexity en 2017 est présentée au Chapitre 3 – 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	2017	2016	2015
<b>Accédants – résidence principale</b>			
Âge moyen	38	37	37
Revenus annuels moyens (en euros)	43.028	41.273	41.596
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	6,0	6,0	6,0
dont primo-accédants			
Âge moyen	34	34	34
Revenus annuels moyens (en euros)	38.322	35.967	37.746
dont acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	49	48	48
Revenus annuels moyens (en euros)	59.881	58.098	56.133
<b>Accédants – résidence secondaire</b>			
Âge moyen	56	55	54
Revenus annuels moyens (en euros)	81.053	98.358	94.446
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	3,2	3,0	3,9
<b>Investisseurs</b>			
Âge moyen	47	47	47
Revenus annuels moyens (en euros)	76.645	77.594	75.227
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	2,5	2,4	2,5
<b>Tous clients</b>			
Âge moyen	43	43	43
Revenus annuels moyens (en euros)	62.767	62.212	62.287
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	3,5	3,4	3,4

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors iSelection, PERL et Edouard Denis)

### 1.5.1.8 Ventilation géographique

#### Logement

Le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en province est passé de 2.577 logements en 1997 à 11.221 logements en 2017 (61% du total). Le Groupe continue également de capitaliser sur sa position historiquement forte en Île-de-France, qui représente 39% des réservations

enregistrées en 2017 (contre 35% en moyenne entre 2007 et 2017).

Le Groupe a renforcé son développement dans les zones les plus tendues du marché (A bis, A et B1) avec 89% de ses réservations, part qui se stabilise à un haut niveau.

Réservations par zone	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Zone Abis, A et B1 <sup>(1)</sup>	89%	87%	88%	87%	86%	84%

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

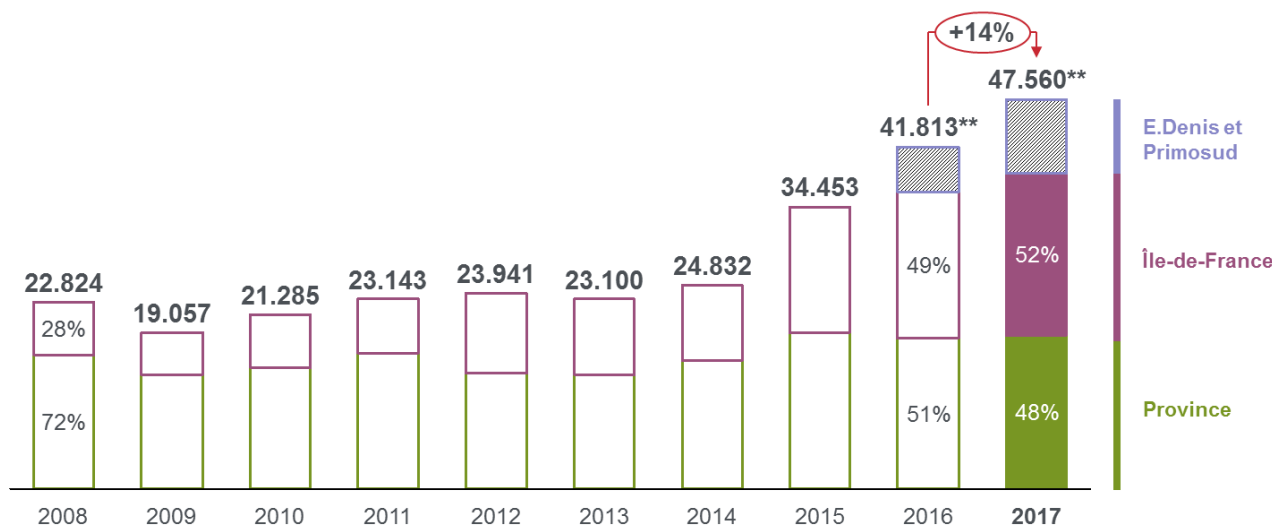
#### Aménagements & terrains à bâtir

L'activité d'Aménagements & terrains à bâtir du Groupe se réalise principalement en province, ce qui s'explique essentiellement par une disponibilité de terrains à lotir plus importante alors qu'ils se raréfient en Île-de-France. Le

nombre de lots réservés en Île-de-France ne représente ainsi que 12% du total de lots réservés en 2017, contre 13% en 2016. Par ailleurs, cette activité a réalisé 74% de ses réservations en zones non tendues (B2 et C).

#### 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 2017, il représente 2,6 années d'activité de promotion.



\*\* 38.527 lots à périmètre constant, soit +5% par rapport à 2016  
Croissance externe 2016 : 9.033 lots au 31 décembre 2017 et 5.152 lots au 31 décembre 2016

### 1.5.1.9 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

<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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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

## 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

## 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. Il est composé de la Direction générale du pôle Immobilier résidentiel, à laquelle s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet, et pour les projets les plus significatifs, du Président-Directeur général. Le Comité se réunit 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 du Comité d'engagement est suivie par les services juridiques et financiers du Groupe.

## 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

## 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

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.

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.

La décision du 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.

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.

d'engagement, qui, ensemble, constituent le budget de référence du projet.

Le financement d'un programme dépend de sa taille. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est inférieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe dispose d'un

concours bancaire non affecté de 300 millions d'euros, assorti d'une enveloppe de 840 millions d'euros d'engagements par signature, à échéance en décembre 2018. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe met en place un financement bancaire spécifique au

### **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 2017, le premier fournisseur du pôle Immobilier résidentiel a représenté 27 millions d'euros de charges, soit 2,7% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 200 millions d'euros de charges, soit 19,9% du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

Une politique de référencement Groupe est en vigueur depuis 2011 pour 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

### **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 89 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 78% en 2017 (72% en 2016 et 67% en 2015).

En tout état de cause, le démarrage des travaux de chaque opération est subordonné à l'accord formel du Directeur

programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 3.2.2 « Financement » du présent Document de référence). Dans l'un comme l'autre cas, le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

travaux même si la plupart des filiales disposent de ressources et des compétences nécessaires pour assurer elles-mêmes le suivi de tout ou partie des travaux de construction. La conception du programme est faite par un architecte extérieur, qui est retenu soit sur appel d'offres, soit de gré à gré. Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes notamment avec Nexity.

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

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

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.



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

## 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 ;

## 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 1.5.1.10 « Commercialisation » du présent

## 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

- 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 de Nexity.

Document de référence 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).

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).

## 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.

## 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).

### 1.5.1.10 Commercialisation

#### Politique de marque

Pour accompagner le client tout au long de sa vie immobilière, début 2012, les principales marques du Groupe ont été réunies sous la marque « Nexity », qui a adopté à cette occasion une nouvelle identité visuelle. 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...) (voir paragraphe 1.3 « Stratégie » 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 ».

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

##### Programmes de logements neufs

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.

##### Programmes de lotissement

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.

#### 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

Description des principales activités de Nexity

## 1.5.1.11 Organisation opérationnelle du pôle 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 pôle Immobilier résidentiel comprend 2.234 collaborateurs au 31 décembre 2017, dont 49 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 pôle 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, les différentes missions techniques et de gestion concourant à la réalisation desdites opérations étant alors réparties entre les copromoteurs. Sur les 299 programmes en cours de construction à fin 2017, 25 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 1.5.1.9 « Déroulement et gestion des risques des projets » du présent Document de référence.

### 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 2015 à 2017 :

(en % du prix de revient total)	2017	2016	2015
Charges foncières	21,2	22,2	21,4
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,9	3,5	4,5
Travaux de construction	50,9	51,5	51,9
Honoraires et assurances <sup>(1)</sup>	15,5	14,7	14,7
Frais financiers	0,9	1,0	1,0
Commercialisation et publicité <sup>(1)</sup>	7,6	7,2	6,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>(1)</sup> Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10% au total

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 3.2.2 « Financement » du présent Document de référence.



### 1.5.1.12 Garanties données par le Groupe

#### Logements neufs

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).

#### Aménagement & terrains à bâtir

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 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.

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).

### 1.5.2 Services

Nexity est un acteur majeur du marché des services immobiliers en France (et ponctuellement dans certains autres pays d'Europe), 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 investisseurs privés, pour accompagner les groupes familiaux dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés, ainsi que des clients institutionnels pour la vente par lot de leur patrimoine ;
- 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.

- 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 2017, les activités de Services du Groupe totalisent près de 890.000 lots gérés en résidentiel (dont 30.900 à l'étranger), soit 168.300 en gestion locative et 721.400 en copropriété, ainsi que 11,3 millions de mètres carrés gérés au titre de bâtiments tertiaires.

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), ou l'indice d'attractivité pour les immeubles de bureaux.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

## Stratégie de développement des activités de Services

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 ;
- Accroître 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 ;
- Renforcer la présence du Groupe dans le marché des résidences gérées (résidences étudiantes avec Nexity Studéa, résidences services seniors grâce au partenariat stratégique avec Ægide-Domitys) ; et
- Croissance externe et partenariats, dans un métier en voie d'industrialisation.

Dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le pôle Services est ventilé en deux activités (Services aux particuliers et Services aux entreprises) respectivement reclassées dans le pôle Client Particulier et le pôle Client Entreprise.

### 1.5.2.1 Services immobiliers aux particuliers

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 2017, Nexity a poursuivi la digitalisation de ses activités avec notamment :

- EPC interactif : les clients peuvent s'inscrire en ligne aux services de dématérialisation :
  - Moyen de paiement 100% en ligne,

- Inscription à la dématérialisation de courriers de gestion,
- Inscription à la dématérialisation des convocations et PV d'AG ;
- Application Mobile de l'Espace Privé : conception et tests de l'application « espace privé » sur le smartphone de nos clients (mise à disposition en avril 2018) ; et
- Nouveaux outils de gestion et de prospection : solutions, sur mobile et tablette, conçues et dédiées aux besoins des conseillers immobiliers transaction dans l'immobilier ancien.

## Syndic de copropriété

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

- Assurant le bon fonctionnement des installations, des équipements collectifs ;

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

## Rénovation énergétique

Nexity s'engage activement depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique des copropriétés pour apporter des réponses concrètes à ses clients. La maîtrise des charges, la valorisation du patrimoine ou encore l'amélioration du confort sont de véritables enjeux sociétaux et économiques.

En 2015, Nexity a concrétisé son engagement en signant la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, initiée par le Plan Bâtiment Durable.

La loi de transition énergétique, publiée en août 2015, renforce la conviction de Nexity dans ses objectifs d'accompagner efficacement les copropriétés dans cette démarche.

En 2017, Nexity a souhaité mieux adresser les questions de transition énergétique en dédiant un chef de projet rénovation énergétique à l'accompagnement des opérations de rénovation énergétique et à la montée en compétences des collaborateurs dans ce domaine.

## Sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique

Afin de sensibiliser 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.).

En 2017, l'organisation de soirées clients (Créteil, Dijon, Lyon, Montpellier...) a permis de sensibiliser un ensemble de copropriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique.

Le référencement d'un nombre significatif d'opérations de travaux réalisées dans le Groupe a permis de partager et

communiquer en 2017 sur les 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).

En parallèle en tant qu'acteur engagé dans la rénovation énergétique des copropriétés, Nexity poursuit son action au côté de l'Agence Parisienne du Climat (APC) pour le développement de sa plateforme Internet CoachCopro®.

## 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). Ainsi en 2017, une quarantaine de projets ont été initiés et sont en phase d'études avant le vote des travaux.

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

## Solutions innovantes

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

## Contrat de performance énergétique

Nexity propose un Contrat de Performance Énergétique dont l'objectif est de maintenir, sur une durée de six ans, une garantie de réduction des consommations de chauffage de la copropriété.

## 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...

Ainsi, Nexity a accompagné la 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 lui permettant de réaliser près de 44% d'économies

d'énergie. Les travaux, dont le montant s'élève à près de 4,3 millions d'euros HT soit 19.000 euros en moyenne par appartement, concernaient l'isolation par l'extérieur des pignons, le remplacement des châssis, l'isolation des planchers du rez-de-chaussée et du vide sanitaire, le remplacement des menuiseries et des systèmes de ventilation, et la réhabilitation du réseau de chauffage. Plus de 45% de l'enveloppe travaux a été prise en charge par des aides financières de l'ANAH, du FART, du Conseil Général de l'Oise, de la Communauté d'Agglomération Creilloise et de la Région Hauts-de-France. 60% des copropriétaires ont fait appel au financement proposé par le Hauts-de-France Pass Copropriété. Chaque copropriétaire rembourse les sommes engagées par des mensualités calées sur le montant des économies d'énergie réalisables.

## 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 ;
- Assistances technique, logistique, juridique ;
- Veille réglementaire et en matière de sécurité ; et
- Services de garanties pour loyers impayés, détériorations immobilières, vacance.

En 2016, 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

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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.

En 2015, Nexity a lancé une nouvelle offre en matière de services immobiliers aux particuliers : E-gérance, la gestion locative 100% digitale ([www.e-gerance.fr](http://www.e-gerance.fr)).

## 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

## 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 Nexity Studéa, s'engage désormais pour chaque nouvelle résidence

Pour un abonnement mensuel forfaitaire, E-gérance propose une interface en ligne 100% personnalisée et sécurisée accessible 24h/24, 7 jours/7, y compris depuis un téléphone mobile ou une tablette.

Chaque client y dispose de son espace pour suivre en temps réel les mouvements comptables, échanger avec son locataire, accéder à une assistance en ligne au quotidien pour les questions juridiques et fiscales et à une bibliothèque de documents mise à jour en fonction des évolutions réglementaires.

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.

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.

### 1.5.2.2 Ægide-Domitys

Nexity détient 45,16% du capital d'Ægide, le solde étant détenu par les trois dirigeants fondateurs et dispose d'une option de prise de contrôle en 2018.

Créé en 1999, le groupe Ægide développe un concept de résidences services seniors pour les personnes âgées autonomes. Le groupe Ægide est à la fois promoteur et exploitant de ses résidences. Leur exploitation est assurée par Domitys SAS (détenue à 100% par Ægide SA).

En 2017, le groupe Ægide a lancé en commercialisation 20 programmes, représentant 2.400 logements ; 5 de ces programmes sont réalisés en copromotion avec Nexity.

À fin 2017, avec 2.024 salariés, le groupe Ægide-Domitys gère 72 résidences représentant environ 8.400 logements.

Ægide est intégrée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe. Nexity est représenté par deux sièges au Conseil d'administration d'Ægide, qui compte six membres.

### 1.5.2.3 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. 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.

## Gestion locative

Ce métier consiste à prendre en charge l'ensemble du patrimoine immobilier des propriétaires institutionnels, 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) :

- Négociation et conclusion du bail ;
- État des lieux (entrée, sortie) ;
- Suivi juridique et financier des conditions du bail ;

- Suivi des obligations des locataires ;
- Gestion comptable du bien ;
- Maîtrise des charges et contrôle budgétaire ;
- Plan qualité et indicateurs de suivi des performances ;
- Reporting financier et d'activité personnalisés ;
- Analyses d'attractivité des bâtiments ; et
- Gestion des relations découlant de l'annexe environnementale.

## Gestion technique

La gestion technique d'un immeuble consiste à mettre en place une approche planifiée, structurée et exhaustive en s'appuyant sur des outils tels que KIZEO (structuration des visites techniques en mobilité) ou une plateforme collaborative pour la gestion des demandes d'intervention, la planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, la gestion des comptages et des

données de gestion ainsi que le partage documentaire. La prise en charge totale de l'immeuble inclut des prestations d'ordre technique qui relèvent de la prise en main des sites, de l'inventaire et de la maîtrise des coûts de fonctionnement dont la gestion énergétique et celle des fluides, de l'élaboration et de la mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux.

## Gestion de parc immobilier pour les utilisateurs et les organismes publics et parapublics

Cette activité vient en soutien des directions immobilières des entreprises et intègre en particulier :

- La recherche d'implantation ;
- L'optimisation de l'occupation ;
- Le *space planning* ;
- La gestion des baux ;
- La gestion des facturations internes ;
- La gestion technique ;
- Le pilotage des services aux occupants ;
- L'assistance aux transferts ;
- Les cessions d'actifs ; et
- Le pilotage des travaux et les missions de contractant général.

Les travaux portent sur des réaménagements, des rénovations ou des restructurations sur des immeubles de toutes tailles.

Les modes d'intervention vont de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage au contractant général, en passant par la maîtrise d'ouvrage déléguée.

## Gestion de la sécurité

La sécurité des personnes et des biens est l'une des conditions d'une bonne gestion de l'actif. Les missions de gestion de la sécurité sont : la veille réglementaire, le suivi sécuritaire sur site ou la sécurisation du bien, la réalisation d'audits sécuritaires « incendie » et les visites de prise en

charge, la formation sur les obligations en matière de sécurité incendie et de prévention, et les missions de mandataire ou de responsable de sécurité (immeubles ERP/IGH).

## Assurances

La gestion des assurances est un élément important de la mission et englobe les points suivants : assistance à la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement et de la

garantie décennale, inspections techniques, analyse des dommages éventuels, négociation et souscription de polices d'assurance, et déclaration de sinistres.

## Gestion de copropriétés tertiaires et de centres commerciaux

Elle comprend les points suivants : présence sur les sites, maîtrise des charges, gestion de la sécurité et suivi administratif de la copropriété ainsi que l'animation des galeries commerciales le cas échéant.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

## Transaction

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.

## 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'ouvrages 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).

## Garantie de charges

Nexity met en place un engagement sur la maîtrise des charges et la valorisation du patrimoine en proposant dans le cadre d'opérations de rénovation la mise en place, avec des partenaires sélectionnés, d'une garantie de charges et d'une garantie de performance énergétique, dispositif permettant un engagement sur les consommations futures de l'immeuble.

La garantie de charges concerne toutes les principales fonctions de gestion et implique :

- Un management plus étroit des relations avec les occupants, en particulier sur la maîtrise énergétique ;
- Des modes de contractualisation spécifiques avec les mainteneurs et les prestataires de services ;
- Une implication extrêmement forte dans le pilotage technique ; et
- La mise en œuvre de la nouvelle version de la plateforme collaborative développée par les équipes du *property management* de Nexity. Cette plateforme permettra le suivi des données de comptage, le partage documentaire et la gestion des demandes des utilisateurs.



## Offre développement durable

### Pilotage énergétique

Pour réduire efficacement les consommations énergétiques des immeubles que Nexity gère, le Groupe met en œuvre des solutions d'*energy management* (suivi et gestion à distance de l'énergie).

### Certifications environnementales

Afin de valoriser et pérenniser le patrimoine immobilier de ses clients, les démarches de certifications sont devenues incontournables dans les 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 accompagne ses clients dans la mise en place et/ou le maintien des différentes certifications en exploitation sur

leur patrimoine : HQE® Exploitation, BREEAM *in use International* et LEED EBOM (*Existing Buildings Operations and Maintenance*). Nexity intervient en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage – Haute Qualité Environnementale (AMO HQE) et gère intégralement les démarches de certifications. Le Groupe est ainsi à même de répondre aux attentes de ses clients en proposant des offres adaptées et spécialisées selon leurs souhaits et leurs besoins pour la valorisation de leurs actifs.

### Plateforme collaborative pour le suivi des annexes environnementales

Nexity propose une plateforme collaborative qui permet d'organiser et de structurer les rapports de l'ensemble des intervenants (propriétaire, gestionnaire, mainteneur, utilisateur) autour des obligations découlant de la mise en application de l'annexe environnementale.

Cette plateforme collaborative permet de partager des modules sur Internet, tels que :

- Un système de partage documentaire ;
- Un système de collecte des consommations ; et
- Un système de planification des actions à entreprendre.

### Indice d'attractivité

Le marché de l'immobilier tertiaire locatif devient de plus en plus concurrentiel. Les bâtiments doivent se démarquer pour optimiser leur taux d'occupation et éviter une dégradation des valeurs locatives.

L'indice d'attractivité est un outil mis en place par Nexity Property Management analysant la perception du site par les utilisateurs, permettant ainsi de dégager les priorités pour

améliorer l'attractivité du bâtiment et, de ce fait, optimiser son niveau d'occupation et ses valeurs locatives.

Cette méthode permet de traduire l'importance des facteurs objectifs et subjectifs qui vont influencer sur le choix des utilisateurs (caractéristiques du bâtiment, performance de la gestion et de l'exploitation, performances énergétiques et environnementales et qualité des services offerts sur le site). Aujourd'hui, plus de 150.000 mètres carrés de bureaux ont été analysés.

## 1.5.2.4 L'organisation des activités de Services

### Services immobiliers aux particuliers

#### Administration de biens

Avec 3.423 collaborateurs et un maillage national de 220 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).

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



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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 ;

## Résidences étudiantes

Au 31 décembre 2017, Nexity Studéa, qui compte 254 collaborateurs, exploite 117 résidences en France (représentant plus de 14.000 lots) où elle est implantée dans 50 villes. À l'étranger, elle exploite trois résidences, à Genève et Lausanne en Suisse, représentant 450 lots.

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,

## Réseaux de Franchises

Le Groupe détient deux des principaux franchiseurs du marché français : Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui représentent respectivement 830 et 462 agences ouvertes au 31 décembre 2017 soit un total de 1.292 agences franchisées. Les 8.775 collaborateurs des agences franchisées ont signé 62.700 compromis immobiliers en 2017.

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.

### Century 21 France

À fin 2017, Century 21 France, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe 830 agences franchisées qui emploient 6.355 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic

## Services immobiliers aux entreprises

### Property management

Fin 2017, le patrimoine géré par Nexity Property Management (NPM) représente 11,3 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire. Les actifs gérés sont très majoritairement des immeubles de bureaux (85% des actifs gérés). Le reste du portefeuille est composé de parcs d'activités, de commerces, de logements et de bâtiments logistiques.

En 2017, 88% du chiffre d'affaires réalisé par ces activités présente une forte récurrence dans la mesure où elles reposent sur la gérance (81% du chiffre d'affaires) et le syndic de copropriété (7% du chiffre d'affaires). Le solde

- 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, orientées 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...).

location de linge de maison et de vaisselle), de laverie, etc. Ces résidences sont prévues pour accueillir les étudiants et les jeunes actifs.

Quatre nouvelles résidences ont été ouvertes en 2017 à Villejuif (67 lots), Strasbourg (110 lots), Lyon (110 lots) et Rouen (136 lots).

Sous la marque Edenea, le Groupe exploite également quatre résidences pour seniors non médicalisées représentant 234 lots.

de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités) pour les activités professionnelles.

En 2017, 46.100 compromis de vente ont été signés dans le réseau Century 21 France.

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

### Guy Hoquet l'Immobilier

Le Groupe détient 95% du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, troisième réseau français de franchise immobilière avec 462 agences franchisées qui emploient 2.420 collaborateurs à fin 2017.

En 2017, 16.600 compromis de vente ont été signés dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

(12% du chiffre d'affaires) provient des activités de *facility management*, dommage ouvrage et des activités de transaction (vente et location).

Les activités de *property management* comptent 468 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.

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...).

### Conseil et transaction tertiaire

À travers sa filiale Nexity Conseil et Transaction, société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, le Groupe emploie 151 collaborateurs en France au 31 décembre 2017 et a réalisé plus de 400 transactions au cours de l'exercice 2017.

Nexity Conseil et Transaction intervient principalement en Île-de-France. Sur ce marché, 187.500 mètres carrés de ventes et de locations (répartis en 59.000 mètres carrés de

### Services immobiliers à l'international

Le Groupe a cédé son activité d'administration de biens en Suisse en 2015, mais y reste présent par l'intermédiaire de Nexity Studéa qui exploite trois résidences étudiantes à Genève et Lausanne. Le Groupe est également présent dans les différents métiers de services immobiliers dans deux autres pays d'Europe :

- Belgique : avec 38 collaborateurs et un portefeuille de plus de 12.100 lots en gestion de copropriétés et 220 lots

### 1.5.3 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 et Marseille. 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 (consolidée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015), 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. 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

Le Groupe développe fortement une activité de travaux (AMO, MOD, contractant général), d'ingénierie de transfert d'entreprises, ainsi que l'édition de plateformes collaboratives Internet pour le compte de grands utilisateurs ou investisseurs sur leurs actifs les plus importants.

surfaces de bureaux et 128.500 mètres carrés de locaux d'activités, commerces et autres) ont été signés en 2017, représentant 272 transactions. Nexity Conseil et Transaction a également participé au placement de plus de 550 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2017.

En régions, Nexity Conseil et Transaction est présent à Marseille, Lyon et Bordeaux, mais aussi via une franchise basée à Toulouse.

en gérance, le Groupe est aujourd'hui l'un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles ; et

- Pologne : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wrocław et Gdansk et 74 collaborateurs, le Groupe est un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière du pays, où il opère sous la marque Gestor, avec un portefeuille de près de 18.560 lots en gestion de copropriétés.

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 (piloteage énergétique, etc.). Cette volonté se traduit également par la fixation d'objectifs le plus souvent supérieurs aux exigences réglementaires.

Toutes les opérations de bureaux livrées sur l'année 2017 en Île-de-France (40.700 mètres carrés), hors constructions en structure bois Ywood et Térénéo :

- Sont certifiées HQE (niveau Très bon ou Exceptionnel) ;
- Ont eu une démarche de valorisation des déchets de chantier à minima de 70% ; et
- Disposent d'espaces végétalisés équivalents à 11% des surfaces de plancher livrées.

Par ailleurs, 80% de la surface totale de bureaux livrés en Île-de-France (soit 32.700 mètres carrés) a atteint un niveau de performance RT 2012 -30%.

En outre, à fin 2017, près de 54.300 mètres carrés de bureaux en structure bois ont été livrés (depuis 2011).

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 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 ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

- Un chantier propre (réduction et réutilisation des déchets) ; et
- Un cadre favorisant le bien-être au travail (notamment des performances acoustiques améliorées).

Le groupe Nexity s'est par ailleurs fixé des objectifs de réduction de ses émissions de CO<sub>2</sub> : pour le pôle Immobilier d'entreprise, l'objectif s'élève à -21% (en tonnes eq. CO<sub>2</sub> par mètre carré de surfaces de plancher livrées) à horizon 2030, par rapport à 2015 (voir Chapitre 5 – Responsabilité Sociale

et environnementale de Nexity du présent Document de référence).

Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait au 31 décembre 2017, 562 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 544 millions d'euros au 31 décembre 2016.

En 2017, le Groupe a livré 11 opérations représentant environ 69.000 mètres carrés de surfaces de plancher, dont 55.300 mètres carrés de bureaux et 13.700 mètres carrés de plateformes logistiques et locaux d'activités.

## 1.5.3.1 Stratégie de développement du pôle 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 1<sup>ère</sup> 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, être attentif à l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients ;
- 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 (étude de solutions innovantes avec l'ensemble de la filière immobilière et des experts autour d'ateliers collaboratifs appelés « Culture utilisateurs et performance immobilière ». 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 ; et
- Maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts.

## 1.5.3.2 Produits et marchés géographiques du Groupe

### Opérations de bureaux

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. Le développement de solutions de bureaux en bois, à travers les marques Ywood et Téréneo, complète l'offre du Groupe.

### Opérations de logistique et d'activités

Le Groupe intervient depuis 2000 dans le domaine de la logistique (entrepôts) et des parcs d'activités (bâtiments de production, usines, ateliers, laboratoires).

### Opérations de commerces et d'hôtels

En complément des opérations de bureaux, le Groupe propose également à ses clients des locaux commerciaux et des hôtels.

### Activité à l'international

Compte tenu des difficultés rencontrées par les marchés locaux, le Groupe n'exerce plus qu'une activité de veille en matière d'immobilier d'entreprise sur les marchés étrangers

sur lesquels il est présent au titre de son activité de promotion résidentielle.

### 1.5.3.3 Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 1.003.300 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 303.000 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe (voir paragraphe 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent Document de référence) et 700.300 mètres carrés

en cours de travaux ou en cours de développement ou de montage au sein du pôle 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.

PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

(en mètres carrés)	TOTAL	Dont Immobilier d'entreprise	Dont Villes & Projets
Bureaux	558.600	457.500	101.100
Logistique / Activités	410.500	231.200	179.300
Commerces / Hôtellerie	34.200	11.600	22.600
<b>Total</b>	<b>1.003.300</b>	<b>700.300</b>	<b>303.000</b>

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets représentant 1,6 milliard d'euros de potentiel (soit 3,9 années d'activité de promotion tertiaire). 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.

### 1.5.3.4 Typologie des modes de réalisation des projets

La grande 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.

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 du prix.

De manière exceptionnelle, le Groupe peut 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. Le lancement de travaux de construction dans le cadre d'opérations « en blanc » n'est réalisé que de manière très exceptionnelle par le Groupe.

### 1.5.3.5 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 ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

- Limitation des opérations en blanc (voir paragraphe 1.5.3.4 « Typologie des modes de réalisation des projets » du présent Document de référence) 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.

## 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

## 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

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.

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.

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.

Dès l'obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- Procède à la mise en place des concours bancaires éventuellement nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 1.5.3.7 « Financement des projets » du présent Document de référence) ;
- 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.



## 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

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 d'immobilier résidentiel et 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.

### 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.

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

## 1.5.3.6 Organisation opérationnelle du pôle Immobilier d'entreprise

Le pôle 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, l'essentiel des collaborateurs est basé 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/Térénéo). Le pôle 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 du

pôle 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 338.100 mètres carrés d'opérations livrées par l'activité d'Immobilier d'entreprise sur les trois derniers exercices, 26% l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

## 1.5.3.7 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.

## 1.5.3.8 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 1.7 « 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).

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



## 1.5.4 Régénération urbaine (Villes & Projets)

### 1.5.4.1 Régénération urbaine

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.

### 1.5.4.2 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

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.

### 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 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).

### 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.

### 1.5.4.3 Potentiel foncier

Le Groupe développe dix projets urbains représentant un potentiel de 588.500 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2017, à 71% en Île-de-France et 29% en province.

L'année 2017 a été marquée par l'acquisition d'un foncier sur les communes de Bry-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne,

occupé par des studios cinématographiques. Nexity souhaite développer un programme d'activités autour des métiers du cinéma et un quartier résidentiel.

Au 31 décembre 2017, le Groupe dispose d'un *Land Bank*<sup>1</sup> de 57 millions d'euros.

<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 de l'activité Villes & Projets

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Concurrence

L'ensemble des opérations en portefeuille est récapitulé dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Nombre total de m <sup>2</sup> Sdp*	m <sup>2</sup> Sdp Logements*	m <sup>2</sup> Sdp Tertiaire*
<b>Portefeuille Île-de-France</b>				
Site Alstom	Saint-Ouen (93)	75.600	44.900	30.700
Quartier de la gare	Ermont-Eaubonne (95)	9.100	-	9.100
La Friche Guitel	Pré-Saint-Gervais (93)	7.000	-	7.000
Chemin de Paris	Nanteuil-le-Haudouin (60)	29.300	-	29.300
Asnières PSA	Asnières-sur-Seine (92)	84.800	26.000	58.800
ZAC Boissière Acacia	Montreuil (QP à 70%) - (93)	48.200	44.200	4.000
Terrains	Le Blanc-Mesnil (93)	22.000	22.000	-
Terrains	Bry sur Marne Villiers sur Marne (94)	140.000	100.000	40.000
<b>Sous-Total</b>		<b>416.000</b>	<b>237.100</b>	<b>178.900</b>
<b>Portefeuille Province</b>				
ZAC Bertiet	Saint-Priest (69)	102.000	12.000	90.000
Belvédère	Bordeaux (QP à 50%) - (33)	70.500	36.400	34.100
<b>Sous-Total</b>		<b>172.500</b>	<b>48.400</b>	<b>124.100</b>
<b>Total</b>		<b>588.500</b>	<b>285.500</b>	<b>303.000</b>

\* surfaces de plancher indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

## 1.5.5 Participations dans des opérations d'investissement immobilier

Le Groupe prend des participations dans des tours de table avec d'autres investisseurs réunis dans une structure juridique *ad hoc* en vue de réaliser des opérations immobilières à création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, dans lesquelles

interviennent les filiales de promotion du Groupe. La principale classe d'actifs visée est celle des bureaux. Dans certains cas, le Groupe peut sécuriser la détention d'une opération à potentiel avant d'ouvrir dans un second temps le tour de table de celle-ci à d'autres investisseurs.

Le Groupe détient ainsi au 31 décembre 2017 des participations dans deux opérations de bureaux situées en région parisienne selon la répartition suivante

Participation	% détention	M <sup>2</sup> utiles totaux	Date acquisition	Nature de l'investissement
SAS NEXIMMO 89 – Boulogne-Billancourt	100%	4.000	juin-13	Ensemble immobilier de bureaux
MELISANDE INVEST – Boulogne-Billancourt	40%	1.700	juin-15	Ensemble immobilier de bureaux

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

L'ensemble de ce patrimoine est estimé en volume d'acquisition à 100% à plus de 20 millions d'euros. Le montant de fonds propres engagés à fin décembre 2017 s'élève, en quote-part du Groupe, à 5 millions d'euros.

## 1.6 CONCURRENCE

Le Groupe est le seul acteur en France à intervenir à la fois dans les domaines de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier d'entreprise, des services immobiliers, de l'animation de réseaux de franchises, de la distribution en réseau de produits immobiliers, de la régénération urbaine et de l'investissement immobilier.

Le Groupe considère que les facteurs clés de succès dans les domaines des marchés immobiliers dans lesquels il opère résident dans la qualité des produits et services offerts, dans

sa couverture territoriale qui permet de répondre au mieux aux préférences des clients et dans son organisation managériale et opérationnelle.

Le Groupe n'a pas actuellement de concurrent polyvalent présent de manière significative sur l'ensemble de ces domaines. Le Groupe se trouve en face de concurrents différents selon le domaine du marché immobilier concerné.

Le tableau suivant montre les performances financières des principaux acteurs de la promotion résidentielle et d'entreprise :

(en millions d'euros)	2017			2016			2015			2014		
	Chiffre d'affaires (HT)	Résultat opérationnel courant	Prises de commandes (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)
<b>Nexity</b>	<b>2.995</b>	<b>317</b>	<b>4.299</b>	<b>2.574</b>	<b>260</b>	<b>3.645</b>	<b>2.541</b>	<b>225</b>	<b>2.977</b>	<b>2.100</b>	<b>188</b>	<b>2.325</b>
Bouygues Immobilier <sup>(1)</sup>	2.712	223	3.550	2.568	167	3.292	2.304	138	2.845	2.775	174	2.895
Altarea Cogedim	1.731	142	3.709	1.370	89	2.884	1.012	77	1.980	822	53	1.332
Kaufman & Broad <sup>(2)</sup>	1.391	118	1.934	1.238	101	1.814	1.063	86	1.366	1.083	74	1.424
Icade Promotion <sup>(3)</sup>	1.209	76	1.083	1.005	56	1.115	956	38	839	1.246	64	788

(1) Prises de commandes : communiquées en HT par Bouygues Immobilier, montant TTC estimé par Nexity.

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

(3) Prises de commandes : promotion résidentielle uniquement (prises de commandes tertiaires non communiquées par Icade).

Sources : communiqués de presse des sociétés / Montants basés sur des méthodes de calcul propres à chaque société.

## 1.6.1 Immobilier résidentiel

### 1.6.1.1 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 Altaréa 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 :

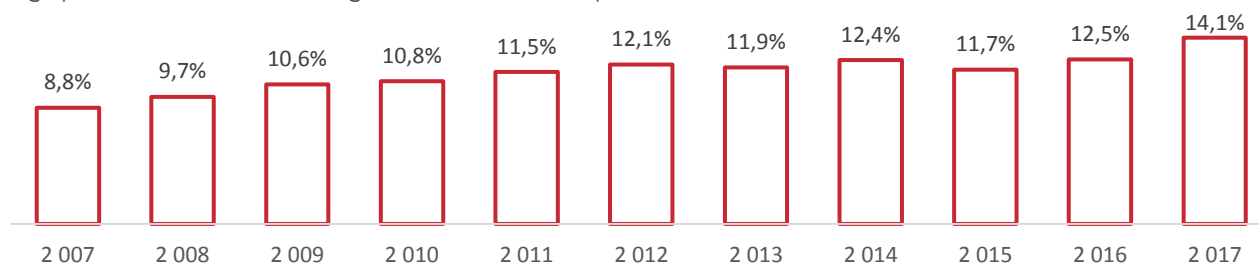
Logement <sup>(1)</sup>	2017	2016	2015	2014
<b>Nexity (logement neuf)</b>	<b>18.351</b>	<b>15.893</b>	<b>11.741</b>	<b>10.365</b>
Bouygues Immobilier	15.199	13.866	11.183	11.033
Altaréa Cogedim	11.189	10.011	6.011	4.526
Kaufman & Broad <sup>(2)</sup>	9.027	8.017	6.901	5.871
Icade Promotion	5.776	5.665	3.999	3.912

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Exercice décalé par rapport à l'année civile.

Sources : communiqués des sociétés

Les parts de marché de Nexity sont calculées par rapport au nombre de réservations de logements neufs en France présenté au paragraphe 1.4.2 « Le marché du logement en France » du présent Document de référence.



La part de marché du Groupe a progressé au cours de l'exercice 2017 de 1,6 point pour atteindre 14,1%, niveau historique. Cette évolution résulte pour moitié d'une croissance organique (les réservations de Nexity ayant

augmenté plus fortement que celles du marché) et pour l'autre moitié par l'impact de la croissance externe (la société Edouard Denis étant consolidée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016).

Les parts de marché du Groupe par région sont détaillées ci-après :



\* parts de marché en 2016 sur la base des données du 13 février 2018 de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)  
Sources : CGDD, SOeS, ECLN

En 2017, 121.800 logements ont été mis en vente sur le marché, soit 4,3% de moins qu'en 2016. Les mises en vente continuent de progresser en Île-de-France (+4,0%) tandis

## 1.6.1.2 Aménagement & terrains à bâtir

À travers son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), le Groupe est *leader* sur ce marché avec 2.601 réservations en 2017. Les autres intervenants de taille nationale (principalement Capelli, Procivis Immobilier, Francelot, Angelotti et Ataraxia) réalisent des performances commerciales sur des volumes très inférieurs à ceux du

## 1.6.2 Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprise est plus concentré que celui du logement, en particulier dans les domaines de haute technicité comme les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) où Nexity est l'un des rares acteurs du marché.

Le marché de la promotion de bureaux neufs est également caractérisé par une logique de projets importants plutôt que d'activité régulière, ce qui, pour les différents acteurs, donne des fluctuations significatives de parts de marché d'une année sur l'autre en fonction du nombre de mètres carrés de projets mis en chantier.

## 1.6.3 Services

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).

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.

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. En juillet 2016, le groupe a changé d'actionnaires passant des fonds Bridgpoint et Eurazeo au fonds suisse Partners Group. Nexity est le second acteur du secteur avec 721.400 lots en syndic et 168.200 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*,

qu'elles reculent en régions (-7,2%). Nexity a réalisé près de 17% des mises en vente du marché en 2017 (+4,7 points par rapport à 2016), niveau le plus haut jamais observé.

Groupe. 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).

Sur le marché de l'Île-de-France, le Groupe est l'un des principaux intervenants avec Bouygues Immobilier, BNP Paribas Immobilier, Icade, Altaréa Cogedim et Vinci Immobilier avec des parts de marché et des rangs pouvant varier significativement d'une année sur l'autre en fonction des lancements de grands projets.

En moyenne sur les dix dernières années, Nexity enregistre une part de marché de 7,7 % faisant du Groupe l'un des acteurs leader sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France (sources : Capem, Nexity).

courtage en assurance, ...) 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.

À l'inverse du marché résidentiel, le secteur des prestataires de services en tertiaire est composé d'un nombre plus restreint d'acteurs capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting : Nexity, BNP Paribas Real Estate Property Management, Adyal, Yxime, Septime, Telmma, CBRE PM et Icade PM pour citer les principaux d'entre eux.

Le marché doit répondre à de nouveaux enjeux devant l'évolution du monde du travail et les nouveaux besoins et attentes des professionnels, salariés et travailleurs indépendants comme la volonté de réduire le temps passé dans les transports, mieux concilier vie professionnelle et vie privée, favoriser le nomadisme et la flexibilité et travailler à mieux intégrer les Technologies de l'Information et de la Communication.

Les services 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 et optimisation des espaces) et aux salariés (bien-être au travail).

Les acteurs traditionnels développent des solutions en interne (Icade et son offre de services pour ses campus : *Coach your Growth*), et soutiennent également des incubateurs :

- Paris & Co est soutenu par Nexity, Altaréa Cogedim, Eiffage, Icade, etc. et héberge une vingtaine de *start-ups* ;

- Immowell Lab avec les partenaires Vinci Facilities, Bouygues Construction, SNI, Foncière des Régions, BNP Paribas Real Estate, etc. L'incubateur regroupe plus d'une quarantaine de *start-ups*.

Les principaux thèmes soutenus sont le bien-être des salariés, les services énergétiques et la gestion des espaces de travail.

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 9,4% de parts de marché, devant les groupes Réside Études (les Estudines), les résidences Appart'City, le Club étudiant O.S.E, Studélites Résidences BNP Paribas. (source : Xerfi, « Les résidences étudiants, septembre 2017 »).

#### 1.6.4 Franchise immobilière

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.

Depuis quelques années, on note également le développement des réseaux de mandataires (réseaux immobiliers sans agence tels Optimhome ou CapiFrance), qui se veulent une alternative aux agences "traditionnelles". En 2017, le volume des transactions affiche un niveau record à 968.000 ventes. (source : indices Notaires - Insee).

#### 1.6.5 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de sa filiale Villes & Projets. Par la suite, divers promoteurs nationaux concurrents ont développé une démarche

#### 1.6.6 Investissements

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

Par ailleurs, de nouveaux acteurs apparaissent, comme le groupe Kley (investisseur, propriétaire et gestionnaire) qui poursuit son développement avec un objectif de 13 résidences d'ici fin 2018. Ces résidences de nouvelle génération offrent une pluralité de types de logements et d'espaces communs et des services innovants, en contrepartie elles sont situées en périphérie des centres villes.

Les acteurs traditionnels travaillent par ailleurs à optimiser le rendement des résidences en développant une offre de courts et moyens séjours pour actifs à la recherche d'une chambre à prix modéré et bien située.

Dans le même temps, les prix des logements augmentent sur l'année de 4%. Une hausse tirée par le prix des appartements à +5,0% en un an, et à +3,2% pour les maisons. En Île-de-France, l'augmentation des prix atteint 5,1%. (source : indices Notaire-Insee).

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).

semblable, parmi lesquels peuvent être cités Eiffage (Eiffage Aménagement), Icade, Vinci (Adim), Bouygues (Linkcity et UrbanEra), Cogedim et BNP Paribas Immobilier.

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 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

### 1.7.1 Activités de promotion immobilière

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.

#### Environnement

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Les activités du Groupe sont concernées par de nombreuses dispositions parmi celles-ci, la loi du 8 août 2016 n°2016-1087 sur « reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages », l'ordonnance 2016 n°2016-1058 sur la réforme de l'évaluation environnementale d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ordonnance du 26 janvier 2017 n°2017-80 relative à l'autorisation environnementale unique et d'application au 1<sup>er</sup> mars 2017.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphe 1.5.1.9 « 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

#### Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai porté de sept à dix jours par la loi Macron du 6 août 2015. Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et à la réglementation issue du droit de la consommation, modifié par la loi Hamon du 17 mars 2014 sauf en ce qui concerne les dispositions relatives aux contrats hors

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).

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).

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 échancier-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

## 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

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.

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 encourent et dans le cadre de son obligation de vigilance, veille au respect des dispositions relatives à la lutte contre le travail illégal et la sous-traitance et dans ce cadre, interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

## 1.7.2 Activités de gestion et de transaction immobilière

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 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 ;

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Environnement législatif et réglementaire

- 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.

## 1.7.3 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession

### 1.7.3.1 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

#### 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 01/09/2014 et le 31/12/2021 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,

2013 (qui remplaçait les dispositifs précédents Scellier, Robien et Borloo basés eux 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.

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 31/12/2017. De plus, pour être éligible, l'acte de vente doit être conclu avant le 31/12/2018.

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.

#### 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 2018 a reconduit en l'état le dispositif jusqu'au 31 décembre 2018.

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.

### 1.7.3.2 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.

#### 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.

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,

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Recherche et développement, propriété intellectuelle

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

## 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

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).

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.

Par ailleurs, toutes les opérations en accession à la propriété d'un logement neuf qui jouissaient du taux réduit de TVA de 5,5% continuent en 2018 et au-delà à bénéficier de ce taux réduit.

## 1.8 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

### 1.8.1 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 la direction du marketing stratégique, la direction du développement durable, la direction de la stratégie et du développement et la direction du digital.

#### 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.

Nexity a par le passé déjà encouragé le développement d'innovations par ses collaborateurs en démarche intrapreneuriale, donnant lieu à de nouvelles lignes produits, parmi lesquelles on peut citer :

- **Ywood**, produit initié par une équipe projet interne en 2010, qui a donné naissance à une structure dédiée pour développer une ligne d'immeubles de bureaux en structure bois éco-conçus, voir paragraphe 1.5.3

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.

La stratégie d'innovation de Nexity peut se décliner en quatre axes :

- « Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence) ;
- **Nexity partners**, offre de services lancée fin 2016 à destination des promoteurs immobiliers locaux en copromotion avec Nexity ; et
- **Blue Office**, lancée par Nexity en 2014, consiste en la mise à disposition d'espaces de travail nouvelle génération en réseau, gérés et commercialisés par la filiale Nexity Blue Office.  
Le réseau Blue Office comptait, à fin 2017, six implantations situées au cœur des zones résidentielles de première et seconde couronne d'Île-de-France : Alfortville (94), Massy (91), Maisons-Laffitte (78), Noisy-le-Grand (93), Montigny-Le Bretonneux (78) et Bezons (95), ainsi que deux implantations dans le quartier central des affaires de Paris : St Lazare (8<sup>ème</sup> arrondissement) et Avenue de la Grande Armée (16<sup>ème</sup> arrondissement).  
Nexity ne renouvellera pas les baux existants des espaces Blue Office en première et deuxième couronnes parisiennes mais continuera de développer une offre de bureaux partagés.

## L'investissement dans des jeunes entreprises innovantes

Le groupe Nexity investit dans des *start-ups* de l'immobilier, selon deux modalités différentes :

- Via des participations dans cinq FPCI (Fonds Professionnels de Capital Investissement) :
  - deux fonds gérés par Demeter Partners, spécialiste de l'investissement dans des *start-up* 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*).
- Via des prises de participation directes dans des *start-ups* :
  - **Bien'ici**, site d'annonces immobilières nouvelle génération détenu à 48% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier. Lancé en décembre 2015, il enregistre à fin 2017, 7.352 agences adhérentes et continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces. Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record à 3,9 millions de visites en janvier 2018,

- **Cowork.io**, éditeur de la plateforme du même nom, solution SaaS pour la gestion d'espaces de coworking et de *flex office*,
- **Realiz3D**, spécialiste de la maquette 3D interactive, et
- **Luckey Homes**, société de conciergerie pour la location courte durée.

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.

## 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 ; et

- Le challenge DataCity sur la ville de demain avec le NUMA (accélérateur de *start-up* liées à l'innovation numérique), programme d'innovation ouverte avec des partenaires tels que la Ville de Paris, Cisco, SFR, RATP Dev, SETEC, SUEZ Consulting, et Poste Immo, et le soutien de la Direction Générale des Entreprises du Ministère de l'Économie et des Finances).

## 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.

Ainsi, des dizaines d'expérimentations ou preuves de concept sont mises en place chaque année, et peuvent déboucher sur des partenariats, par exemple :

- Stimergy, *start-up* avec laquelle le Groupe déploie la première solution de chaudière numérique dans une copropriété en France basée sur le principe de l'économie circulaire ;

- MesDepanneurs, plateforme numérique de mise en relation avec des artisans (plombiers, serruriers, ...) pour les interventions d'urgence auprès des locataires du parc Nexity ; et
- Zenpark, premier opérateur de parking partagé en France, avec lequel Nexity a signé un partenariat en février 2015 pour développer la solution dans des opérations neuves (notamment dans le cadre de réponses à consultation), et répondre ainsi aux enjeux de foisonnement de parkings et d'enjeux de développement durable des collectivités territoriales.



## 1.8.2 Projets digitaux

Conscient de l'importance croissante des enjeux liés à la transformation digitale et à l'innovation sociétale, Nexity a engagé fin 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 ;
- Mieux connecter ses collaborateurs en les dotant d'outils de mobilité ;
- Engager des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts ; et
- Promouvoir au sein du Groupe le développement d'une culture digitale et de l'innovation.

## 1.8.3 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 ;

Ce projet d'entreprise a pour but de renforcer ou de défendre la position concurrentielle de Nexity (voir paragraphe 1.3 « Stratégie » du présent Document de référence).

Dans ce cadre, grâce à ses disponibilités financières et sa capacité d'endettement, Nexity a maintenu ses investissements à un niveau élevé dans des projets d'innovation centrés sur le digital (25 millions d'euros comptabilisés à ce titre dans les résultats 2015, 18 millions d'euros en 2016 et 16 millions d'euros en 2017) et souhaite poursuivre son investissement annuel d'environ 20 millions d'euros en 2018.

- D'iSelection ou PERL, qui travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ; et
- De certains réseaux d'administrations de biens comme Oralix 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.

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.

## 1.9 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

- Les investissements de nature plus financière par le biais de prises de participations minoritaires (notamment activité d'investissements).

Pour de plus amples détails sur les achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière et de régénération urbaine (dont les acquisitions foncières), ainsi que sur les prises de participations minoritaires réalisées par les activités d'investissements, se reporter aux paragraphes 1.5.1.1 « Logements neufs », 1.5.3.2 « Produits et marchés géographiques du Groupe », 1.5.3.3 « Portefeuille de projets », 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » et 1.5.5 « Participations dans des opérations d'investissement immobilier » du présent Document de référence.



Les investissements d'exploitation courante ont représenté 33,0 millions d'euros en 2017 pour l'ensemble du Groupe (25,3 millions d'euros en 2016 et 19,8 millions d'euros en 2015). Les investissements réalisés en 2017 sont principalement liés à des développements informatiques ainsi qu'à des travaux d'aménagement dans l'immeuble Solstys (Paris 8<sup>ème</sup>), siège social du Groupe et dans des agences d'administration de biens.

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

En 2015, Nexity a procédé à l'acquisition de cabinets d'administration de biens à Bordeaux, Dijon et Paris, dont le cabinet Pierre Bérard, l'un des principaux acteurs indépendants de l'administration de biens en Île-de-France. Ces acquisitions représentent une valeur totale de 26,1 millions d'euros, dont 20,4 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.

Fin 2015, le Groupe s'est également engagé à racheter le solde de sa participation dans ses activités de services immobiliers aux entreprises (LFP Nexity Services

Immobiliers). Ce rachat, d'une valeur de 25,7 millions d'euros, a été finalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 et financé par la trésorerie du Groupe.

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.

## **1.10 CONTRATS IMPORTANTS**

### **Accord de partenariat avec la CDC Habitat (ex SNI) - logement intermédiaire**

La SNI et Nexity ont conclu en décembre 2014 un accord de partenariat dans le domaine du logement intermédiaire. L'objectif des deux groupes est d'identifier chaque année, pendant cinq ans, 800 à 1.100 logements, destinés à la CDC Habitat (ex SNI) et aux fonds d'investissement qu'elle a pour mission de gérer. Ce protocole définit une méthode de travail, détermine des rentabilités locatives cibles, et fixe les conditions financières et techniques des opérations. En termes de localisation géographique, 1.250 communes sont désormais retenues par la CDC Habitat (ex SNI) pour le logement intermédiaire.

Après 124 réservations en 2014, 686 logements (sur 19 programmes) en 2015, 485 logements (sur 14 programmes) en 2016, 895 logements (sur 31 programmes) ont été réservés en 2017 par la CDC Habitat (ex SNI) (directement ou indirectement par l'intermédiaire du Fonds de logement intermédiaire-FLI ou de la Société pour le logement intermédiaire-SLI). La montée en puissance du partenariat s'observe à partir de 2017 au plan des réservations de logements, compte tenu des opérations en montage d'ores et déjà acceptées par la CDC Habitat (ex SNI) et dont les permis de construire sont progressivement délivrés.



# 2 GESTION DES RISQUES

<b>2.1</b>	<b>POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>71</b>	<b>2.4</b>	<b>PROCÉDURES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE</b>	<b>84</b>
2.1.1	Objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne	71	2.4.1	Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés	84
2.1.2	Environnement de la gestion des risques et du contrôle interne	71	2.4.2	Procédures budgétaires	84
2.1.3	Objectifs de la Direction de la gestion et du contrôle des risques	72			
2.1.4	Procédure de gestion des risques et de contrôle interne	73	<b>2.5</b>	<b>DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE</b>	<b>85</b>
<b>2.2</b>	<b>PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET LEUR GESTION</b>	<b>74</b>	<b>2.6</b>	<b>POLITIQUE EN MATIÈRE D'ASSURANCE</b>	<b>85</b>
2.2.1	Présentation des principaux facteurs de risques	74	2.6.1	Stratégie de couverture des risques	85
2.2.2	Description des facteurs de risques et des dispositifs de maîtrise des risques	75	2.6.2	Principaux contrats d'assurance	86
<b>2.3</b>	<b>PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2018</b>	<b>83</b>	<b>2.7</b>	<b>PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE</b>	<b>87</b>



## 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 fonciers à risque, à gérer ses activités de promotion immobilière dans un cadre prudentiel, à pratiquer une forte diversification de ses engagements et à éviter les activités spéculatives ou à coûts fixes élevés.

Le Groupe entend 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 5.3.2 « Agir avec éthique et en conformité avec la réglementation » du présent Document de référence). 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 (voir paragraphe 1.5.1.9 « Déroulement et gestion des risques des projets » du présent Document de référence) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphe 2.4 « Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière » du présent Document de référence) ;
- Connaissance et respect du Code de bonne conduite du Groupe diffusé à l'ensemble des collaborateurs. Voir paragraphe 5.3.2, « Agir avec éthique et en conformité avec la réglementation » du présent Document de référence ;

- 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.

Ces principes se traduisent dans l'organisation du Groupe par des réunions régulières :

- Du Comité exécutif regroupant les principaux dirigeants du Groupe ;
- Du Comité de Transformation Nexity regroupant les membres du Comité exécutif et les principaux responsables des entités Clients du Groupe ; et
- Des Comités Clients, d'entités opérationnelles ou de directions fonctionnelles qui rassemblent les managers concernés.

### Les trois lignes de maîtrise

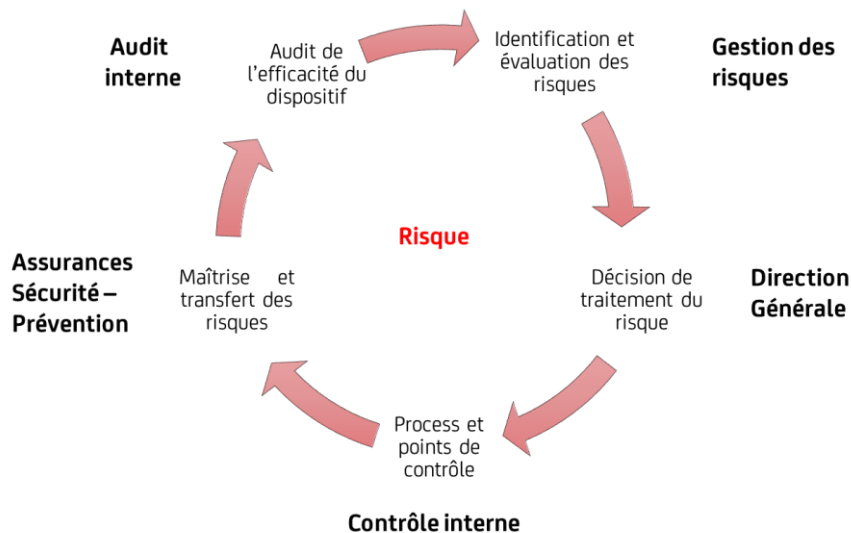
Plus généralement, Nexity s'attache à mettre en œuvre le modèle de référence, notamment décrit dans une prise de position commune à l'IFACI et l'AMRAE de 2013, qui organise le dispositif de maîtrise des risques en trois lignes de défense, placées sous la supervision de la Direction générale :

- La première correspond aux actions de maîtrise et de contrôle des risques réalisées par les collaborateurs et les managers des entités opérationnelles ;

- 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 Objectifs de la Direction de la gestion et du contrôle des risques

En 2017, la Direction Gestion des risques, la Direction Sécurité-Prévention et la Direction Contrôle et Audit interne ont été regroupées au sein d'une direction unique, la Direction de la Gestion et du Contrôle des risques, afin d'optimiser la coordination du dispositif de gestion des risques au sein de Nexity.



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 comprend les services suivants :

### Gestion des risques et contrôle interne

Ce service est en charge de l'animation et du pilotage des deux missions décrites dans le présent paragraphe.

#### Assurances

Ce service s'attache à sécuriser le patrimoine et les actifs du Groupe, respecter les obligations légales, les engagements contractuels vis-à-vis de nos clients et de nos assureurs/partenaires et à veiller à ce que la couverture par les assurances soit constante, en l'adaptant si nécessaire.

Le service assurances vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques que Nexity a choisi de transférer au marché de l'assurance et met en place, chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales. Il accompagne parallèlement les activités de Nexity dans leurs problématiques en matière d'assurances.

### 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, de sensibiliser les collaborateurs aux réflexes sécuritaires, suivre la mise en application des dispositions sécuritaires sur les chantiers et le patrimoine bâti du Groupe ou gérés par ce dernier, s'assurer 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.

La Direction de la gestion et du contrôle des risques, qui compte 25 collaborateurs, 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.

## 2.1.4 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 permet d'évaluer le dispositif participant à la maîtrise de ces risques et d'obtenir un niveau de risque net. 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 2017, les cartographies portant sur les systèmes d'informations ont été mises à jour et les activités d'iSelection et de Nexity Solutions Crédit ont été intégrées. Dans le cadre des travaux sur les lois Sapin 2 et sur le devoir de vigilance,

l'identification des risques sociaux, environnementaux et portant sur la corruption a été complétée.

Les principaux risques des cartographies métiers réalisées sont consolidés dans une cartographie *corporate*, mise à jour en 2017. À cette occasion, la distinction entre les risques des activités de commercialisation et de distribution de produits immobiliers et les risques des activités de promotion a davantage été mise en avant, confortant la décision de rattachement des activités d'iSelection, PERL, Nexity Patrimoine et Nexity Solutions Crédit aux activités de Services plutôt qu'à celles de promotion.

### 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, du Comité de Transformation Nexity, 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.

#### 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 aux cartographies existantes. Il peut proposer le cas échéant des recommandations sur la conception des dispositifs de contrôle interne.

La documentation des processus 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 garantit la pérennité du dispositif. 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.

L'avancement des travaux du département et les points d'amélioration et d'attention sont présentés au moins une fois par mois à la Direction générale du Groupe et font l'objet d'une communication trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

#### 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 de ces missions 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

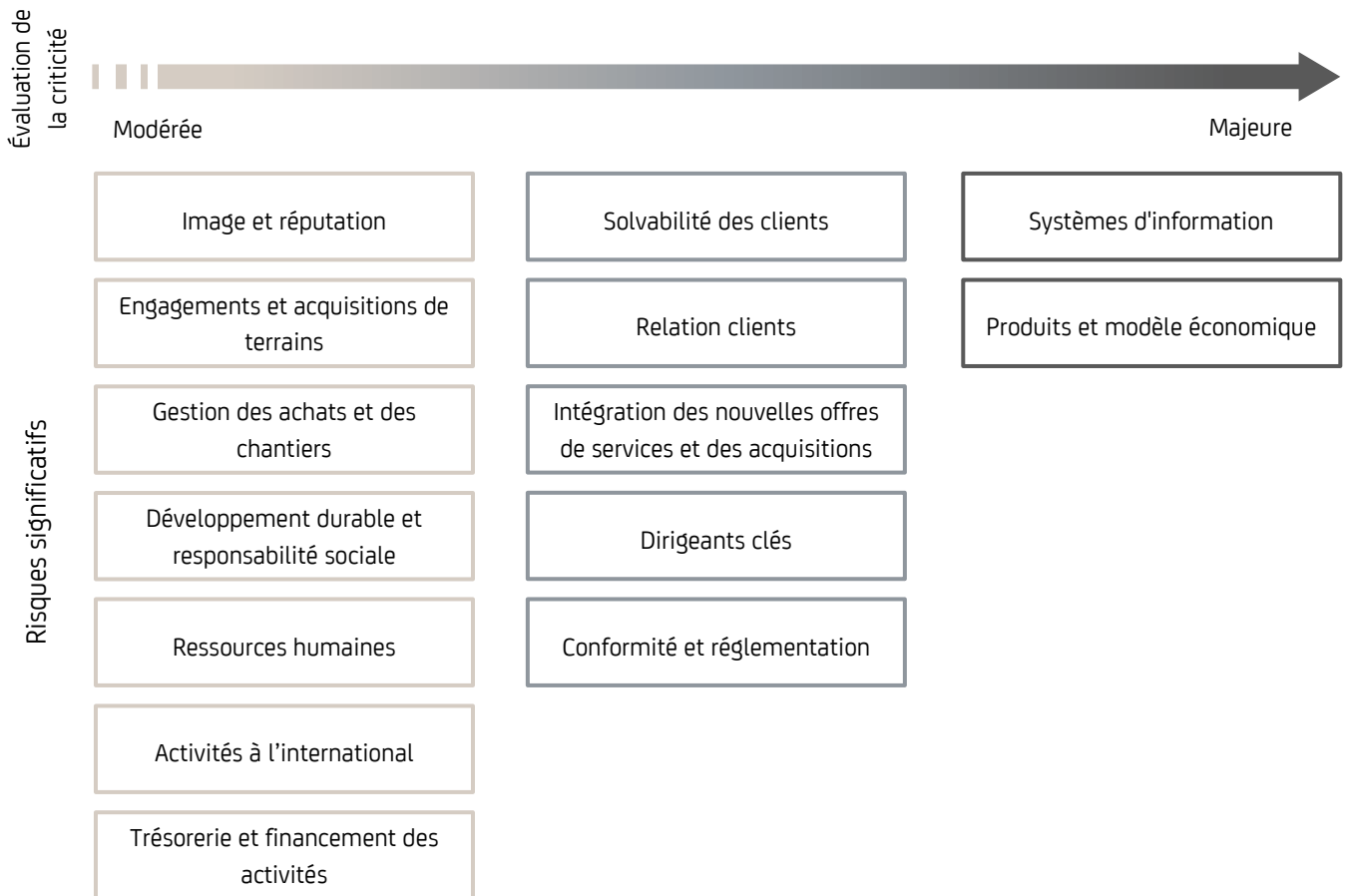
Afin de fournir une information plus pertinente concernant les principaux facteurs de risques auxquels est exposé le Groupe, Nexity a choisi de faire évoluer sa méthode de présentation en ne décrivant que les risques les plus significatifs au regard de leur évaluation et de leur hiérarchisation dans 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. 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 ») et les principaux dispositifs de maîtrise des risques associés. 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 indiqués :

- *Toute activité* : l'ensemble du groupe Nexity est potentiellement exposé au risque décrit ; et
- Immobilier résidentiel et d'entreprise ou Villes & Projets : le risque est spécifique à l'un de ces métiers.

### SYSTÈMES D'INFORMATION

Toute activité

#### Description du risque

- Systèmes d'information vulnérables et/ou non performants :
  - Destruction physique ou partielle des systèmes d'information

- Perte, vol ou compromission de données, hébergées en interne ou chez des prestataires sur des serveurs distants
- Accès non autorisé, cybercriminalité, indisponibilité,
- Non optimisation des services / lourdeur des traitements

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Pilotage centralisé par la Direction du digital
  - Responsables SI spécialisés par activité assurant le développement et la maintenance sur leur périmètre
  - Plateforme informatique commune de signalement et gestion des incidents
  - Renforcement du *process* de gestion et de suivi des projets
- Gestion des outils
  - Gestion centralisée de l'infrastructure de manière à en assurer la cohérence et la performance
  - Migration progressive des outils vers un prestataire spécialisé
  - Refonte et migration des outils vers des solutions web afin de prévenir leur obsolescence

- Lutte contre la cybercriminalité
  - Responsable de la sécurité des systèmes d'information qui participe aux différents comités techniques des projets informatiques et accompagne les évolutions
  - Actions de sensibilisation des collaborateurs aux risques Cyber
  - Protection des données
  - Un dispositif est en place au titre de la loi informatique et libertés

Poursuite de la démarche en vue de l'entrée en vigueur du règlement général sur la protection des données (RGPD).

### PRODUITS ET MODÈLE ÉCONOMIQUE

Toute activité

#### Description du risque

- Évolution du marché de l'immobilier
  - Évolutions cycliques des marchés de l'immobilier résidentiel et tertiaire (voir paragraphe 1.4 « Présentation du marché immobilier » du présent Document de référence)
  - Détérioration 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
- Forte concurrence sur les différents marchés
  - Conditions concurrentielles et pression tarifaire sur les activités de services

- Promotion de logement neuf concurrencée par la revente de biens dans le diffus
- 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
- 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
- Arrivée d'un concurrent de poids (GAFA) ou d'un concurrent proposant un modèle disruptif.

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Positionnement de Nexity sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (immobilier résidentiel, d'entreprise, services)
  - Organisation opérationnelle décentralisée et forte diversification des produits, limitant la dépendance à un modèle unique
  - 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)
- Suivi et accompagnement de la mise en œuvre de la stratégie de transformation digitale du Groupe « Nexity, Tous Connectés »

- Activité de veille
  - Participation de Nexity dans des fonds de capital-risque et dans des *start-ups*
  - Développement d'une culture partagée de l'innovation à tous les niveaux de l'entreprise
- Coordination de l'innovation
  - 20 millions d'euros investis chaque année dans le digital et l'innovation
  - 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

**SOLVABILITÉ DES CLIENTS***Toute activité***Description du risque**

- Évolution des taux d'intérêts
  - Remontée des taux entraînant une baisse de la solvabilité des acquéreurs
  - 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
  - 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
- Évolution des dispositifs d'incitation fiscales
  - Évolution défavorable des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ),
  - Évolution défavorable des dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement locatif (dispositif PINEL, Censi Bouvard...)
  - Évolution défavorable de dispositifs (fiscaux ou subventionnels) solvabilisant certains clients du Groupe (exemple : APL...)
- Évolution défavorable de la fiscalité
  - Progression du taux de TVA applicable à la vente de logements neufs, réduisant la solvabilité des ménages
  - Évolution de la fiscalité applicable aux entreprises
  - Imposition accrue ou plus défavorable des plus-values immobilières et évolution plus contraignante de la fiscalité patrimoniale ou anticipation de mesures potentiellement défavorables
- Plus généralement, difficulté à faire face à une fiscalité très complexe et en évolution constante et imprévisible

**Dispositif de maîtrise du risque**

- Suivi de la situation financière des clients
  - 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
  - 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.
- Maîtrise des coûts
  - Produits offrant un espace de vie de qualité à un prix attractif
  - Produits favorisant l'accès à la propriété
- Aide au financement
  - Offres de prêt proposées par Nexity Solutions Crédit
  - Orientation vers des aides en financement pour la rénovation de biens gérés. Mise en place du fonds travaux ALUR pour les copropriétés
- Pré-commercialisation
  - Commercialisation et lancement des opérations adaptée à la situation économique
  - Acquisition du terrain et lancement des travaux conditionnés à un taux de réservation minimal de 40% du chiffre d'affaires de l'opération immobilière

### RELATION CLIENTS

Toute activité

#### Description du risque

- Qualité des produits et des prestations
  - Retard de livraison
  - Qualité ou nature de la prestation insuffisante
  - Client insatisfait du service rendu
  - Défaut de la part de l'un de nos prestataires
  - Alourdissement de notre responsabilité en cas de défaut de conseil
- Qualité de la relation clients
  - Erreur dans l'information communiquée à un client
  - Relation et communication non adaptées aux besoins spécifiques des clients
- Attrition de mandats de syndic et de gérance non compensée par l'entrée de nouveaux mandats

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Suivi des opérations immobilières
  - Suivi de l'avancement des travaux
  - 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
- Animation des activités d'administration de biens
  - Mise en place d'un système d'information commun permettant de faciliter la gestion des mandats
  - Un outil de suivi des principaux indicateurs permet au management d'avoir une visibilité sur les activités
  - Réalisation d'enquêtes régulières sur la satisfaction clients
  - Un Comité de direction opérationnel est en charge de la performance commerciale et opérationnelle du réseau
- Sélection de nos partenaires
  - Processus de sélection en amont des exploitants de résidences gérées commercialisées par le Groupe, et existence de filiales directes ou indirectes dans ce métier
  - Référencement centralisé des prestataires pour les activités de *property management*
- Renforcement de la culture client au sein du Groupe
  - Réorganisation du Groupe par typologie de clients (Particulier, Entreprise, Collectivités, Interne)
  - Évolutions des processus et outils davantage orientés client : Espace Privé Client ([mynexity.fr](http://mynexity.fr)), configurateur de logements neufs, gestion des demandes clients, etc.

### INTÉGRATION DES NOUVELLES OFFRES DE SERVICES ET DES ACQUISITIONS

Toute activité

#### Description du risque

- Difficultés dans la transformation en plateforme de services à l'immobilier
  - Résistance des managers à travailler en synergie avec les nouveaux métiers et acquisitions du Groupe
  - Non déclinaison dans l'organisation de l'orientation « client » versus « produit »
- Défaut de priorisation des projets et d'adéquation par rapport aux moyens
- Difficultés dans la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition
  - Absence de cible adaptée
  - Contraintes liées à l'application du droit de la concurrence
  - Valorisations excessives des cibles
- Difficultés d'intégration de nouvelles sociétés
  - Difficultés dans l'intégration des sociétés acquises par le Groupe, puis dans leur développement
  - Difficultés dans la mise en œuvre des relations avec les éventuels co-actionnaires
- Pertes significatives engendrées par l'acquisition de société
  - Mauvaise évaluation des risques et éléments financiers : chiffre d'affaires, résultat opérationnel et cash-flows inférieurs aux prévisions, dépréciations des goodwill

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Transversalité et développement des synergies
  - Référents régionaux transverses ayant pour rôle d'animer les échanges entre les métiers du Groupe en région
  - Mise en place de Nexity Live, plateforme digitale informatique, favorisant le travail en communautés, et le développement d'un réseau social interne
- Orientation client
  - Organisation du Groupe fondée sur la typologie de clients
  - Le Comité de transformation Nexity est dédié au pilotage et au suivi de la transformation de Nexity et des principaux projets stratégiques qui y contribuent
- Référents régionaux transverses ayant pour rôle d'animer les échanges entre les métiers du Groupe en région
- Acquisition et intégration de nouvelles sociétés
  - 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
  - Structuration et renforcement des procédures de « post-acquisition »



**DIRIGEANTS CLÉS**
*Toute activité*
**Description du risque**

- Départ ou disparition d'un dirigeant clé
  - Perte d'expérience sur les marchés du Groupe
  - Non réalisation des objectifs, perte d'objectifs et de rentabilité
- Effet négatif sur la valorisation boursière, l'activité, la situation financière, les perspectives et résultats du Groupe

**Dispositif de maîtrise du risque**

- Plan de succession des mandataires sociaux exécutifs : suivi par le Conseil d'administration et annexé à son règlement intérieur
- Évolution de la composition du Comité exécutif en 2017
- Existence d'un « Club 100 » regroupant environ 140 principaux directeurs clés, favorisant leur fidélisation et leur adhésion à la stratégie du Groupe
- Recensement d'un « pool de talents » suivi par des Comités de détection et portant sur 27 collaborateurs en 2017 pour identifier et faire progresser les talents de demain

**CONFORMITÉ ET RÉGLEMENTATION**
*Toute activité*
**Description du risque**

- Législation, conformité réglementaire non respectée ou trop fluctuante
  - Exposition structurelle à des facteurs réglementaires sur lesquels les autorités politiques élues exercent une influence importante
  - 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
- Non-respect ou non prise en compte de la réglementation applicable à Nexity (notamment en matière d'exercice d'une profession réglementée)
- Normes techniques plus contraignantes, de plus en plus nombreuses, accélérant l'obsolescence des bâtiments et engendrant une hausse des coûts de construction
- Évolution réglementaire décourageant les investissements immobiliers des particuliers ou l'équilibre économique des activités de location et de syndic (par exemple Loi ALUR)

**Dispositif de maîtrise du risque**

- Mise en conformité réglementaire des activités
  - Animation et pilotage d'actions transverses liées à la conformité
  - Évolution et adaptation des processus d'administration de biens suite à la loi ALUR
  - Mise en œuvre d'un plan de vigilance au titre de la loi du 27 mars 2017
  - Renforcement des dispositifs de lutte contre la corruption (Loi Sapin 2)
- Sensibilisation et formation
  - Formation distancielle ou présentielle sur les principales évolutions réglementaires (Loi ALUR, déontologie...)
- D'autres actions liées à la conformité sont détaillées dans le paragraphe 5.3.2 « Agir avec éthique et en conformité avec la réglementation » du présent Document de référence.

### IMAGE ET RÉPUTATION

Toute activité

#### Description du risque

- Atteinte à l'image de Nexity en cas de défaut de qualité de service
- Crise médiatique suite à un évènement, accident corporel ou sinistre grave
- Action de dénigrement organisée contre Nexity
- Développement des médias sociaux, des blogs et des forums de discussion pouvant altérer l'e-réputation du Groupe
- Atteinte à l'une des activités du Groupe, susceptible de rejaillir sur les autres activités

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Sensibilisation et surveillance
- Animation d'une *social room*
- 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
- Suivi des réclamations et litiges
- Structure dédiée dans chaque entité pour gérer les réclamations
- Réalisation d'enquêtes clients et remontées des cas de clients insatisfaits
- Suivi et *reporting* des litiges et contentieux

### ENGAGEMENTS ET ACQUISITIONS DE TERRAINS

Immobilier résidentiel et d'entreprise, Villes & Projets

#### Description du risque

- Pénurie ou renchérissement du foncier
- 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
- 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
- Conclusion de contrats à des conditions défavorables
- Qualité des sites et sols pollués
- Sols et sous-sols pollués, présence d'amiante
- Découverte de pollutions pendant ou après les travaux engendrant une hausse des coûts et un dépassement des délais
- Évolution de la gouvernance des collectivités locales
- 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)
- Non-obtention ou recours contre les décisions d'urbanisme nécessaires à la réalisation des projets
- Abandon de projets : perte financière en raison des études réalisées notamment pour les opérations complexes (Villes & Projets) et des indemnités d'immobilisation à payer

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Évaluations techniques et juridiques préalables réalisées par des équipes pluridisciplinaires, très en amont de l'engagement
- Réalisation d'études pour cerner et quantifier au maximum les risques juridiques ou techniques liés à la réalisation des opérations de promotion
- 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
- Engagement et acquisition des terrains
- Approbation du Comité d'Engagement Groupe pour :
  - tout engagement juridique ou engagement de dépenses cumulées significatives dans le cadre d'une opération
  - toute prise ou renouvellement de bail
  - tout développement d'une activité nécessitant un investissement financier et opérationnel
  - tout engagement de Nexity avec un partenaire, gestionnaire ou copromoteur
- 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
- 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
- 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
- Les achats de terrains sont subordonnés à l'obtention des autorisations administratives
- Le démarrage des travaux est assujéti à la pré-commercialisation d'une partie importante des projets
- À titre exceptionnel et de façon encadrée, politique d'acquisition de fonciers sans conditions (autorisations d'urbanisme, risque commercial...)

**GESTION DES ACHATS ET DES CHANTIERS**

*Immobilier résidentiel et d'entreprise*

**Description du risque**

- Défaut de qualité, renchérissement des travaux / prestations et pénurie
- Dépassement de budget, surcoûts entraînés par la défaillance de certains sous-traitants ou prestataires
- Actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le travail clandestin ou dissimulée
- Hausse des coûts de construction
- Insolvabilité et manquements de sous-traitants, fournisseurs et copromoteurs entraînant un retard de livraison ou un accroissement des coûts
- Défaut en cours de chantier
- Travaux supplémentaires non anticipés, sinistre en cours de chantier et retard de livraison entraînant un surcoût et un dépassement du budget
- Hausse du coût des assurances du Groupe, moindre couverture ou augmentation des primes d'assurances en raison de la sinistralité

**Dispositif de maîtrise du risque**

- Études préalables et marchés
- 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
- Passation des marchés de travaux afin de valider le coût effectif de la réalisation avant le démarrage des travaux
- Capacité de maîtrise d'œuvre interne des filiales de promotion immobilière, leur permettant de passer des appels d'offre 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
- Sélection et contractualisation
- Référencement centralisé des fournisseurs de second œuvre pour l'immobilier résidentiel
- Sélection des entreprises sur des choix multicritères comprenant le prix, les références, la fiabilité et l'éventuelle expérience acquise avec Nexity
- Mise à disposition de contrats types et validation par les services juridiques des éventuelles clauses particulières
- 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
- Suivi de l'avancement des travaux par une direction de programme dédiée à chaque opération
- Suivis budgétaires effectués avec le contrôle de gestion

**DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RESPONSABILITÉ SOCIALE**

*Toute activité*

**Description du risque**

- Changement climatique et environnement
- Obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre entraînant un surcoût significatif de nos prix de revient
- Impact des activités sur l'environnement et sur les ressources naturelles
- Ne pas proposer des produits performants
- Action non coordonnée dans la recherche de solutions énergétiques alternatives enjeux sociétaux
- Ne pas prendre en compte les besoins et droits des collaborateurs et parties prenantes
- Ne pas produire de logements accessibles
- Ne pas prendre en compte les besoins des territoires
- Politique de ressources humaines ne prenant pas en compte les besoins/droits des collaborateurs

**Dispositif de maîtrise du risque**

- Stratégie et gouvernance Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE)
- Développement de produits contribuant à la transition énergétique et à la mixité sociale
- Organisation de Nexity fondée sur la typologie de clients, afin de mieux répondre aux besoins sociétaux
- Renforcement de la direction Responsabilité Sociale et Environnementale et rattachement direct à la Direction générale
- Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération du mandataire social et du Comité exécutif

Les actions RSE et le dispositif de maîtrise sont détaillés au Chapitre 5 – Responsabilité Sociale et Environnementale de Nexity du présent Document de référence.

### RESSOURCES HUMAINES

Toute activité

#### Description du risque

- Non adaptation de la gestion des ressources humaines aux changements sociétaux et économiques
- Non anticipation des évolutions sociétales, légales... dans les méthodes de travail
- Pertes des compétences et du savoir-faire, compétences obsolètes, mauvaise maîtrise des nouveaux outils
- Défaut d'adhésion des managers et des collaborateurs
- Recrutement et intégration de nouveaux collaborateurs
- Marché du travail concurrentiel notamment pour certains métiers
- Ne pas identifier, attirer et fidéliser les collaborateurs compétents

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Recrutement et intégration
- Validation par la Direction des ressources humaines des demandes de recrutement
- Validation par la Direction générale du Groupe des demandes de recrutement à partir d'une certaine rémunération, et de l'évolution annuelle des rémunérations
- Parcours d'intégration composé de formations en ligne et d'une journée présentielle
- Fidélisation des salariés
- Réalisation d'un Baromètre RH à partir d'un questionnaire transmis aux collaborateurs
- Poursuite de la politique d'actionnariat salarié
- Politique de rémunération attractive et motivante, adaptée aux différents profils de postes
- Mise en place en 2018 du travail nomade (faculté de travailler un jour par semaine depuis un tiers-lieu Nexity ou le domicile du salarié)
- Développement des compétences
- Plan de formation composé d'un socle commun, de parcours métiers et managérial et de solutions d'accompagnement individuel
- Organisation de Comités de détection afin d'identifier les collaborateurs ayant un potentiel de développement
- 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
- Renforcer la dimension managériale des dirigeants du Groupe

### ACTIVITÉS À L'INTERNATIONAL

Toute activité

#### Description du risque

- Mauvaise compréhension des marchés immobiliers locaux
- Évolution spécifique des marchés immobiliers locaux polonais, italien, belge et suisse, où Nexity est présent
- Mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation locale (absence de contrat de VEFA en Italie et en Pologne)
- Présence des concurrents locaux connaissant mieux leurs marchés et qui ont des réputations établies
- Stocks et encours très supérieurs à ceux encourus sur le marché français
- Difficultés pour recruter du personnel de qualité et pour gérer les entités situées à l'étranger
- Dans le cas d'activités exercées en dehors de la zone euro (Pologne), risques liés aux variations de taux de change

#### Dispositif de maîtrise du risque

- Présence du Groupe à l'étranger : limitée à l'Europe et dans des zones géographiques à potentiel commercial avéré :
- Pologne à Varsovie (promotion de logements neufs et administrations de biens)
- Italie du Nord (promotion de logements neufs)
- Belgique (administrations de biens)
- Suisse (résidences gérées)
- Renforcement de la Direction de l'international
- Renforcement de l'organisation et documentation du dispositif de contrôle interne pour la filiale polonaise

## TRÉSORERIE ET FINANCEMENT DES ACTIVITÉS

Toute activité

## Description du risque

- Solvabilité du Groupe
  - 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
  - Ressources internes indisponibles, risque de liquidité
- Financements externes
  - Risque de moindre disponibilité des garanties bancaires (GFA) nécessaires dans le cadre des VEFA, suite à des évolutions réglementaires d'octroi
  - Renchérissement de nos lignes de crédit ou insuffisance de capacité du marché
- Dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire
- Risque de défaillance bancaire
- Non-respect des ratios ou engagements financiers imposés par des contrats de crédit et emprunts
- Risque de taux d'intérêt : décrit dans la note 24.1 des États financiers consolidés du présent Document de référence
- Risque de change : décrit dans la note 24.2 des États financiers consolidés du présent Document de référence
- Risque actions : décrit dans la note 24.4 des États financiers consolidés du présent Document de référence
- Risque de liquidité : décrit dans la note 21.3 des États financiers consolidés du présent Document de référence

## Dispositif de maîtrise du risque

- Financements bancaires et engagements financiers
  - Pilotage du besoin en fonds de roulement dans le cadre du Plan Moyen Terme (PMT) et des suivis réguliers de l'activité
  - 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
  - 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
- Trésorerie
  - Contrôle permanent et centralisé des utilisations et des engagements financiers du Groupe : Moyens de paiement centralisés, « *Cash pooling* » quotidien
  - Politique de couverture de taux d'intérêt : les taux fixes sont privilégiés
  - *Reporting* quotidien sur la situation de trésorerie du Groupe diffusé à la Direction générale
  - Analyse mensuelle de l'évolution de la trésorerie par la Direction financière du Groupe
- Présence limitée à l'étranger en dehors de la zone Euro : exposition limitée au risque de change
- 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 actions

## 2.3 PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2018

Le Groupe prévoit en 2018 la poursuite de l'amélioration de son dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, en menant notamment les principales actions suivantes :

- Détermination et suivi d'indicateurs afin d'améliorer le pilotage et le *reporting* de la gestion des principaux risques à la Direction générale et au Comité d'audit et des comptes ;
- Élaboration et mise en place d'un dispositif d'auto-évaluation du dispositif de contrôle interne au sein du Groupe ;
- Poursuite des actions de mise à jour des procédures internes afin notamment d'intégrer les dispositions légales concernant la lutte contre le blanchiment de capitaux et la lutte contre le terrorisme, la lutte contre la corruption et le devoir de vigilance et de toute autre nouvelle obligation applicable au Groupe en 2018 ;
- Renforcement du plan de gestion de crise en cas d'incident grave sur un chantier et en cas d'événement nécessitant la gestion de la crise au niveau *corporate* ;
- Réalisation d'audits et d'actions de sensibilisation afin de poursuivre l'amélioration de la sécurité sur nos chantiers et lors des déplacements professionnels des collaborateurs ; et
- Poursuite de l'élaboration ou de l'amélioration de plans de continuité et de reprise d'activité notamment pour les deux principaux sites du Groupe (Solstys à Paris et Romarin à Lille).

### 2.4 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.

#### 2.4.1 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 traite 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.

#### 2.4.2 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.

### 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.

## 2.5 DISPOSITIF DE PRÉVENTION DE LA FRAUDE

Comme toutes les entreprises, 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 la 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 dépit d'actions de prévention et de sensibilisation, ainsi que de la place importante donnée à la lutte antifraude 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 des informations relatives aux contentieux fournies par les Directions juridiques, 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, ce risque étant assuré principalement par SMA 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*.

### 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 1.5.1 « Promotion Immobilier résidentiel » et 1.5.3 « 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.

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 1.7 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence). Une police Groupe gérée par le cabinet Gras Savoye a été mise en place auprès de MMA au 1<sup>er</sup> janvier 2016 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.

#### 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**

Les 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 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 étrangers. Il n'y a pas de franchise sauf en cas de réclamation liée aux titres financiers hors États-Unis (200.000 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

**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.

personnels des collaborateurs utilisés à des fins professionnelles ; et

- 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.

## 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 Document de référence).

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.



# 3 RAPPORT FINANCIER

## 3.1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT 91

3.1.1	Faits marquants	92
3.1.2	Activité commerciale	92
3.1.3	Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017	96
3.1.4	Résultats consolidés selon le <i>reporting</i> opérationnel	99
3.1.5	Incertitudes liées à l'environnement économique	102

## 3.2 ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL 102

3.2.1	Flux de trésorerie et besoin en fonds de roulement (BFR)	104
3.2.2	Financement	104

## 3.3 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES 105

3.3.1	Évolutions récentes	105
3.3.2	Carnet de commandes au 31 décembre 2017	105
3.3.3	Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle	106
3.3.4	Perspectives d'avenir	108
3.3.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice relatives à l'exercice 2018	109

## 3.4 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 110

3.4.1	Notes aux états financiers consolidés	115
3.4.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	159

## 3.5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017 163

3.5.1	Notes aux comptes annuels	167
3.5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	183

## 3.6 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES 186

3.6.1	Délais de paiement	186
3.6.2	Charges non déductibles fiscalement	186
3.6.3	Politique de distribution des dividendes	186
3.6.4	Proposition d'affectation du résultat 2017 et distribution	187
3.6.5	Délai de prescription	187
3.6.6	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity	188





### 3.1 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.

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 3.1.3 « Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017 » du présent chapitre.

#### Activité commerciale 2017

- *Backlog* promotion : 4,8 milliards d'euros (+19%).

Client Particulier :

- Immobilier résidentiel : 21.372 réservations dont 18.351<sup>1</sup> réservations de logements neufs en France, en hausse de 15% en volume et de 21% en valeur (soit 14,1% de part de marché) ;
- Potentiel d'activité de logements neufs : 47.560 lots soit 2,6 années d'activité ;
- Services aux particuliers : 890.000 lots gérés ;
- Leader français des résidences gérées (exploitation et promotion) : 15.300 lots étudiants gérés par Studéa et 8.400 logements en résidences services seniors chez Ægide Domitys (dont Nexity détient 45% du capital et une option de prise de contrôle en 2018).

Client Entreprise :

- Immobilier d'entreprise : 402 millions d'euros de prises de commandes ;
- Services aux entreprises : 11,3 millions de mètres carrés gérés ;
- 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel en Immobilier d'entreprise soit 3,9 années d'activité.

Client Collectivité :

- Villes & Projets : ~588.500 mètres carrés en portefeuille ;
- *Land Bank*<sup>2</sup> : 57 millions d'euros.

#### Performances financières 2017

- Chiffre d'affaires : 3,5 milliards d'euros (+14%) ;
- EBITDA : 368 millions d'euros (+21%) ;
- Résultat net part du Groupe à 186 millions d'euros (+33%) soit 3,35 euros par action (+32%) ;
- Résultat opérationnel courant : 321 millions d'euros (+20% par rapport à 2016) soit un taux de marge opérationnelle de 9,1% (+0,4 point) ;
- Endettement net : 343 millions d'euros (21% de *gearing*<sup>3</sup>).

Client Particulier :

- Chiffre d'affaires : 3,0 milliards d'euros (+13%) ;
- EBITDA : 324 millions d'euros (+23%).

Client Entreprise :

- Chiffre d'affaires : 0,5 milliard d'euros (+25%) ;
- EBITDA : 73 millions d'euros (+24%).

<sup>1</sup> Le solde comprenant 2.601 réservations de terrains à bâtir et 420 réservations à l'international

<sup>2</sup> *Land Bank* (ou réserve foncière) : 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 de l'activité Villes & Projets

<sup>3</sup> *Gearing* : endettement net / capitaux propres

## 3.1.1 Faits marquants

L'année 2017 a été marquée par les événements suivants :

- **Financement** : Nexity a procédé le 22 juin 2017 à l'émission d'un emprunt obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65 millions d'euros des obligations arrivant à échéance en décembre 2018 émises en janvier 2013 au taux de 3,75%.
- **Gouvernance** : Depuis le 9 juin 2017, le Comité exécutif réuni autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général, est composé de Véronique Bédaque-Hamilus, Secrétaire

générale, depuis le 10 avril 2017, en charge des Clients Entreprise et Collectivité, Julien Carmona, Directeur général délégué en charge du Client Interne, Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué en charge du Client Particulier et Président des activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire, et Frédéric Verdavaine, Directeur général adjoint en charge du Client Particulier et Président des activités de Services immobiliers aux Particuliers.

Cette nouvelle organisation s'inscrit dans le cadre de l'évolution du modèle de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier centrée par Client et articulée par métier. Le 23 janvier 2017, Monsieur Hervé Denize avait fait part de son retrait de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur.

## 3.1.2 Activité commerciale

### Immobilier résidentiel

En 2017, le marché français des ventes au détail de logements neufs a enregistré son meilleur niveau depuis 2007. Il atteint 130.000 réservations nettes<sup>1</sup> sur l'ensemble de l'année 2017 (soit une progression de 2% par rapport à l'année 2016), toujours porté par un niveau des taux d'intérêt très faible et une amélioration du contexte économique dans son ensemble.

Après avoir touché un point bas en novembre 2016 (1,31% en moyenne), les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont légèrement augmenté pour atteindre en moyenne 1,51% en décembre 2017<sup>2</sup> et Nexity anticipe la poursuite de cette remontée graduelle des taux. Le faible

niveau actuel des taux demeure un facteur important de soutien de la demande de logements (sur l'année 2017, il a été de 1,53% en moyenne à comparer à 1,62% au cours de l'exercice 2016).

La plupart des mesures fiscales destinées à encourager la construction de logements neufs a été reconduite par le budget 2018 voté par le Parlement. Les quelques limitations décidées par le Gouvernement (recentrage du Pinel et du PTZ sur les zones dites « tendues ») ne devraient pas avoir d'impact significatif sur Nexity, compte tenu de la focalisation de l'activité du Groupe sur les grandes métropoles et leurs périphéries.

Réservations (lots et M€)	2017	2016	Écart %
Logement (France)	18.351	15.893	+ 15,5%
dont croissance externe*	2.503	842	x 3,0
Terrains à bâtir	2.601	2.518	+ 3,3%
International	420	479	- 12,3%
<b>Total réservations (nombre de lots)</b>	<b>21.372</b>	<b>18.890</b>	<b>+ 13,1%</b>
Logement (France)	3.564	2.942	+ 21,1%
dont croissance externe*	471	138	x 3,4
Terrains à bâtir	202	197	+ 2,6%
International	51	79	- 35,1%
<b>Total réservations (M€ TTC)</b>	<b>3.817</b>	<b>3.218</b>	<b>+ 18,6%</b>

\* Edouard Denis est consolidé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, Primosud depuis le 31 décembre 2016

<sup>1</sup> Source : Premières estimations publiées par l'ECLN

<sup>2</sup> Source : Observatoire Crédit Logement

## Logement

En 2017, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par le Groupe s'élève à 18.351 lots, niveau record, en hausse de 15% en volume et 21% en valeur par rapport à l'année précédente. La croissance de l'activité s'élève à +77% depuis 2014. Sur la base des premières estimations du marché français (130.000 réservations<sup>1</sup>), la part de marché de Nexity atteindrait un niveau historique de 14,1% contre 12,5% en 2016. La progression du chiffre d'affaires réservé est supérieure à celle du volume de réservations, compte tenu notamment d'une augmentation du prix moyen tant des ventes au détail (voir tableau ci-après) que des ventes en bloc (meilleur mix géographique et produits).

En termes de répartition géographique, 89% des réservations réalisées en 2017 sont localisées dans les zones tendues (zones A, Abis et B1 selon le zonage Pinel en vigueur). Elles ont été dynamiques en Île-de-France (+27%) et en province (+19%).

Hors opérations de croissance externe, le nombre de réservations s'élève à 15.848 lots (+5% par rapport à fin 2016), soit un chiffre d'affaires réservé de 3.093 millions d'euros TTC, en progression de 10% par rapport à fin 2016.

Sur le seul quatrième trimestre 2017, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 10% en volume et de 17% en valeur (+1% en volume et 9% en valeur à périmètre constant).

<i>Évolution des réservations de logements neufs par clients - France (nombre de lots) À périmètre constant</i>		<b>2017</b>		<b>2016</b>	
Clients accédants		3.814	24%	3.716	25%
	<i>dont : - primo-accédants</i>	2.939	19%	2.841	19%
	<i>- autres accédants</i>	875	6%	875	6%
Investisseurs individuels		6.943	44%	6.555	44%
Bailleurs professionnels		5.091	32%	4.780	32%
<b>Total réservations logements</b>		<b>15.848</b>	<b>100%</b>	<b>15.051</b>	<b>100%</b>

Les réservations des primo-accédants sont en croissance de 3% par rapport à 2016, 57% ont bénéficié du PTZ (dont 97% en zones tendues).

Les réservations des investisseurs individuels ont augmenté en 2017 (+6% par rapport à fin 2016), dont 60% vont utiliser le dispositif Pinel (dont 93% en zones tendues).

Les réservations faites par des bailleurs professionnels progressent de 7% par rapport à 2016. La diminution annoncée des ressources financières du secteur social ne s'est pas traduite, ni en 2017, ni sur les premières semaines de 2018, par un ralentissement de l'activité de ventes en bloc sociales.

<i>Prix moyen de vente &amp; Surface *</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Écart %</b>
Prix moyen TTC Logement au m <sup>2</sup> (€)	3.915	3.834	+ 2,1%
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	56,3	55,7	+ 1,0%
<b>Prix moyen TTC par logement (k€)</b>	<b>220,4</b>	<b>213,6</b>	<b>+ 3,1%</b>

\* Hors réservations en bloc, réservation d'iSelection, de PERL, d'Edouard Denis, de Primosud et hors International

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2017 est en hausse de 3% par rapport à fin 2016, traduisant notamment une légère augmentation du prix moyen au mètre carré.

À périmètre constant, le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux atteint 78% à fin 2017 (contre 72% l'an dernier), niveau exceptionnellement élevé.

En 2017, Nexity a lancé un total de 21.607 lots (+55% par rapport à fin 2016). L'offre commerciale de logements progresse de 28% pour atteindre 8.651 lots à fin décembre 2017 (6.872 lots à périmètre constant, +21% par rapport à 2016). La part du stock achevé (145 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin décembre 2017, le potentiel d'activité en logements neufs<sup>1</sup> augmente de 14% par rapport à fin 2016 et s'élève à 47.560 lots, soit 2,6 années d'activité (38.527 lots à périmètre constant).

En complément, Nexity intervient en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers sous la marque iSelection. À ce titre, 2.116 réservations additionnelles ont été réalisées au cours de l'exercice 2017. Cette activité sera, comme PERL qui commercialise des logements par démembrement (nue-propriété/usufruit) et d'autres structures spécialisées dans la commercialisation et le conseil, reclassée dans l'activité Services aux particuliers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

<sup>1</sup> Le potentiel d'activité 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

## Lotissement

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.601 unités, en hausse de 3% par rapport à 2016. 26% sont localisées dans les zones tendues, à noter que l'activité commerciale réalisée dans les autres zones pourrait être impactée par l'évolution de la politique du logement du Gouvernement (notamment la suppression progressive du PTZ en zones non tendues).

## International

En 2017, 420 réservations de logements neufs (en retrait de 12% par rapport à fin 2016) ont été réalisées à l'international. La Pologne progresse de manière

Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est stable à 77 K€, avec une augmentation des surfaces moyennes (+1%) compensée par une baisse du prix moyen au mètre carré (-1%).

satisfaisante (+7% par rapport à 2016). L'activité en Italie a été plus réduite, compte tenu de l'absence deancements commerciaux.

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

En 2017, 25,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, niveau toujours élevé bien qu'en léger retrait par rapport aux 26 milliards d'euros engagés en 2016. Les bureaux en Île-de-France représentent 71% de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de 3%, historiquement bas. Le marché des VEFA de bureaux est resté dynamique (plus de 4 milliards d'euros), en progression par rapport aux volumes de 2016, avec une part toujours importante pour les opérations « en blanc » (47% des opérations en 2017, contre 61% en 2016), démontrant l'appétence au risque des investisseurs anticipant une pénurie d'offres de qualité sur le marché locatif.

Le dynamisme du marché locatif s'est confirmé au cours du quatrième trimestre avec plus de 850.000 mètres carrés placés en Île-de-France et portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 2,6 millions de mètres carrés pour l'ensemble de l'année 2017, en progression de 8% par rapport à l'année 2016.

Au quatrième trimestre 2017, Nexity a enregistré près de 260 millions d'euros de commandes grâce notamment à la vente en l'état futur d'achèvement de la première tranche de l'opération Évidence, située au cœur du nouvel éco-quartier des Docks de Saint-Ouen (93), à la Caisse des Dépôts et Amundi Immobilier.

L'activité en province a été très dynamique au cours de l'année 2017, avec 151 millions d'euros de commandes enregistrées et notamment la vente en l'état futur d'achèvement de :

- Palazzo Méridia à Nice (06), l'immeuble de bureaux en structure bois le plus haut de France (R+9, 35 mètres) sera livré début 2019 ;
- Wooden Park à Mérignac (33). Ensemble de 3 bâtiments de bureaux en bois massif à haute performance environnementale qui développera une surface de 6.000 mètres carrés. La livraison sera effectuée entre le 4ème trimestre 2018 et le 2ème trimestre 2019 ; et
- Une plateforme logistique de près de 60.000 mètres carrés au sein de la ZAC Mitra près de Nîmes (30). Livrée en janvier 2019, la plateforme logistique sera louée à Auchan pour une durée de 9 ans fermes.

Le montant total de prises de commandes en 2017 s'élève à 402 millions d'euros HT dépassant ainsi l'objectif de 350 millions d'euros de commandes sur l'année.

À fin décembre 2017, le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise<sup>2</sup> représente 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel soit 3,9 années d'activité.

## Services

Dans les **Services immobiliers aux particuliers** (syndic, gestion locative, location, exploitation de résidences, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à près de 890.000 lots au 31 décembre 2017, démontrant une forte diminution du taux d'érosion par rapport aux années précédentes (à périmètre constant, -1,1% à fin 2017 par rapport à - 2,9% au 31 décembre 2016<sup>3</sup>). Cette amélioration de la performance commerciale de Nexity s'explique surtout par de moindres pertes de mandats traduisant une meilleure fidélisation des clients. Nexity Studéa, leader en

France dans l'exploitation de résidences étudiantes (124 résidences soit 15.300 lots gérés au 31 décembre 2017) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 91,5% (contre 89,6% à fin 2016). Par ailleurs, au travers de sa participation dans le groupe Ægide-Domitys, Nexity est le leader français des résidences services seniors (72 résidences gérées soit près de 8.400 lots au 31 décembre 2017).

Les Services immobiliers aux particuliers ont poursuivi leur transformation digitale, avec notamment la mise en place

<sup>1</sup> Source des données de marché : CBRE, Marketview, Bureaux Île-de-France et Investissement France - 4ème trimestre 2017

<sup>2</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>3</sup> À périmètre courant, le taux d'érosion s'élève à 0,9% au 31 décembre 2017 contre 1,9% au 31 décembre 2016

de nouveaux outils au service des clients (dématérialisation de la visite d'immeubles, espace privé client interactif...), le développement d'agences connectées ou encore l'élaboration d'offres disruptives comme celle d'E-gérance (1ère offre de gestion locative entièrement digitale).

Dans les activités de **Franchises**, le nombre de compromis enregistrés en 2017 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 7% par rapport à 2016 dans un marché de l'immobilier ancien en France ayant atteint un niveau exceptionnel<sup>1</sup>. Le nombre d'agences franchisées est en croissance au cours de l'exercice 2017 et s'établit à

1.292 agences à fin décembre 2017 contre 1.217 à fin décembre 2016.

Dans les **Services immobiliers aux entreprises**, les surfaces sous gestion s'élèvent à 11,3 millions de mètres carrés à fin décembre 2017, en retrait de 8% par rapport à fin 2016, principalement en raison de la fin d'un mandat de gestion représentant plus de 530.000 mètres carrés. L'activité se développe sur des services à valeur ajoutée (supervision de travaux, assistance technique, conciergerie et animation d'immeubles).

## Régénération urbaine (Villes & Projets)

À fin décembre 2017, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est en croissance de 11% et s'élève à 588.500 mètres carrés<sup>2</sup> avec notamment l'entrée en portefeuille de l'opération située à

Bry-Villiers-sur-Marne (94) à proximité de la future gare du Grand Paris située sur la nouvelle ligne 15 sud. Ce projet mixte développera une surface de 140.000 mètres carrés répartis entre immobilier résidentiel et locaux d'activités.

## Digital et Innovation

Nexity poursuit son investissement dans le digital et l'innovation à hauteur d'environ 30 millions d'euros<sup>3</sup> par an répartis entre des projets internes de digitalisation et des investissements dans de nouveaux services, soit grâce à des investissements directs soit grâce à des partenariats avec des start-ups ou en participation dans des fonds de capital-risque (Demeter, Elaïa et Newfund).

Au cours de l'exercice 2017, 28 millions d'euros ont été investis avec notamment :

- Les investissements directs dans des start-ups innovantes à l'image de Cowork.io (application permettant la gestion des espaces de travail), Realiz3D (création de maquettes 3D interactives), LuckeyHomes (gestion de locations courtes durées type Airbnb) ;
- Le développement de nouvelles offres de services comme Eugénie (outil de gestion numérique de logements connectés) qui sera déployé dans tous les programmes commercialisés à partir de mars 2018 ;
- Le développement des premiers lancements commerciaux 100% digitaux à l'instar du programme Vill'Arboréa, rue des Girondins à Lyon (69) ; et

- L'ouverture d'un incubateur interne au sein du siège du Groupe : le Startup Studio.

Parmi les initiatives lancées depuis 2014 :

- Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération détenu à 48% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces (7.352 agences adhérentes à fin 2017 contre 5.800 fin 2016). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record à 3,5 millions de visites en novembre 2017, ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, deux ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.

Enfin, Nexity ne renouvellera pas les baux existants des espaces Blue Office en première et deuxième couronnes parisiennes mais continuera de développer une offre de bureaux partagés.

## Croissance externe

En 2017, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition significative.

<sup>1</sup> Marché estimé à 986.000 transactions, soit une croissance de 17% par rapport à 2016 (Bilan 2017 – FNAIM)

<sup>2</sup> Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

<sup>3</sup> En 2017, l'impact comptable dans le compte de résultat s'élève à 16 millions d'euros.

## 3.1.3 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017

### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2017

	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Chiffre d'affaires	3.354,0	2.975,4
Charges opérationnelles	(3.006,3)	(2.688,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	15,4	21,0
<b>EBITDA</b>	<b>363,1</b>	<b>308,5</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	(23,3)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	1,6
Paielements en actions	(14,3)	(13,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	(3,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	(15,4)	(21,0)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>299,8</b>	<b>249,0</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence*	14,7	13,9
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>314,5</b>	<b>262,9</b>
Coût de l'endettement financier net	(28,9)	(25,7)
Autres charges et produits financiers	0,9	(1,8)
<b>Résultat financier</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(27,5)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>286,5</b>	<b>235,4</b>
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(85,9)
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	(7,2)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>191,3</b>	<b>142,3</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	3,2
<b>dont part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>185,6</b>	<b>139,1</b>
<i>(en euros)</i>		
<b>Résultat de base par action**</b>	<b>3,35</b>	<b>2,54</b>

\* Il s'agit des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle (co-entreprise)

\*\* Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2017 s'élève à 3.354,0 millions d'euros en progression de 13% par rapport au 31 décembre 2016 (2.975,4 millions d'euros).

L'EBITDA au 31 décembre 2017 s'élève à 363,1 millions d'euros en progression de 18% par rapport au 31 décembre 2016 (308,5 millions d'euros).

Le résultat opérationnel courant au 31 décembre 2017 s'élève à 299,8 millions d'euros en progression de 20% par rapport au 31 décembre 2016 (249,0 millions d'euros).

Le résultat financier est stable au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à -28,0 millions d'euros.

Le résultat net de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2017 s'élève à 191,3 millions d'euros en progression de 34% par rapport au 31 décembre 2016 (142,3 millions d'euros).

Une analyse des variations par pôle est présentée à la section 3.1.4 « Résultats consolidés selon le reporting opérationnel » du présent Document de référence.



## Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2017

<b>ACTIF</b> (en millions d'euros)	<b>31/12/2017</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2016</b> <b>IFRS</b>
Goodwills	1.213,4	1.213,6
Autres immobilisations	171,5	156,0
Titres mis en équivalence	47,0	46,6
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.431,9</b>	<b>1.416,2</b>
BFR net	706,1	665,5
<b>Total de l'actif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>2.081,7</b>

<b>PASSIF</b> (en millions d'euros)	<b>31/12/2017</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2016</b> <b>IFRS</b>
Capital et Réserves	1.452,9	1.450,2
Résultat de la période	185,6	139,1
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.638,6</b>	<b>1.589,3</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	4,9
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.643,4</b>	<b>1.594,1</b>
Endettement net	305,5	311,8
Provisions	132,0	128,9
Impôts différés nets	57,1	46,8
<b>Total du passif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>2.081,7</b>

## Endettement net consolidé au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	<b>31/12/2017</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2016</b> <b>IFRS</b>
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703,4	610,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	429,0	350,2
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.132,3</b>	<b>960,6</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(60,6)</b>	<b>(31,7)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(776,4)	(631,8)
Banques créditrices (découverts bancaires)	10,2	14,7
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(766,2)</b>	<b>(617,1)</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>305,5</b>	<b>311,8</b>

Les actifs non courants au 31 décembre 2017 s'élèvent à 1.431,9 millions d'euros en progression de 15,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016 (1.416,2 millions d'euros).

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 31 décembre 2017 s'élève à 706,1 millions d'euros en progression de 6% par rapport au 31 décembre 2016 (665,5 millions d'euros).

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2017 s'élèvent à 1.643,4 millions d'euros en progression de 49,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016 (1.594,1 millions d'euros).

Les provisions sont quasi stables au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016 et s'élèvent à 132,0 millions d'euros.

L'endettement net consolidé au 31 décembre 2017 s'élève à 305,5 millions d'euros en baisse de 6,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016 (311,8 millions d'euros).

Une analyse plus détaillée des évolutions est présentée à la section 3.2 « Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel » du présent Document de référence.

## Tableau simplifié des flux de trésorerie au 31 décembre 2017

	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	191,3	142,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	33,4	25,5
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	224,7	167,8
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	28,9	25,7
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	81,6	77,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	335,1	271,3
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(24,0)	(15,9)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13,5	20,3
Intérêts versés	(16,5)	(15,2)
Impôts payés	(86,7)	(51,7)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>221,4</b>	<b>208,8</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(32,7)	(23,3)
Cash-flow libre	188,7	185,5
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(4,4)	(53,4)
Autres investissements financiers nets	(5,9)	(2,2)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>(10,3)</b>	<b>(55,5)</b>
Augmentation de capital	22,7	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132,7)	(120,5)
Autres mouvements liés aux capitaux propres	(8,8)	(34,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	89,1	(64,0)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(218,6)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,4	(0,3)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>149,1</b>	<b>(88,9)</b>

### 3.1.4 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 les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017. 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.

#### Compte de résultat consolidé simplifié au 31 décembre 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	3.354,0	152,2	3.506,1	3.072,7
Charges opérationnelles	(3.006,3)	(131,4)	(3.137,7)	(2.768,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	15,4	(15,4)	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>363,1</b>	<b>5,3</b>	<b>368,5</b>	<b>304,7</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	-	(24,4)	(23,3)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	0,0	(4,2)	1,8
Paievements en actions	(14,3)	-	(14,3)	(13,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	(0,1)	(5,1)	(3,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	(15,4)	15,4	-	-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>299,8</b>	<b>20,7</b>	<b>320,5</b>	<b>266,5</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence*	14,7	(14,7)	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>314,5</b>	<b>6,0</b>	<b>320,5</b>	<b>266,5</b>
Coût de l'endettement financier net	(28,9)	(1,5)	(30,4)	(26,3)
Autres charges et produits financiers	0,9	0,0	0,9	(1,7)
<b>Résultat financier</b>	<b>(28,0)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(29,5)</b>	<b>(28,0)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>286,5</b>	<b>4,5</b>	<b>291,0</b>	<b>238,5</b>
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(4,5)	(94,8)	(89,0)
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	(4,9)	(7,2)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>191,3</b>	<b>-</b>	<b>191,3</b>	<b>142,3</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	-	5,7	3,2
<b>dont part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>185,6</b>	<b>-</b>	<b>185,6</b>	<b>139,1</b>
<i>(en euros)</i>				
<b>Résultat de base par action**</b>	<b>3,35</b>	<b>-</b>	<b>3,35</b>	<b>2,54</b>

\* Il s'agit des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle (co-entreprise)

\*\* Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

## Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires enregistré par Nexity en 2017 s'établit à 3.506,1 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à l'année 2016. À périmètre constant, hors Edouard Denis et Primosud<sup>1</sup>, le chiffre d'affaires du Groupe pour l'exercice 2017 s'élève à 3.404,4 millions d'euros, en croissance de 11% par rapport à 2016.

En millions d'euros	2017	2016	Écart %
Immobilier résidentiel	2.597,5	2.267,4	+ 14,6%
Immobilier d'entreprise	397,2	306,9	+ 29,4%
Services	507,2	494,1	+ 2,6%
Autres activités	4,3	4,3	- 0,2%
<b>Chiffre d'affaires* Groupe</b>	<b>3.506,1</b>	<b>3.072,7</b>	<b>+ 14,1%</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 des coûts de construction engagés

Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier résidentiel** s'élève à 2.597 millions d'euros, en hausse de 15% sur un an. Cette croissance reflète la forte progression du carnet de commandes du pôle constatée au cours des dernières années.

À périmètre constant, le chiffre d'affaires 2017 du pôle s'élève à 2.496 millions d'euros, en progression de 10% par rapport à fin 2016.

Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier d'entreprise** s'inscrit en forte progression par rapport à l'année 2016 (+29%) à 397 millions d'euros compte tenu de la montée en puissance des projets signés au cours des exercices précédents.

Le chiffre d'affaires du pôle **Services** s'établit à 507 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2016. La croissance du chiffre d'affaires s'explique notamment par une forte progression des réseaux de franchises (+15%) et à

un moindre degré par l'augmentation du chiffre d'affaires de l'administration de biens (+2%).

Le chiffre d'affaires des **Autres activités** (stable par rapport à 2016 à 4,3 millions d'euros) intègre notamment des cessions de charges foncières issues de l'activité Villes & Projets à des tiers.

Selon la nouvelle organisation du Groupe orientée client, qui sera désormais utilisée par Nexity pour sa communication financière, le chiffre d'affaires du **Client Particulier** (promotion Immobilier résidentiel et Services aux particuliers) est en progression de 13% et s'élève à 3.041 millions d'euros à fin 2017 (contre 2.700 millions d'euros en 2016). Le chiffre d'affaires du **Client Entreprise** (promotion Immobilier d'entreprise et Services aux entreprises) progresse de 25% et atteint 461 millions d'euros à fin 2017 (contre 368 millions d'euros en 2016).

## Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de Nexity atteint 321 millions d'euros en 2017 (contre 266 millions d'euros en 2016, soit +20%). Le taux de marge opérationnelle courante est en hausse de 0,4 point à 9,1%.

En millions d'euros	2017	2016	Écart %
Immobilier résidentiel	247,0	203,1	+ 21,6%
% du chiffre d'affaires	9,5%	9,0%	
Immobilier d'entreprise	70,4	57,1	+ 23,2%
% du chiffre d'affaires	17,7%	18,6%	
Services	47,0	44,8	+ 5,0%
% du chiffre d'affaires	9,3%	9,1%	
Autres activités	(43,9)	(38,5)	ns
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>320,5</b>	<b>266,5</b>	<b>+ 20,3%</b>
% du chiffre d'affaires	<b>9,1%</b>	<b>8,7%</b>	

Le résultat opérationnel courant de **l'Immobilier résidentiel** s'élève à 247 millions d'euros en 2017, en croissance de 22% sur un an (+44 millions d'euros), traduisant le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la performance commerciale des années précédentes. Le taux de marge opérationnelle courante du pôle progresse de 0,5 point pour

atteindre 9,5%. L'International contribue positivement à cette évolution.

Le résultat opérationnel courant du pôle **Immobilier d'entreprise** s'élève à 70 millions d'euros en 2017 contre 57 millions d'euros en 2016 (+23%). Le taux de marge opérationnelle courante du pôle s'élève à 17,7%, traduisant

<sup>1</sup> Edouard Denis est consolidé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, Primosud depuis le 31 décembre 2016

la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant d'un contexte économique et financier porteur. Le backlog du pôle permet d'anticiper le maintien d'un taux de marge sensiblement supérieur à 10% sur les deux prochains exercices.

La contribution du pôle **Services** au résultat opérationnel courant s'élève à 47 millions d'euros, contre 45 millions en 2016, soit un taux de marge opérationnelle courante en progression à 9,3% (contre 9,1% en 2016), traduisant notamment la bonne maîtrise des charges.

Le résultat opérationnel courant de l'administration de biens est en progression (+5%) et s'établit à 34 millions d'euros, soit un taux de marge de 10,8% en croissance de 0,4 point. Il bénéficie par ailleurs du dynamisme des activités de transaction. La rentabilité des activités de services immobiliers aux entreprises continue d'être affectée par la réorganisation de Nexity Conseil et Transaction. La rentabilité de Nexity Studéa poursuit son amélioration (+0,9 point par rapport à fin 2016) du fait de la politique de

## EBITDA<sup>2</sup>

En 2017, l'EBITDA de Nexity s'élève à 368 millions d'euros, contre 305 millions d'euros en 2016 (+21%) soit un taux de marge de 10,5% contre 9,9% en 2016. L'EBITDA du pôle Services atteint 62 millions d'euros, en croissance de 12%

## Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel s'élève à 320,5 millions d'euros contre 266,5 millions d'euros en 2016. Aucune perte de valeur des *goodwills* n'a été enregistrée en 2017.

## Résultat net

En millions d'euros	2017	2016	Var. en M€
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>3.506,1</b>	<b>3.072,7</b>	<b>433,5</b>
<b>EBITDA</b>	<b>368,5</b>	<b>304,7</b>	<b>63,8</b>
% du chiffre d'affaires	10,5%	9,9%	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>320,5</b>	<b>266,5</b>	<b>54,0</b>
Résultat financier	(29,5)	(28,0)	(1,5)
Impôts sur les bénéfices	(94,8)	(89,0)	(5,9)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(4,9)	(7,2)	2,3
<b>Résultat net</b>	<b>191,3</b>	<b>142,3</b>	<b>48,9</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	(5,7)	(3,2)	(2,4)
<b>Résultat net part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>185,6</b>	<b>139,1</b>	<b>46,5</b>
(en euros)			
Résultat de base par action	3,35	2,54	0,81

Le résultat financier ressort à -30 millions d'euros, contre -28 millions d'euros en 2016.

La charge d'impôts (95 millions d'euros) augmente de 5,9 millions d'euros tenant compte de la hausse du résultat mais qui est atténué par le remboursement pour 7 millions

repositionnement de son parc de résidences étudiantes. La très bonne rentabilité des réseaux de franchises s'explique notamment par la progression du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir les charges fixes.

Le résultat opérationnel courant des **Autres activités** (-44 millions d'euros en 2017 contre -39 millions d'euros en 2016) 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<sup>1</sup>, et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Au 31 décembre 2017, le résultat opérationnel courant du **Client Particulier** s'élève à 295 millions d'euros contre 248 millions d'euros à fin 2016, soit un taux de marge opérationnelle de 9,7% en progression de 0,5 point. Le résultat opérationnel courant du **Client Entreprise** s'élève à 69 millions d'euros (contre 57 millions d'euros en 2016), soit une marge opérationnelle courante de 15%, en retrait de 0,6 point par rapport à son niveau de 2016.

par rapport à 2016, avec un taux de marge de 12,2% (soit une progression de 1 point par rapport à son niveau de 2016).

d'euros de la taxe de 3% sur les dividendes que Nexity avait versée en 2013 et 2014. Cette taxe a été invalidée par le Conseil constitutionnel en octobre 2017. Le taux effectif d'impôt sur les sociétés ressort alors à 32,3% en 2017 contre 37,3% l'an dernier. Le taux effectif d'impôt 2017 s'élève à

<sup>1</sup> En 2017, l'impact comptable du digital et autres activités innovantes chez Nexity s'élève à 16 millions d'euros de charges, dont 11 millions comptabilisés dans les « Autres activités », le solde étant sectorisé dans les comptes de résultat des autres pôles

<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, des dotations nettes aux provisions, des charges de paiements en actions et du 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

35,0% si on retraite l'effet du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes.

Les sociétés mises en équivalence affichent une contribution négative de 4,9 millions d'euros (contre une perte de 7,2 millions d'euros en 2016). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici et celui d'Ægide-Domitys.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 185,6 millions d'euros pour la période, contre 139,1 millions d'euros en 2016 (+33%). Le bénéfice par action<sup>1</sup> s'élève à 3,35 euros (contre 2,54 euros en 2016) en progression de 32%.

## 3.1.5 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.

## 3.2 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 2017. 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 2017

<b>ACTIF</b> (en millions d'euros)	<b>31/12/2017</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>31/12/2017</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2016</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Goodwills	1.213,4	-	1.213,4	1.213,6
Autres immobilisations	171,5	(1,3)	170,2	154,7
Titres mis en équivalence	47,0	(22,8)	24,2	28,1
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.431,9</b>	<b>(24,1)</b>	<b>1.407,8</b>	<b>1.396,4</b>
BFR net	706,1	67,5	773,6	691,8
<b>Total de l'actif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>43,4</b>	<b>2.181,4</b>	<b>2.088,2</b>
<b>PASSIF</b> (en millions d'euros)	<b>31/12/2017</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>31/12/2017</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2016</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Capital et Réserves	1.452,9	-	1.452,9	1.450,2
Résultat de la période	185,6	-	185,6	139,1
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.638,6</b>	<b>-</b>	<b>1.638,6</b>	<b>1.589,3</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	-	4,9	4,9
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.643,4</b>	<b>-</b>	<b>1.643,4</b>	<b>1.594,1</b>
Endettement net	305,5	37,2	342,7	316,6
Provisions	132,0	0,8	132,8	129,5
Impôts différés nets	57,1	5,4	62,5	47,9
<b>Total du passif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>43,4</b>	<b>2.181,4</b>	<b>2.088,2</b>

<sup>1</sup> Le bénéfice par action est calculé sur le nombre moyen d'actions en circulation pendant la période



## Endettement net au 31 décembre 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703,4	-	703,4	610,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	429,0	25,0	454,0	374,9
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.132,3</b>	<b>25,0</b>	<b>1.157,4</b>	<b>985,3</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(60,6)</b>	<b>63,2</b>	<b>2,6</b>	<b>7,8</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(776,4)	(59,8)	(836,2)	(697,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	10,2	8,7	18,9	21,2
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(766,2)</b>	<b>(51,0)</b>	<b>(817,2)</b>	<b>(676,4)</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>305,5</b>	<b>37,2</b>	<b>342,7</b>	<b>316,6</b>

## Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>191,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>191,3</b>	<b>142,3</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	33,4	14,7	48,1	39,3
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>224,7</b>	<b>14,7</b>	<b>239,3</b>	<b>181,6</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	28,9	1,5	30,4	26,3
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	81,6	4,5	86,1	80,9
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>335,1</b>	<b>20,7</b>	<b>355,9</b>	<b>288,8</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(24,0)	(39,6)	(63,6)	(27,8)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13,5	(15,4)	(2,0)	(0,8)
Intérêts versés	(16,5)	(1,6)	(18,0)	(15,8)
Impôts payés	(86,7)	(0,6)	(87,3)	(53,5)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>221,4</b>	<b>(36,5)</b>	<b>184,9</b>	<b>190,9</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(32,7)	-	(32,7)	(23,3)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>188,7</b>	<b>(36,5)</b>	<b>152,2</b>	<b>167,7</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(4,4)	(0,2)	(4,6)	(53,1)
Autres investissements financiers nets	(5,9)	0,0	(5,8)	(4,0)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>(10,3)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(10,5)</b>	<b>(57,1)</b>
Augmentation de capital	22,7	-	22,7	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132,7)	-	(132,7)	(120,5)
Autres mouvements liés aux capitaux propres	(8,8)	-	(8,8)	(34,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	89,1	28,3	117,4	(77,6)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(29,7)</b>	<b>28,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(232,2)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,4	0,0	0,5	(0,3)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>149,1</b>	<b>(8,3)</b>	<b>140,8</b>	<b>(122,0)</b>

## 3.2.1 Flux de trésorerie et besoin en fonds de roulement (BFR)

En millions d'euros	2017	2016
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	355,9	288,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	239,3	181,6
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(63,6)	(27,8)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	9,2	37,1
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>185,0</b>	<b>190,9</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(32,7)	(23,3)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>152,2</b>	<b>167,6</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(10,5)	(57,1)
Dividende payé par Nexity SA	(132,7)	(120,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	131,8	(112,0)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>140,8</b>	<b>(122,0)</b>

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 356 millions d'euros, progresse de 67 millions d'euros par rapport à 2016, principalement en raison de l'amélioration du résultat de l'exercice.

Les investissements opérationnels notamment informatiques, augmentent à 33 millions d'euros contre 23 millions d'euros en 2016.

À fin 2017, le cash-flow libre<sup>1</sup> généré par Nexity s'élève à 152 millions d'euros contre 168 millions d'euros l'année précédente, et est supérieur au montant du dividende.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (132 millions d'euros), correspondent principalement à l'émission obligataire réalisée en juin 2017 pour 151 millions d'euros (voir ci-après), nette des remboursements de crédit et du rachat partiel des obligations au cours de l'exercice.

En millions d'euros	31-déc.-17	31-déc.-16	Var. en M€
Immobilier résidentiel	826	759	67
Immobilier d'entreprise	(44)	(3)	(41)
Services	(40)	(63)	23
Autres activités	28	2	26
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>770</b>	<b>695</b>	<b>75</b>
Impôt sur les sociétés	3	(3)	6
<b>Total BFR</b>	<b>774</b>	<b>692</b>	<b>82</b>

Au 31 décembre 2017, le BFR d'exploitation (770 millions d'euros) augmente de 75 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2016.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, l'évolution positive du BFR reflète le fort développement de l'activité du Groupe. Le BFR de l'Immobilier d'entreprise s'améliore de 41 millions

d'euros en raison du dynamisme des prises de commandes réalisées à la fin de l'exercice. Le BFR des Services est impacté par des décalages ponctuels de trésorerie. L'évolution du BFR du pôle Autres activités tient compte de l'accroissement des prises de positions foncières réalisées par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

## 3.2.2 Financement

En millions d'euros	31-déc.-17	31-déc.-16	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703	610	93
Emprunts sur établissements de crédit et autres	454	375	79
Autres dettes et autres créances financières	3	8	(5)
Trésorerie nette et autres	(817)	(676)	(141)
<b>Endettement net</b>	<b>343</b>	<b>317</b>	<b>26</b>

Au 31 décembre 2017, l'endettement net atteint 343 millions d'euros contre 317 millions d'euros au 31 décembre 2016 (+26 millions d'euros). Le cash-flow généré par l'exploitation couvrant presque totalement l'augmentation du BFR lié à l'activité (64 millions d'euros), le versement du

dividende (133 millions d'euros) et les investissements. Au 31 décembre 2017, l'endettement net représente 21% des capitaux propres et environ une fois l'EBITDA de l'année.

<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

Le 22 juin 2017, Nexity a réalisé avec succès une émission obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65

millions d'euros des obligations arrivant à échéance en décembre 2018.

Au 31 décembre 2017, la maturité de la dette s'élève à 4 ans et le coût moyen de la dette est de 2,9% contre 3,2% au 31 décembre 2016. Nexity respecte au 31 décembre 2017 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts obligataires.

### 3.3 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

#### 3.3.1 Évolutions récentes

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 obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 0,25%

Les ORNANE 2018 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 2 mars 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.

#### 3.3.2 Carnet de commandes au 31 décembre 2017

Le carnet de commandes (*backlog*) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	31-déc.-17	31-déc.-16	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement	3.945	3.227	+ 22,3%
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	246	237	+ 3,8%
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>4.191</b>	<b>3.464</b>	<b>+ 21,0%</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	562	544	+ 3,3%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>4.754</b>	<b>4.008</b>	<b>+ 18,6%</b>

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2017 s'établit à un niveau record de 4.754 millions d'euros, en progression de 19% par rapport à fin 2016 et représente l'équivalent de 19 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

Le carnet de commandes du pôle **Immobilier résidentiel** s'établit à 4.191 millions d'euros, en progression de 21% par rapport au 31 décembre 2016. Ce carnet représente 19 mois

d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier résidentiel).

Le carnet de commandes du pôle **Immobilier d'entreprise** atteint 562 millions d'euros à fin 2017, en progression de 3% par rapport au 31 décembre 2016. Ce carnet représente 17 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

## 3.3.3 Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle

### Normes comptables IFRS 15 et IFRS 16

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, a un impact limité sur les comptes du Groupe. L'application de cette norme a pour principal effet, pour les activités de promotion immobilière en France, une modalité de reconnaissance du chiffre d'affaires et des marges à l'avancement plus rapide qu'auparavant. En effet, le calcul de l'avancement s'effectue désormais sur la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain)., Symétriquement le backlog du Groupe diminue du cumul de cet avancement plus élevé (baisse de 627 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit -14%).

La norme IFRS 16 « Contrats de location », d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est appliquée par le Groupe

de manière anticipée au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette norme impose aux preneurs la comptabilisation de l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un droit d'utilisation en immobilisations et d'un passif de location en dette financière. Pour Nexity, les loyers concernés (80 millions d'euros payés en 2017) concernent principalement pour moitié les immeubles utilisés pour l'exploitation et pour le solde les logements gérés dans le cadre de l'activité de gestion de résidences étudiantes (Nexity Studéa). Les principaux impacts simulés sur le bilan au 31 décembre 2017, sont une augmentation des immobilisations et de la dette nette d'environ 300 millions d'euros. L'impact sur le compte de résultat se traduit par une amélioration de l'EBITDA d'environ 80 millions d'euros, le résultat net restant pratiquement inchangé.

### Nouvelle sectorisation opérationnelle

Dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier initiée en 2017, le Groupe présentera désormais sa communication financière selon son organisation centrée par client (avec deux grands pôles Client Particulier et Client Entreprise).

À ce titre, les reclassements suivants seront opérés :

- Le pôle Services est ventilé en deux activités (Services aux particuliers et Services 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 (nue-propriété/usufruit) 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 la Promotion Immobilier résidentiel vers les Services aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

Les tableaux ci-après présentent les principaux indicateurs du Groupe après réalisation de ces reclassements ainsi que la ventilation de l'impact des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 par pôle (Client Particulier, Client Entreprise et Autres activités).

### CHIFFRE D'AFFAIRES

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
<b>Client Particulier</b>	<b>2.597,5</b>	<b>443,5</b>	-	<b>3.041,0</b>	<b>119,5</b>	-	<b>3.160,4</b>
Promotion Immobilier résidentiel	2.597,5		(369,3)	2.228,2	121,9	-	2.350,0
Services aux particuliers	-	443,5	369,3	812,8	(2,4)	-	810,4
<b>Client Entreprise</b>	<b>397,2</b>	<b>63,7</b>	-	<b>460,9</b>	<b>(54,3)</b>	-	<b>406,6</b>
Promotion Immobilier d'entreprise	397,2	-	-	397,2	(54,1)	-	343,1
Services aux entreprises	-	63,7	-	63,7	(0,3)	-	63,4
<b>Services</b>	<b>507,2</b>	<b>(507,2)</b>	-	-	-	-	-
<b>Autres activités</b>	<b>4,3</b>	-	-	<b>4,3</b>	-	-	<b>4,3</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.506,1</b>	-	-	<b>3.506,1</b>	<b>65,1</b>	-	<b>3.571,3</b>

\* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

**EBITDA**

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
<b>Client Particulier</b>	263,8	59,8	-	323,7	10,4	72,0	406,0
<b>% du chiffre d'affaires</b>	10,2%			10,6%			12,8%
Promotion Immobilier résidentiel	263,8		(53,8)	210,0	10,4	13,7	234,1
% du chiffre d'affaires	10,2%			9,4%			10,0%
Services aux particuliers	-	59,8	53,8	113,7		58,3	172,0
% du chiffre d'affaires				14,0%			21,2%
<b>Client Entreprise</b>	70,7	2,1	-	72,9	(10,3)	3,0	65,6
<b>% du chiffre d'affaires</b>	17,8%			15,8%			16,1%
Promotion Immobilier d'entreprise	70,7	-	-	70,7	(10,3)	1,0	61,5
% du chiffre d'affaires	17,8%			17,8%			17,9%
Services aux entreprises	-	2,1	-	2,1		2,0	4,1
% du chiffre d'affaires				3,3%			6,5%
<b>Services</b>	62,0	(62,0)		-	-	-	-
<b>% du chiffre d'affaires</b>	12,2%			-			-
<b>Autres activités</b>	(28,1)	-	-	(28,1)	-	4,5	(23,6)
<b>EBITDA</b>	368,5	-	-	368,5	0,1	79,5	448,1
% du chiffre d'affaires	10,5%			10,5%			12,5%

\* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

**RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT**

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
<b>Client Particulier</b>	247,0	48,4	-	295,4	10,4	4,4	310,2
<b>% du chiffre d'affaires</b>	9,5%			9,7%			9,8%
Promotion Immobilier résidentiel	247,0		(48,7)	198,3	10,4	0,9	209,6
% du chiffre d'affaires	9,5%			8,9%			8,9%
Services aux particuliers	-	48,4	48,7	97,1		3,5	100,5
% du chiffre d'affaires				11,9%			12,4%
<b>Client Entreprise</b>	70,4	(1,3)		69,0	(10,3)	0,2	59,0
<b>% du chiffre d'affaires</b>	17,7%			15,0%			14,5%
Promotion Immobilier d'entreprise	70,4			70,4	(10,3)	0,1	60,2
% du chiffre d'affaires	17,7%			17,7%			17,5%
Services aux entreprises	-	(1,3)		(1,3)		0,1	(1,2)
% du chiffre d'affaires				-2,1%			-1,9%
<b>Services</b>	47,0	(47,0)		-	-	-	-
<b>% du chiffre d'affaires</b>	9,3%			-			-
<b>Autres activités</b>	(43,9)			(43,9)	-	0,3	(43,7)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	320,5	-	-	320,5	0,1	4,8	325,5
% du chiffre d'affaires	9,1%			9,1%			9,1%

\* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
<b>Client Particulier</b>	<b>826,0</b>	<b>(45,6)</b>	-	<b>780,5</b>	<b>34,7</b>	-	<b>815,2</b>
Promotion Immobilier résidentiel	826,0		(116,5)	709,5	34,7	-	744,2
Services aux particuliers	-	(45,6)	116,5	71,0		-	71,0
<b>Client Entreprise</b>	<b>(44,0)</b>	<b>5,6</b>	-	<b>(38,4)</b>	<b>18,2</b>	-	<b>(20,3)</b>
Promotion Immobilier d'entreprise	(44,0)			(44,0)	18,2	-	(25,8)
Services aux entreprises	-	5,6		5,6		-	5,6
<b>Services</b>	<b>(40,0)</b>	<b>40,0</b>		-	-	-	-
<b>Autres activités</b>	<b>28,4</b>			<b>28,4</b>		-	<b>28,4</b>
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>770,4</b>	-	-	<b>770,4</b>	<b>52,9</b>	-	<b>823,3</b>
Impôts sur les sociétés	3,2			3,2	-	-	3,2
<b>BFR</b>	<b>773,6</b>	-	-	<b>773,6</b>	<b>52,9</b>	-	<b>826,4</b>

\* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

## BACKLOG

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>						
Immobilier résidentiel - Logement	3.945	(136)	3.810	(475)	-	3.335
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	246		246	(55)	-	191
<b>Backlog immobilier résidentiel</b>	<b>4.191</b>	<b>(136)</b>	<b>4.056</b>	<b>(530)</b>	-	<b>3.526</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	562		562	(97)	-	465
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>4.754</b>	<b>(136)</b>	<b>4.618</b>	<b>(627)</b>	-	<b>3.991</b>
<i>(en Nb de mois / CA)</i>						
Backlog Immobilier résidentiel	19					18
Backlog Immobilier d'entreprise	17					16
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>19</b>					<b>18</b>

\* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

### 3.3.4 Perspectives d'avenir

Les perspectives 2018 sont présentées en tenant compte de l'application des normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 à partir de janvier 2018.

Compte tenu de l'environnement actuel au sein duquel il évolue, le Groupe anticipe :

- Un chiffre d'affaires et un EBITDA<sup>1</sup> en croissance en 2018 d'environ 10% ;
- Pour le Client Particulier : la poursuite de la progression de la part de marché de Nexity dans un marché anticipé en léger repli mais restant à un niveau élevé (120.000/125.000 réservations attendues en 2018) ;
- Pour le Client Entreprise : un niveau de prises de commandes en immobilier d'entreprise de 400 millions d'euros ; et
- Une augmentation du dividende par action payé en 2018 à 2,50<sup>2</sup> euros et à au moins 2,50 euros payés en 2019<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> L'objectif d'EBITDA correspond à un niveau d'environ 485 millions d'euros qui doit être comparé avec 448 millions d'euros en 2017 retraité avec l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16

<sup>2</sup> Soit un taux de distribution de 75% du bénéfice par action, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

<sup>3</sup> Contre un dividende de 2,40 euros payé en 2017, un dividende de 2,40 euros précédemment annoncé pour 2018 et sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity



### 3.3.5 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 3.3 du document de référence 2017.

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 28 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit IS**

François Plat  
Associé

**MAZARS**

Olivier Thireau  
Associé

Michel Barbet-Massin  
Associé

## 3.4 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

### Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwills	7	1.213.417	1.213.627
Autres immobilisations incorporelles	8	77.580	63.904
Immobilisations corporelles	8	46.233	49.816
Titres mis en équivalence	9	47.021	46.597
Autres actifs financiers	10	47.696	42.256
Impôts différés actifs	31	15.084	7.330
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1.447.031</b>	<b>1.423.530</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	12	1.763.502	1.523.197
Créances clients et autres débiteurs	13	541.112	435.156
Créances d'impôts	31	26.572	5.064
Autres actifs courants	14	1.181.953	1.140.650
Autres créances financières	22	119.039	89.199
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	776.408	631.823
<b>Total actifs courants</b>		<b>4.408.586</b>	<b>3.825.089</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>5.855.617</b>	<b>5.248.619</b>

PASSIF			
(en milliers d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté	16	280.184	274.045
Primes liées au capital		659.888	778.546
Actions propres détenues	19		
Réserves et résultats accumulés		512.863	397.568
Résultat de la période		185.632	139.113
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société mère</b>		<b>1.638.567</b>	<b>1.589.272</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	17	4.868	4.866
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1.643.435</b>	<b>1.594.138</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	21	702.523	728.419
Avantages du personnel	26.2	31.568	29.553
Impôts différés passifs	31	72.152	54.153
<b>Total passifs non courants</b>		<b>806.243</b>	<b>812.125</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	498.447	304.407
Provisions courantes	26.1	100.405	99.390
Fournisseurs et autres créditeurs		1.071.171	849.461
Dettes d'impôts	31	23.474	8.550
Autres passifs courants	15	1.712.442	1.580.548
<b>Total passifs courants</b>		<b>3.405.939</b>	<b>2.842.356</b>
<b>Total du passif</b>		<b>5.855.617</b>	<b>5.248.619</b>

**Compte de résultat consolidé**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2017 12 mois</b>	<b>31/12/2016 12 mois</b>
Chiffre d'affaires	6.4	3.353.977	2.975.430
Achats consommés		(2.192.069)	(1.933.077)
Charges de personnel	27	(539.337)	(501.740)
Charges externes et autres charges	28	(262.159)	(236.791)
Impôts et taxes		(36.069)	(31.555)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(24.583)	(23.301)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>299.760</b>	<b>248.966</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>299.760</b>	<b>248.966</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	14.702	13.908
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>314.462</b>	<b>262.874</b>
Charges financières	30.1	(32.553)	(39.184)
Produits financiers	30.1	4.558	11.687
<b>Résultat financier</b>		<b>(27.995)</b>	<b>(27.497)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>286.467</b>	<b>235.377</b>
Impôts sur les bénéfices	31	(90.312)	(85.864)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(4.859)	(7.167)
<b>Résultat net</b>		<b>191.296</b>	<b>142.346</b>
dont part des actionnaires de la société-mère		185.632	139.113
dont participations ne donnant pas le contrôle		5.664	3.233
<b><i>(en euros)</i></b>			
<b>Résultat de base par action</b>	32	<b>3,35</b>	<b>2,54</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	32	<b>3,08</b>	<b>2,33</b>

## État du résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017 12 mois</b>	<b>31/12/2016 12 mois</b>
<b>Résultat net</b>	<b>191.296</b>	<b>142.346</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	-	(188)
Impôts différés	-	65
Écarts de conversion	1.534	(66)
<b>Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net</b>	<b>1.534</b>	<b>(189)</b>
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	(247)	633
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	85	(218)
<b>Total gains et pertes non recyclables en résultat net</b>	<b>(162)</b>	<b>415</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)</b>	<b>1.372</b>	<b>226</b>
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>192.668</b>	<b>142.572</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	187.004	139.339
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.664	3.233

**Variation des capitaux propres consolidés**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société- mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2016								
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2016</b>	<b>270.945</b>	<b>915.255</b>	<b>-</b>	<b>392.101</b>	<b>797</b>	<b>1.579.098</b>	<b>2.279</b>	<b>1.581.377</b>
Augmentation de capital	2.076	(2.076)				-		-
Affectation résultat 2015		(14.138)		14.138		-		-
Composante capitaux propres OCEANE 2016				23.083		23.083		23.083
Impact de l'OCEANE 2014	1.024			(39.664)		(38.640)		(38.640)
Actions propres				149		149		149
Paievements en actions				13.331		13.331		13.331
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(6.594)		(6.594)		(6.594)
Dividendes versés par Nexity (2,20 € par action)		(120.495)				(120.495)		(120.495)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>3.100</b>	<b>(136.709)</b>	<b>-</b>	<b>4.444</b>	<b>-</b>	<b>(129.165)</b>	<b>-</b>	<b>(129.165)</b>
Résultat de la période				139.113		139.113	3.233	142.346
Autres éléments du résultat global					226	226		226
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>139.113</b>	<b>226</b>	<b>139.339</b>	<b>3.233</b>	<b>142.572</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(2.244)	(2.244)
Impact des mouvements de périmètre						-	1.598	1.598
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>274.045</b>	<b>778.546</b>	<b>-</b>	<b>535.658</b>	<b>1.023</b>	<b>1.589.272</b>	<b>4.866</b>	<b>1.594.138</b>
Mouvements de l'exercice 2017								
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	<b>274.045</b>	<b>778.546</b>	<b>-</b>	<b>535.658</b>	<b>1.023</b>	<b>1.589.272</b>	<b>4.866</b>	<b>1.594.138</b>
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)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>6.139</b>	<b>(118.658)</b>	<b>-</b>	<b>(25.190)</b>	<b>-</b>	<b>(137.709)</b>	<b>-</b>	<b>(137.709)</b>
Résultat de la période				185.632		185.632	5.664	191.296
Autres éléments du résultat global					1.372	1.372		1.372
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>185.632</b>	<b>1.372</b>	<b>187.004</b>	<b>5.664</b>	<b>192.668</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(5.358)	(5.358)
Impact des mouvements de périmètre						-	(304)	(304)
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>280.184</b>	<b>659.888</b>	<b>-</b>	<b>696.100</b>	<b>2.395</b>	<b>1.638.567</b>	<b>4.868</b>	<b>1.643.435</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		185.632	139.113
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		5.664	3.233
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>191.296</b>	<b>142.346</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		28.729	15.326
Élimination des plus ou moins-values de cession		207	2.240
Élimination impact des variations de juste valeur		-	1.317
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(14.702)	(13.908)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		4.859	7.167
Élimination impact des paiements en actions		14.267	13.331
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>224.656</b>	<b>167.819</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		28.851	25.727
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		81.608	77.770
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>335.115</b>	<b>271.316</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	(23.991)	(15.865)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	13.471	20.261
Intérêts versés		(16.468)	(15.224)
Impôts payés		(86.708)	(51.699)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>221.419</b>	<b>208.789</b>
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	(4.598)	(56.039)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	714	3.042
Incidence des autres variations de périmètre		(542)	(354)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(33.047)	(25.286)
Acquisition d'actifs financiers		(12.559)	(10.473)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		307	2.002
Cession et remboursement d'actifs financiers		6.695	8.282
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(43.030)</b>	<b>(78.826)</b>
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		22.748	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(132.732)	(120.495)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(5.358)	(2.244)
Acquisition et cession d'actions propres		426	228
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(3.894)	(32.135)
Émission d'emprunts		226.816	303.802
Remboursement d'emprunts		(102.907)	(364.531)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme		(34.788)	(3.262)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(29.689)</b>	<b>(218.637)</b>
Incidence de la variation des taux de change		439	(259)
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>149.139</b>	<b>(88.933)</b>
Trésorerie d'ouverture		617.083	706.016
Trésorerie de clôture	23	766.222	617.083



### 3.4.1 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 quatre pôles d'activités suivants :

- Le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- Le pôle 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 ;
- Le pôle Services, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de

résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et

- Le pôle des 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 2017 a été marquée par les événements suivants :

###### Activité commerciale soutenue

- 18.351 réservations de logements neufs en France ont été réalisées au cours de 2017, en progression de 15,5% par rapport à 2016, soit un chiffre d'affaires réservé de 3.564 millions d'euros TTC (+21,1% par rapport à 2016).
- 402 millions d'euros de prises de commandes en Immobilier d'entreprise (contre 356 millions d'euros en 2016).
- Le carnet de commandes (promotion) au 31 décembre 2017 atteint 4,8 milliards d'euros, soit +18,6% par rapport au 31 décembre 2016.

###### Financement

- Nexity a réalisé avec succès en juin 2017 une émission obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65 millions d'euros des obligations arrivant à échéance en

décembre 2018 émises en janvier 2013 au taux de 3,75%. Ce nouvel emprunt permet un allongement de la maturité de la dette, tout en bénéficiant des conditions actuelles de taux d'intérêts favorables.

###### Gouvernance

- Depuis le 9 juin 2017, le Comité exécutif réuni autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général, est composé de Véronique Bédague-Hamilius, Secrétaire générale, en charge des Clients Entreprise et Collectivité, Julien Carmona, Directeur général délégué en charge du Client Interne, Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué en charge du Client Particulier et Président des activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire, et Frédéric Verdavaine, Directeur général adjoint en charge du Client Particulier et Président des activités de Services immobiliers aux Particuliers.
- Cette nouvelle organisation s'inscrit dans le cadre de l'évolution du modèle de Nexity vers une plateforme de services immobiliers centrée par Client et articulée par métier. Le 23 janvier 2017, Monsieur Hervé Denize avait fait part de son retrait de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur.

## GÉNÉRALITÉS

### Note 2. Principes généraux

#### 2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2017 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 2017 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2016, à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2017.

Le Groupe n'a pas opté, dans les comptes au 31 décembre 2017, pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2017 et adoptées par l'Union européenne.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 20 février 2018 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 31 mai 2018.

#### 2.2. Nouvelles normes IFRS

##### 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 appliquera l'ensemble des dispositions d'**IFRS 15** à chaque période comparative présentée, et les effets cumulés de la transition seront 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 réalisera sur l'avancement de la totalité des coûts stockables (y compris

notamment le terrain, contrairement à la pratique actuelle), ce qui se traduira 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.

Ces nouvelles modalités de calcul se traduiront par un impact de 34 millions sur les capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2017, en contrepartie d'une augmentation du BFR de 51 millions d'euros, compensée par un impôt différé passif de 17 millions d'euros.

Sur le compte de résultat, qui traduit le flux sur une période donnée, l'impact se compense selon les niveaux d'avancement des différentes opérations, en particulier pour l'exercice 2017, cela se traduira par une hausse du chiffre d'affaires de 61 millions d'euros (qui s'analyse principalement par une augmentation de 98 millions d'euros sur le pôle Immobilier résidentiel compensée par une baisse de 34 millions d'euros sur le pôle Immobilier d'entreprise).

L'impact attendu sur les états financiers du Groupe, devrait être le suivant :

#### BILAN SIMPLIFIÉ

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Impact IFRS 15	31/12/2017 IFRS retraité Norme IFRS 15
Total actifs non courants	1.431,9		1.431,9
BFR net	706,1	51,3	757,3
<b>Total de l'actif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>51,3</b>	<b>2.189,3</b>
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	32,2	1.670,8
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	1,4	6,3
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	33,6	1.677,1
Endettement net	305,5		305,5
Provisions	132,0		132,0
Impôts différés nets	57,1	17,7	74,7
<b>Total du passif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>51,3</b>	<b>2.189,3</b>

#### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIÉ

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Impact IFRS 15	31/12/2017 IFRS retraité Norme IFRS 15
Chiffre d'affaires	3.354,0	61,2	3.415,2
<b>EBITDA</b>	<b>363,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>363,0</b>
Résultat opérationnel courant	299,8	(0,1)	299,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	14,7	-	14,7
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	314,5	(0,1)	314,5
Résultat financier	(28,0)	-	(28,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	286,5	(0,1)	286,4
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	0,0	(90,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	(4,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>191,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>191,2</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	0,3	6,0
<b>dont part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>185,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>185,4</b>

#### IFRS 16 : Contrat 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 :

- **Droit d'utilisation**, en immobilisations ;
- **Passif de location**, en dette financière.

Pour le Groupe Nexity, l'application de cette norme impacte de manière significative l'EBITDA, les immobilisations et l'endettement net.

En revanche, les autres postes du compte de résultat (résultat opérationnel courant, le résultat financier et résultat net) ne sont que faiblement impactés.

Le Groupe a opté pour une application anticipée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et a retenu la méthode rétrospective

simplifiée et retraitera l'ensemble de ses contrats de locations éligibles.

Le Groupe a effectué la simulation d'une application de la norme sur ses comptes 2017, sur la base d'un inventaire des baux au 31 octobre 2017 en retraitant les montants restant à payer au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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).

L'impact estimé sur l'endettement du Groupe des engagements sur les contrats de location au 31 décembre 2017, représente un montant de 304 millions d'euros, dont 40% concernant les résidences gérées, et symétriquement une augmentation des immobilisations.

### 3 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

L'impact estimé sur l'EBITDA du Groupe est une augmentation de 80 millions d'euros et se décompose de la façon suivante :

- 41 millions d'euros sur les locaux et matériels utilisés par le Groupe à imputer sur une charge totale de 57 millions d'euros pour les « locations et charges locatives » (voir note 28 : charges externes et autres charges) ;
- 39 millions d'euros sur les locaux gérés par Nexity portés par les activités de Nexity Studéa, (baux de logements

gérés dans des résidences étudiantes) correspondant à environ la moitié du parc géré compte tenu des baux tacites ou à moins d'un an qui ne font pas l'objet de retraitement ;

Sur la base de cette simulation, IFRS 16 ne modifie pas le respect par la société Nexity de ses ratios bancaires et obligataires au 31 décembre 2017.

À titre d'information, l'impact de la simulation IFRS 16 sur les états financiers du Groupe est le suivant :

#### BILAN SIMPLIFIÉ

(en millions d'euros)	31/12/2017 IFRS	Simulation IFRS 16	31/12/2017 IFRS retraité Norme IFRS 16
Total actifs non courants	1.431,9	300,1	1.732,0
BFR net	706,1	-	706,1
<b>Total de l'actif</b>	<b>2 138,0</b>	<b>300,1</b>	<b>2.438,1</b>
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	(2,7)	1.635,9
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	-	4,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	(2,7)	1.640,7
Endettement net	305,5	304,3	609,8
Provisions	132,0	-	132,0
Impôts différés nets	57,1	(1,4)	55,7
<b>Total du passif</b>	<b>2.138,0</b>	<b>300,1</b>	<b>2.438,1</b>

#### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIÉ

(en millions d'euros)	31/12/2017 IFRS	Simulation IFRS 16	31/12/2017 IFRS retraité Norme IFRS 16
Chiffre d'affaires	3.354,0	-	3.354,0
EBITDA	363,1	79,5	442,6
Résultat opérationnel courant	299,8	4,8	304,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	14,7	-	14,7
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	314,5	4,8	319,3
Résultat financier	(28,0)	(9,0)	(37,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	286,5	(4,2)	282,3
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	1,4	(88,9)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	(4,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>191,3</b>	<b>(2,7)</b>	<b>188,6</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	-	5,7
<b>dont part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>185,6</b>	<b>(2,7)</b>	<b>182,9</b>

#### IFRS 9 : Instruments financiers

La norme **IFRS 9** (Instruments financiers) est d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Sur la base des comptes au 31 décembre 2017, l'application de cette norme n'aurait pas d'impact sur les comptes, ainsi que sur la présentation des états financiers.

## 2.3. Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer. 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, et 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 2017 ont été réalisées dans un contexte de marchés immobiliers sur des volumes très élevés en France. Cette situation devrait globalement se prolonger en 2018, compte tenu des perspectives de croissance économique et d'une meilleure visibilité sur l'environnement politique et fiscal. À moyen terme, l'anticipation de remontée des taux d'intérêts fait peser des risques sur les niveaux d'activités et les marges futures du Groupe.

## 2.4. Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2017.

## 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

Le Groupe comprend 2.862 sociétés consolidées. Dans ses activités d'Immobilier résidentiel ou d'entreprise, le Groupe crée généralement une société par opération de promotion

immobilière, ce qui explique le nombre important de sociétés consolidées.

Méthode de consolidation	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Total au 31/12/2017
Intégration globale	2.488	77	65	28	2.658
Co-entreprises	182	15	-	4	201
Entreprises associées	1	-	-	2	3
Mise en équivalence	183	15	-	6	204
<b>Total périmètre de consolidation</b>	<b>2.671</b>	<b>92</b>	<b>65</b>	<b>34</b>	<b>2.862</b>

Le nombre de sociétés consolidées a progressé de 225 sociétés entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

Les 260 sociétés entrantes correspondent à 256 sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et à 4 sociétés issues de la croissance externe (voir note 3.5).

Les 35 sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme.

La liste des principales sociétés consolidées est présentée à la note 37.

## 3.3. Regroupements d'entreprises et goodwill

Le Groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs identifiables et les passifs repris. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis et des passifs encourus. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

La valeur d'acquisition est affectée en comptabilisant les actifs identifiables et les passifs repris de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date. La différence

positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis constitue le goodwill. Le cas échéant, le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des participations ne donnant pas le contrôle si le Groupe a opté pour l'option du goodwill complet.

Le Groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

## 3.4. Entrées de périmètre

L'ensemble des acquisitions réalisées en 2017 représente un prix d'achat de 4.947 milliers d'euros et a généré un goodwill de 3.638 milliers d'euros après affectation d'une relation clientèle nette d'impôts différés de 719 milliers d'euros.

Il s'agit d'acquisitions de fonds de commerce et de titres de cabinets d'administration de biens réalisées par les activités de Services Immobiliers aux particuliers.

## 3.5. Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2017 (12 mois)	Acquisitions 2016 (12 mois)
Prix d'achat	4.947	90.306
Trésorerie filiales acquises	(349)	(34.267)
<b>Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>4.598</b>	<b>56.039</b>

En 2016, les acquisitions concernaient principalement 55% des titres d'Edouard Denis Développement et 65% des titres de Prado Gestion (Primosud) pour l'Immobilier résidentiel.

**3.6. Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés**

(En milliers d'euros)	Cessions 2017 (12 mois)	Cessions 2016 (12 mois)
Prix de cession	797	3.042
Déduction trésorerie filiales vendues	(83)	-
<b>Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée</b>	<b>714</b>	<b>3.042</b>

Il s'agit principalement de cessions ponctuelles de fonds de commerce dans l'activité d'administration de biens.

**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.

**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.

**Promotion immobilier résidentiel et d'entreprise**

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction. 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 travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux 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.

Les activités réalisées sous forme de VEFA ou de CPI représentent la principale partie du chiffre d'affaires du Groupe pour un montant de 2.401 millions d'euros, sur un montant total de 3.354 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Quand 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, le produit est reconnu au moment de l'acte notarié. L'activité de promotion de PERL et d'iSelection se réalise principalement sous cette forme.

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.

**Résultat opérationnel courant**

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des goodwill sont exclues du résultat opérationnel courant.

**Note 5. Indicateurs alternatifs de performance**

L'EBITDA permet de mesurer la génération de cashflow opérationnel (voir note 29 et note 6.2 pour le reporting opérationnel). L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges sur 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.

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.

L'ensemble des activités de Nexity, tel que présenté au Comité exécutif du Groupe (principaux décideurs opérationnels), s'articule autour des pôles suivants :

#### Le pôle Immobilier résidentiel

Composé principalement de Nexity Logement, Foncier Conseil, iSelection, Nexity Holding Italia, Nexity Polska, des sociétés supports de programmes, PERL, Edouard Denis (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016), ce pôle regroupe les activités suivantes :

- La promotion immobilière de logements ; et
- L'aménagement de terrains à bâtir.

#### Le pôle Immobilier d'entreprise

Formé principalement de Nexity Immobilier d'Entreprise, Ywood, Térénéo et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- La promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'immeubles de grande hauteur (IGH), de commerces et d'hôtels ; et
- La promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

#### Le pôle Services

Formé principalement de Nexity Lamy et ses filiales, Nexity Studéa, Oralia et ses filiales, Century 21, Guy Hoquet l'Immobilier, Nexity Property Management, Nexity Conseil et Transaction, ce pôle a comme activités principales :

- Les Services immobiliers aux particuliers : gestion locative, transaction, syndic de copropriété et gestion de résidences étudiantes ;
- La gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier ; et
- Les Services immobiliers aux entreprises : gestion locative, transaction, conseil et *property management*.

#### 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 ;
- 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 recoupement 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

### Compte de résultat selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	3.353.977	152.171	3.506.148	3.072.659
Achats consommés	(2.192.069)	(128.223)	(2.320.292)	(2.010.675)
Charges de personnel	(539.337)	(13)	(539.350)	(501.758)
Charges externes et autres charges	(262.159)	(3.020)	(265.179)	(238.275)
Impôts et taxes	(36.069)	(165)	(36.234)	(32.166)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(24.583)	-	(24.583)	(23.301)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>299.760</b>	<b>20.750</b>	<b>320.510</b>	<b>266.484</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>299.760</b>	<b>20.750</b>	<b>320.510</b>	<b>266.484</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>6.048</b>	<b>320.510</b>	<b>266.484</b>
Charges financières	(32.553)	(1.445)	(33.998)	(39.509)
Produits financiers	4.558	(82)	4.476	11.498
<b>Résultat financier</b>	<b>(27.995)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(29.522)</b>	<b>(28.011)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>286.467</b>	<b>4.521</b>	<b>290.988</b>	<b>238.473</b>
Impôts sur les bénéfices	(90.312)	(4.521)	(94.833)	(88.960)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(4.859)	-	(4.859)	(7.167)
<b>Résultat net</b>	<b>191.296</b>	<b>-</b>	<b>191.296</b>	<b>142.346</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	185.632	-	185.632	139.113
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.664	-	5.664	3.233
<i>(en euros)</i>				
<b>Résultat de base par action</b>	<b>3,35</b>		<b>3,35</b>	<b>2,54</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>3,08</b>		<b>3,08</b>	<b>2,33</b>

## Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DECEMBRE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	2.597.488	397.216	510.461	4.341	3.509.505
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	(3.305)	(52)	(3.357)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.597.488</b>	<b>397.216</b>	<b>507.156</b>	<b>4.289</b>	<b>3.506.148</b>
Charges opérationnelles	(2.333.670)	(326.488)	(445.190)	(32.343)	(3.137.691)
<b>EBITDA</b>	<b>263.818</b>	<b>70.728</b>	<b>61.966</b>	<b>(28.055)</b>	<b>368.457</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(2.068)	(39)	(12.954)	(9.330)	(24.391)
Dotations nettes aux provisions	(6.019)	462	171	1.210	(4.176)
Paievements en actions	(3.587)	(761)	(2.168)	(7.749)	(14.265)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5.115)	-	-	-	(5.115)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>247.028</b>	<b>70.390</b>	<b>47.015</b>	<b>(43.924)</b>	<b>320.510</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>247.028</b>	<b>70.390</b>	<b>47.015</b>	<b>(43.924)</b>	<b>320.510</b>
Charges financières	(3.394)	(2.293)	(6.121)	(22.191)	(33.998)
Produits financiers	809	27	2.166	1.474	4.476
<b>Résultat financier</b>	<b>(2.585)</b>	<b>(2.266)</b>	<b>(3.955)</b>	<b>(20.717)</b>	<b>(29.522)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>244.444</b>	<b>68.125</b>	<b>43.060</b>	<b>(64.640)</b>	<b>290.988</b>
Impôts sur les bénéfices	(79.665)	(22.202)	(14.034)	21.066	(94.833)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(6.032)	-	-	1.174	(4.859)
<b>Résultat net</b>	<b>158.746</b>	<b>45.923</b>	<b>29.027</b>	<b>(42.400)</b>	<b>191.296</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	153.129	45.925	28.977	(42.399)	185.632
dont participations ne donnant pas le contrôle	5.618	(3)	50	(1)	5.664

AU 31 DECEMBRE 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	2.267.404	306.879	496.286	4.349	3.074.918
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	(2.207)	(52)	(2.259)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.267.404</b>	<b>306.879</b>	<b>494.079</b>	<b>4.297</b>	<b>3.072.659</b>
Charges opérationnelles	(2.057.243)	(250.060)	(438.684)	(21.966)	(2.767.953)
<b>EBITDA</b>	<b>210.161</b>	<b>56.819</b>	<b>55.395</b>	<b>(17.669)</b>	<b>304.706</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.939)	(63)	(12.630)	(8.669)	(23.301)
Dotations nettes aux provisions	(314)	742	2.662	(1.263)	1.827
Palements en actions	(1.390)	(358)	(657)	(10.926)	(13.331)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3.413)	(5)	-	-	(3.417)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>203.104</b>	<b>57.136</b>	<b>44.770</b>	<b>(38.527)</b>	<b>266.484</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>203.104</b>	<b>57.136</b>	<b>44.770</b>	<b>(38.527)</b>	<b>266.484</b>
Charges financières	(6.791)	(2.352)	(12.867)	(17.498)	(39.509)
Produits financiers	3.810	37	7.706	(55)	11.498
<b>Résultat financier</b>	<b>(2.981)</b>	<b>(2.315)</b>	<b>(5.162)</b>	<b>(17.553)</b>	<b>(28.011)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>200.123</b>	<b>54.821</b>	<b>39.609</b>	<b>(56.080)</b>	<b>238.473</b>
Impôts sur les bénéfices	(74.654)	(20.450)	(14.776)	20.920	(88.960)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.052)	-	-	(6.115)	(7.167)
<b>Résultat net</b>	<b>124.417</b>	<b>34.370</b>	<b>24.833</b>	<b>(41.275)</b>	<b>142.346</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	121.194	34.370	24.801	(41.253)	139.113
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.223	-	32	(22)	3.233

## 6.3. Bilan

### Bilan selon reporting opérationnel

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>31/12/2017 Reporting opérationnel</b>	<b>31/12/2016 Reporting opérationnel</b>
<b>Actifs non courants</b>				
Goodwills	1.213.417	-	1.213.417	1.213.627
Autres immobilisations incorporelles	77.580	-	77.580	63.904
Immobilisations corporelles	46.233	-	46.233	49.816
Titres mis en équivalence	47.021	(22.849)	24.172	28.063
Autres actifs financiers	47.696	(1.292)	46.404	40.981
Impôts différés actifs	15.084	1.168	16.252	8.092
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.447.031</b>	<b>(22.973)</b>	<b>1.424.058</b>	<b>1.404.483</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux en-cours	1.763.502	132.101	1.895.603	1.618.141
Créances clients et autres débiteurs	541.112	19.781	560.893	438.313
Créances d'impôts	26.572	219	26.791	5.868
Autres actifs courants	1.181.953	29.244	1.211.197	1.165.093
Autres créances financières	119.039	(78.149)	40.890	31.045
Trésorerie et équivalents de trésorerie	776.408	59.756	836.164	697.616
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.408.586</b>	<b>162.952</b>	<b>4.571.538</b>	<b>3.956.076</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>5.855.617</b>	<b>139.979</b>	<b>5.995.596</b>	<b>5.360.559</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>31/12/2017 Reporting opérationnel</b>	<b>31/12/2016 Reporting opérationnel</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Capital apporté	280.184	-	280.184	274.045
Primes liées au capital	659.888	-	659.888	778.546
Actions propres détenues	-	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	512.863	-	512.863	397.568
Résultat de la période	185.632	-	185.632	139.113
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.638.567</b>	<b>-</b>	<b>1.638.567</b>	<b>1.589.272</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4.868	-	4.868	4.866
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.643.435</b>	<b>-</b>	<b>1.643.435</b>	<b>1.594.138</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts et dettes financières non courants	702.523	701	703.224	728.419
Avantages du personnel	31.568	-	31.568	29.553
Impôts différés passifs	72.152	6.555	78.707	56.010
<b>Total passifs non courants</b>	<b>806.243</b>	<b>7.256</b>	<b>813.499</b>	<b>813.982</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	498.447	18.103	516.550	316.831
Provisions courantes	100.405	802	101.207	99.987
Fournisseurs et autres créditeurs	1.071.171	63.702	1.134.873	887.074
Dettes d'impôts	23.474	162	23.636	9.065
Autres passifs courants	1.712.442	49.954	1.762.396	1.639.482
<b>Total passifs courants</b>	<b>3.405.939</b>	<b>132.723</b>	<b>3.538.662</b>	<b>2.952.439</b>
<b>Total du passif</b>	<b>5.855.617</b>	<b>139.979</b>	<b>5.995.596</b>	<b>5.360.559</b>
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>	<b>702.954</b>	<b>67.470</b>	<b>770.424</b>	<b>694.991</b>
<b>Besoin en fonds de roulement après impôt</b>	<b>706.052</b>	<b>67.527</b>	<b>773.579</b>	<b>691.794</b>
<b>Endettement net</b>	<b>305.523</b>	<b>37.197</b>	<b>342.720</b>	<b>316.589</b>

**Ventilation par secteurs des actifs et passifs**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>						
Actifs non courants sectoriels	498.233	60.951	779.913	73.561	(4.852)	1.407.806
Impôts différés actifs					16.252	16.252
<b>Total actifs non courants</b>	<b>498.233</b>	<b>60.951</b>	<b>779.913</b>	<b>73.561</b>	<b>11.400</b>	<b>1.424.059</b>
Actifs courants sectoriels	2.989.972	518.281	949.412	996.933	(909.852)	4.544.745
Créances d'impôts					26.791	26.791
<b>Total actifs courants</b>	<b>2.989.972</b>	<b>518.281</b>	<b>949.412</b>	<b>996.933</b>	<b>(883.061)</b>	<b>4.571.536</b>
<b>Total actif</b>	<b>3.488.205</b>	<b>579.232</b>	<b>1.729.325</b>	<b>1.070.494</b>	<b>(871.661)</b>	<b>5.995.596</b>
<b>Passif</b>						
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>					<b>1.643.437</b>	<b>1.643.437</b>
Passifs non courants sectoriels	21.392	26.977	18.934	671.084	(3.595)	734.792
Impôts différés passifs					78.707	78.707
<b>Total passifs non courants</b>	<b>21.392</b>	<b>26.977</b>	<b>18.934</b>	<b>671.084</b>	<b>75.112</b>	<b>813.499</b>
Passifs courants sectoriels	2.004.765	424.233	1.177.490	819.891	(911.355)	3.515.023
Dettes d'impôts					23.636	23.636
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.004.765</b>	<b>424.233</b>	<b>1.177.490</b>	<b>819.891</b>	<b>(887.721)</b>	<b>3.538.659</b>
<b>Total passif</b>	<b>2.026.157</b>	<b>451.210</b>	<b>1.196.424</b>	<b>1.490.975</b>	<b>830.829</b>	<b>5.995.596</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>826.016</b>	<b>(44.012)</b>	<b>(39.995)</b>	<b>28.169</b>	<b>3.402</b>	<b>773.579</b>

AU 31 DÉCEMBRE 2016

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>						
Actifs non courants sectoriels	508.055	59.885	775.937	72.168	(19.655)	1.396.390
Impôts différés actifs					8.092	8.092
<b>Total actifs non courants</b>	<b>508.055</b>	<b>59.885</b>	<b>775.937</b>	<b>72.168</b>	<b>(11.562)</b>	<b>1.404.483</b>
Actifs courants sectoriels	2.484.470	441.948	877.554	753.220	(606.984)	3.950.207
Créances d'impôts					5.868	5.868
<b>Total actifs courants</b>	<b>2.484.470</b>	<b>441.948</b>	<b>877.554</b>	<b>753.220</b>	<b>(601.116)</b>	<b>3.956.076</b>
<b>Total actif</b>	<b>2.992.525</b>	<b>501.833</b>	<b>1.653.491</b>	<b>825.388</b>	<b>(612.678)</b>	<b>5.360.559</b>
<b>Passif</b>						
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>					<b>1.594.138</b>	<b>1.594.138</b>
Passifs non courants sectoriels	23.768	28.091	18.979	690.473	(3.339)	757.972
Impôts différés passifs					56.010	56.010
<b>Total passifs non courants</b>	<b>23.768</b>	<b>28.091</b>	<b>18.979</b>	<b>690.473</b>	<b>52.671</b>	<b>813.982</b>
Passifs courants sectoriels	1.667.014	359.904	1.151.142	388.613	(623.300)	2.943.373
Dettes d'impôts					9.065	9.065
<b>Total passifs courants</b>	<b>1.667.014</b>	<b>359.904</b>	<b>1.151.142</b>	<b>388.613</b>	<b>(614.235)</b>	<b>2.952.439</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.690.782</b>	<b>387.995</b>	<b>1.170.121</b>	<b>1.079.086</b>	<b>1.032.575</b>	<b>5.360.559</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>759.102</b>	<b>(2.978)</b>	<b>(63.238)</b>	<b>2.105</b>	<b>(3.197)</b>	<b>691.794</b>

## COÛTS ENCOURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Immobilisations incorporelles & corporelles	2.479	127	9.342	21.098	33.046
<b>Total</b>	<b>2.479</b>	<b>127</b>	<b>9.342</b>	<b>21.098</b>	<b>33.046</b>

## COÛTS ENCOURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Immobilisations incorporelles & corporelles	2.682	25	9.638	12.941	25.286
<b>Total</b>	<b>2.682</b>	<b>25</b>	<b>9.638</b>	<b>12.941</b>	<b>25.286</b>

## 6.4. Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Italie, Belgique, Pologne, Suisse). En 2017, celle-ci ne représente que 2,2 % du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe (contre 1,2 % en 2016).

### EXERCICE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	International	Total Reporting opérationnel
Immobilier résidentiel	2.532.603	64.885	2.597.488
Immobilier d'entreprise	397.216	-	397.216
Services	496.248	10.908	507.156
Autres activités	4.289	-	4.289
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>3.430.356</b>	<b>75.793</b>	<b>3.506.148</b>

### EXERCICE 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	International	Total Reporting opérationnel
Immobilier résidentiel	2.245.066	22.338	2.267.404
Immobilier d'entreprise	303.868	3.011	306.879
Services	482.545	11.534	494.079
Autres activités	4.297	-	4.297
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>3.035.776</b>	<b>36.883</b>	<b>3.072.659</b>



## ANALYSE DES COMPTES

### ACTIFS NON COURANTS

#### Note 7. Goodwill

##### Test de dépréciation des goodwill

Les goodwill correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

Les 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 ce test, 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 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.

Les goodwill sont affectés sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) suivantes : Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise et Services.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2017
Immobilier résidentiel	460.741	-	-	(7.785)	452.956
Immobilier d'entreprise	59.345	-	-	-	59.345
Services	693.541	7.760	-	(185)	701.116
<b>Total goodwill</b>	<b>1.213.627</b>	<b>7.760</b>	<b>-</b>	<b>(7.970)</b>	<b>1.213.417</b>

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 7.760 milliers d'euros, sont décrites à la note 3.4 pour les acquisitions 2017 et en note 10 pour les sociétés acquises fin 2016 et consolidées début 2017.

Les ajustements pendant le délai d'affectation, pour un montant de 7.785 milliers d'euros sur le pôle Immobilier résidentiel, correspondent principalement à une réévaluation à la juste valeur des stocks acquis chez Edouard Denis et Prado Gestion (Primosud).

Suite aux tests réalisés à la clôture des comptes 2017, aucune perte de valeur n'a été constatée.

##### Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé pour chaque UGT par le même expert indépendant qu'en 2016. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital après impôt, qui tient compte du coût des fonds propres et de celui de l'endettement. Le taux d'impôt appliqué à l'endettement tient compte de la limitation de la déductibilité des charges financières et du taux d'impôt normal, progressivement ramené à 25% d'ici 2022, et tel que voté par le Parlement en 2017. Comme en 2016, le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données moyennes du marché financier sur l'exercice 2017.

##### TAUX D'ACTUALISATION (CMPC APRÈS IS)

	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services
Taux utilisé en 2017	5,8%	6,4%	5,4%
Taux utilisé en 2016	6,5%	6,6%	6,1%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2017. 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 du pôle 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 2016). 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

Une analyse de sensibilité aux hypothèses précédentes a été conduite afin de mesurer l'impact de l'évolution des paramètres de calcul, sur la base de variations jugées raisonnablement possibles par la Direction générale :

- Taux d'actualisation : + 1,50% (contre 1% en 2016) ;
- Taux de croissance : - 0,50% sur le taux de croissance à perpétuité ;
- Taux de marge opérationnelle : - 1% sur le taux de marge du flux terminal ;
- Maintien d'un taux d'impôt société à 34,43% sur la durée du PMT et du flux terminal.

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 UGT Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, avec ces hypothèses dégradées. Le seuil où le DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 81 % du flux terminal pour l'Immobilier résidentiel, et à aucun flux terminal pour l'Immobilier d'entreprise.

Pour l'UGT Services, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît également avec ces hypothèses dégradées. Le seuil où la valorisation obtenue par la méthode des DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 41 % du flux terminal, soit -5,5 points de taux de marge du résultat opérationnel sur le chiffre d'affaires, ou bien à partir d'un taux d'actualisation supérieur à 7,9 %.

## Note 8. 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, 6 à 20 ans pour la relation clientèle.

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 31/12/2017	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2016
Autres immobilisations incorporelles	153.577	(75.997)	77.580	130.679	(66.776)	63.904
Immobilisations corporelles	159.495	(113.263)	46.233	151.287	(101.471)	49.816
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>313.072</b>	<b>(189.259)</b>	<b>123.813</b>	<b>281.967</b>	<b>(168.247)</b>	<b>113.719</b>

### DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2017
Autres immobilisations incorporelles	63.904	20.947	(9.950)	2.680	77.580
Immobilisations corporelles	49.816	10.281	(14.539)	675	46.233
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>113.719</b>	<b>31.228</b>	<b>(24.489)</b>	<b>3.355</b>	<b>123.813</b>

Les variations de périmètre sur immobilisations incorporelles comprennent principalement la relation clientèle liée à l'acquisition de cabinets d'administration de

biens pour un montant avant impôts de 3.039 milliers d'euros. Cet actif est amorti linéairement sur 20 ans.

## 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 PERIODE (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>46.597</b>	<b>30.527</b>
Variations de périmètre et écarts de conversion	(2.706)	19.471
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	6.757	10.119
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	14.702	13.908
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(4.858)	(7.167)
Dividendes distribués versés nets	(13.471)	(20.261)
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>47.021</b>	<b>46.597</b>
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	22.848	18.533
dont autres entreprises	24.173	28.064

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 24.173 milliers d'euros, sont des entreprises associées (principalement Ægide détenue à 45,16 % pour 23.890 milliers d'euros et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières, détenue à 48,32 %).

Nexity a cédé courant 2017, l'actif de bureaux à Alfortville qui était porté par Lexin Alfortville, détenue à 20 %.

### Ægide

Ægide-Domitys, leader français de la résidence non médicalisée pour seniors, a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 230 millions d'euros contre 190 millions d'euros au 31 décembre 2015.

En 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide. Dans cette hypothèse, l'activité de gestion de résidence sous la marque Domitys constituera un métier de services à part entière au sein de Nexity.

## Note 10. Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2017
Investissements dans des activités en amorçage	13.302	3.097	(1.397)	-	15.002
Sociétés acquises non consolidées	4.593	3.243	-	(4.593)	3.243
Sociétés en fin de vie	2.121	-	95	-	2.216
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	6.103	427	-	-	6.530
Dépôts et cautionnements	9.569	1.697	15	93	11.374
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	2.512	46	-	-	2.558
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	4.034	2.675	2	-	6.711
Autres	22	40	-	-	62
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>42.256</b>	<b>11.225</b>	<b>(1.285)</b>	<b>(4.500)</b>	<b>47.696</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 « variations de périmètre et autres » correspond à la consolidation au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de cabinets d'administration de biens acquis fin 2016, ce qui a généré un goodwill de 4.122 milliers d'euros après

affectation d'une relation clientèle nette d'impôts différés de 1.297 milliers d'euros.

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 6.711 milliers d'euros (dont 369 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2017, contre 4.034 milliers d'euros (dont 315 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2016.

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 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	12	1.763.502	1.523.197
Créances clients et autres débiteurs	13	541.112	435.156
Autres actifs courants	14	1.181.953	1.140.650
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.071.170)	(849.461)
Autres passifs courants	15	(1.712.442)	(1.580.548)
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>		<b>702.955</b>	<b>668.994</b>
Créances d'impôts	31	26.572	5.064
Dettes d'impôts	31	(23.474)	(8.550)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>		<b>706.053</b>	<b>665.508</b>

#### VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2016</b>	<b>668.994</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	23.991
Impact des mouvements de périmètre	9.225
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	746
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2017</b>	<b>702.955</b>

### Note 12. Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en-cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en-cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes...), et de produits finis évalués au coût de revient. Les 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 en-cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2016
<b>Total stocks et travaux en-cours</b>	<b>1.815.533</b>	<b>(52.031)</b>	<b>1.763.502</b>	<b>1.570.852</b>	<b>(47.654)</b>	<b>1.523.197</b>

Au 31 décembre 2017, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 3.855 milliers d'euros, contre 3.061 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (voir note 30.2).

**Note 13. Créances clients et autres débiteurs****Contrats en cours à la clôture**

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises.

**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 31/12/2017	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2016
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>558.282</b>	<b>(17.170)</b>	<b>541.112</b>	<b>452.623</b>	<b>(17.467)</b>	<b>435.156</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.

**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.

Les produits financiers générés par cette activité (quand les fonds des mandants ne sont pas placés sur des comptes bancaires séparés) sont directement appréhendés en chiffre d'affaires dans les comptes consolidés.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2016
Fournisseurs : avances & acomptes versés	58.685	(322)	58.363	53.277	(284)	52.993
Créances sur l'État	342.761	-	342.761	271.948	-	271.948
Charges constatées d'avance	19.478	-	19.478	18.601	-	18.601
Autres créances	55.801	(5.785)	50.016	128.400	(4.437)	123.963
Trésorerie des comptes mandants	711.335	-	711.335	673.146	-	673.146
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>1.188.060</b>	<b>(6.107)</b>	<b>1.181.953</b>	<b>1.145.371</b>	<b>(4.721)</b>	<b>1.140.650</b>

**Note 15. Autres passifs courants**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
Dettes fiscales et sociales	318.952	265.122
Produits constatés d'avances et autres comptes	35.880	33.602
Clients - avances & acomptes reçus	618.789	582.100
Comptes des mandants	711.335	673.145
Comptes des réservataires	27.486	26.578
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1.712.442</b>	<b>1.580.548</b>

## CAPITAUX PROPRES

### Note 16. Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital de la société-mère est composé de 56.036.724 actions au nominal de 5 euros contre 54.809.044 actions au 31 décembre 2016. L'augmentation de 1.227.680 actions en 2017 correspond

à l'acquisition définitive de 677.680 actions gratuites par des salariés du Groupe (voir détail note 18) et à une augmentation de capital réservée aux salariés pour 550.000 actions (pour un montant net de 22,7 millions d'euros).

### Note 17. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement les intérêts minoritaires des filiales dont le Groupe ne détient pas 100 % des titres.

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 21.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la société est comptabilisé à 100 % par le Groupe.

### Note 18. Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe. Les plans

d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan 2 décembre 2013	217.000	34.000	183.000	0	1er trimestre 2017
Plan décembre 2014	331.000	18.000	313.000	0	1er trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	10.000	-	82.000	1er trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1er trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	58.680	181.680	0	4eme trimestre 2017
Plan mai 2016	469.500	10.000	-	459.500	2eme trimestre 2019
Plan janvier 2017	50.000	-	-	50.000	1er trimestre 2020
Plan avril 2017	5.000	-	-	5.000	2eme trimestre 2020
Plan juin 2017	392.600	1.400	-	391.200	2eme trimestre 2020
Plan décembre 2017	13.500	-	-	13.500	4eme trimestre 2020
<b>Total plans Nexity</b>	<b>1.821.960</b>	<b>132.080</b>	<b>677.680</b>	<b>1.012.200</b>	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2018 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). 406.100 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation au 31 décembre 2017.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 1,8 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,0 % y compris les actions gratuites attribuables au 31 décembre 2017.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit du mandataire social de Nexity.

#### 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 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 53.644 milliers d'euros représentant une charge de 13.210 milliers d'euros en 2017.

(en milliers d'euros)	Plan n°2 déc 13	Plan déc 14	Plan avr 15	Plan oct 15	Plan déc 15	Plan mai 16	Plan janv 17	Plan avril 17	Plan juin 17
Valorisation globale	3.599	7.945	2.543	381	6.514	15.390	1.932	196	15.144
Charges 2017	-93	282	954	191	3.113	5.130	644	44	2.945
<b>Hypothèses</b>									
Prix de l'action à la date d'attribution (€)	25,0	29,1	37,7	38,8	39,6	48,4	44,9	45,1	54,5
Durée de la période d'acquisition (année)	3	2	3	2	2	3	3	3	3
Taux de dividende <sup>(1)</sup>	8,0%	6,9%	5,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

<sup>(1)</sup> Sur la base du sous-jacent Nexity

## Note 19. Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI).

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 2016</b>	<b>5.480.904</b>	-
<b>Achat d'actions</b>		-
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 01 juin 2017	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
<b>Position au 31 décembre 2017</b>	<b>5.603.672</b>	-

Le Groupe ne détenait aucune action propre le 31 décembre 2017.



## ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

### Note 20. Détail de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
Emprunts obligataires	21	703.357	610.354
Emprunts et dettes financières non courants	21	140.074	122.082
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	288.917	228.161
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>1.132.348</b>	<b>960.597</b>
Comptes courants - passif et dettes assimilées	21	58.436	57.488
Comptes courants - actif et autres créances	22	(119.039)	(89.199)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(60.603)</b>	<b>(31.711)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(776.408)	(631.823)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	10.186	14.740
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(766.222)</b>	<b>(617.083)</b>
<b>Total endettement net</b>		<b>305.523</b>	<b>311.803</b>

#### VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Flux de trésorerie	Impact des entrées de périmètre	Variation de valeur OCEANE	Options de vente accordées aux minoritaires	Autres	Solde au 31/12/2017
Emprunts sur établissements de crédit et autres	960.597	120.015	1.428	5.044	42.393	2.871	1.132.348
Autres dettes et autres créances financières	(31.711)	(34.788)	(1.804)			7.700	(60.603)
Trésorerie nette et autres	(617.083)	(149.139)	-			-	(766.222)
<b>Total endettement net</b>	<b>311.803</b>	<b>(63.912)</b>	<b>(376)</b>	<b>5.044</b>	<b>42.393</b>	<b>10.570</b>	<b>305.523</b>

#### ELEMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Emissions d'emprunts	226.816
Remboursement d'emprunts	(102.907)
Acquisition intérêts minoritaires	(3.894)
<b>Variation dettes bancaires et d'acquisition</b>	<b>120.015</b>
Variation autres dettes et autres créances financières	(34.788)
Variation de trésorerie	(149.139)
<b>Total variation endettement net</b>	<b>(63.912)</b>

## Note 21. 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.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017		Solde au 31/12/2016	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	562.449	140.908	606.336	4.018
Emprunts sur établissements de crédit et autres	140.074	288.917	122.082	228.161
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	58.436	-	57.488
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	10.186	-	14.740
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>702.523</b>	<b>498.447</b>	<b>728.418</b>	<b>304.407</b>

### 21.1. Dettes obligataires

En date du 29 juin 2017, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant total de 151 millions d'euros, comprenant une tranche d'un montant de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,053% pour un remboursement in fine à 6,5 ans (novembre 2023), et une tranche d'un montant de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,600% pour un remboursement in fine à 8 ans (juin 2025).

Concomitamment, et dans le cadre d'une offre publique de rachat, Nexity a racheté 65 millions d'euros de nominal des obligations à échéance 27 décembre 2018, au prix de 104,549% (hors coupon couru) par obligation. Ces obligations ont été annulées.

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.

Au 31 décembre 2017, le montant nominal des emprunts obligataires (727 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (703,4 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

#### EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2017 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2016 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
24 janvier 2013	135,0	200,0	3,749%	27 décembre 2018
05 mai 2014	25,0	25,0	3,252%	05 mai 2020
05 mai 2014	146,0	146,0	3,522%	05 mai 2021
29 juin 2017	30,0	-	2,053%	10 novembre 2023
29 juin 2017	121,0	-	2,600%	29 juin 2025
<b>Total</b>	<b>457,0</b>	<b>371,0</b>		

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Seuil ratio
Ratio Endettement Net Consolidé / Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Hors Dettes Projets <sup>1</sup> / EBITDA obligataire <sup>2</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA obligataire <sup>2</sup> / Coût de l'Endettement Financier Net	≥ 2,5

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> L'EBITDA obligataire est égal au résultat opérationnel après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers et annulation des pertes de valeur sur goodwill, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions, et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2017.

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

Les emprunts obligataires en Obligations Convertibles ou Échangeables en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) sont comptabilisés de la manière suivante :

Conformément à la norme IAS 32 « Instruments financiers : présentation », si un instrument financier comporte différentes composantes ayant pour certaines des caractéristiques de dettes et pour d'autres des caractéristiques de capitaux propres, l'émetteur doit classer comptablement ces différentes composantes séparément en fonction de leur nature.

La composante classée en dettes financières est évaluée, en date d'émission, sur la base des flux de trésorerie futurs contractuels actualisés au taux de marché (tenant compte du risque de crédit de l'émetteur) d'une dette ayant des

caractéristiques similaires mais ne comportant pas d'option de conversion ou de remboursement en actions.

La valeur de l'option de conversion est calculée par différence entre le prix d'émission de l'obligation et la juste valeur de la composante dette. Ce montant est enregistré dans les « Réserves consolidées » au sein des capitaux propres et fait l'objet d'un calcul d'impôts différés.

Après cette évaluation initiale de la partie dette et capitaux propres, la composante dette est valorisée au coût amorti. La charge d'intérêt sur la dette est calculée selon le taux d'intérêt effectif et comptabilisée en résultat net. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée.

### EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE OCEANE

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 - 13 mai 2016	270,0	0,125%	1 <sup>er</sup> janvier 2023	4.199.066

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 2017, il s'élève à 1,095 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 7,6 % (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2017, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 26.999 milliers d'euros et la composante dette à 243.001 milliers d'euros.

## 21.2. Lignes de crédit

### AUTORISATIONS ET UTILISATIONS

31/12/2017					31/12/2016	
(en millions d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	-	-	-	300,0	-	300,0
Autres crédits <i>corporate</i>	0,5	55,4	55,9	55,9	40,5	40,5
Options de vente accordées aux minoritaires	139,6	18,9	158,5	158,5	120,0	120,0
<b>Total dettes <i>corporate</i></b>	<b>140,1</b>	<b>74,3</b>	<b>214,4</b>	<b>514,4</b>	<b>160,5</b>	<b>460,5</b>
Crédits affectés aux opérations	-	214,6	214,6	469,8	189,7	438,7
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>140,1</b>	<b>288,9</b>	<b>429,0</b>	<b>984,3</b>	<b>350,2</b>	<b>899,2</b>

Le montant au 31 décembre 2017 des options de ventes accordées aux minoritaires et des lignes de crédit utilisées s'élève à 429,0 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 984,3 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 :

**Crédit non affecté Immobilier résidentiel**

Pour le pôle Immobilier résidentiel, Nexity Logement et Foncier Conseil bénéficient de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 300 millions d'euros à échéance décembre 2018. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2017.

Ce contrat stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe

des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %.

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour les emprunts obligataires Euro PP et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	<b>Seuil ratio</b>
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement / Fonds Propres Consolidés Nexity Logement	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement / EBITDA Consolidé Nexity Logement <sup>1</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA Consolidé Nexity Logement <sup>1</sup> / Coût de l'Endettement Financier Net Nexity Logement	≥ 2,5

<sup>1</sup> L'EBITDA Consolidé de Nexity Logement est égal au résultat opérationnel après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers et annulation des pertes de valeur sur goodwill, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions, et diminué des reprises de provisions opérationnelles (définition identique à celle de l'EBITDA obligataire note 21.1).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2017.

**Autres crédits Corporate**

Des filiales peuvent bénéficier de crédits pour financer les besoins d'exploitation. Ceux-ci s'élèvent au 31 décembre 2017 à un montant de 55,9 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 définies 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'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 2017, leur montant s'élève à 158 millions d'euros et concerne principalement PERL, Térénéo, Edouard Denis et Primosud.

**Crédits affectés aux opérations****Pôle Immobilier résidentiel**

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 20 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés en règle générale par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Immobilier résidentiel. Les opérations de copromotion, les opérations réalisées à l'étranger, ou par iSelection, PERL, Edouard Denis peuvent également faire l'objet de crédits.

**Pôle Immobilier d'entreprise**

Pour le pôle Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires données par ces derniers.

**Autres activités**

Des crédits immobiliers adossés peuvent être mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre des activités d'investissements, ou de régénération urbaine (Villes & Projets).

## 21.3. Risque de liquidité

### ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2017	Amortissement					
		2018	2019	2020	2021	2022	> 5 ans
Emprunts obligataires	727,0	135,0	-	25,0	146,0	-	421,0
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	-	-	-	-	-	-	-
Autres crédits <i>corporate</i>	55,9	18,1	2,2	14,1	20,4	-	1,0
Options de vente accordées aux minoritaires	158,5	18,9	31,5	10,7	97,4	-	-
<b>Total dettes <i>corporate</i> et obligataires</b>	<b>941,4</b>	<b>172,0</b>	<b>33,7</b>	<b>49,8</b>	<b>263,9</b>	<b>-</b>	<b>422,0</b>
Crédits affectés aux opérations	214,6	57,3	71,9	55,9	29,2	0,3	-
<b>Total amortissement</b>		<b>229,3</b>	<b>105,6</b>	<b>105,7</b>	<b>293,1</b>	<b>0,3</b>	<b>422,0</b>
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>1.156,0</b>	<b>926,7</b>	<b>821,1</b>	<b>715,4</b>	<b>422,3</b>	<b>422,0</b>	<b>-</b>

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 20 sont à court terme.

L'échéance des emprunts utilisés au 31 décembre 2017 est à 80 % supérieure à un an et à 37 % supérieure à 5 ans. La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2017 est de 3,5 ans.

## 21.4. 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 2017.

Il n'y a pas de relation de couverture sur l'instrument suivant : un cap au taux de 1,5 % contre Euribor 3M sur une quote-part (150 millions d'euros) du crédit non affecté Immobilier résidentiel de 300 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2017, la juste valeur est proche de zéro, sans impact sur le résultat financier.

## Note 22. Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2017	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2016
Comptes courants - actif et créances assimilées	119.293	(254)	119.039	89.330	(152)	89.178
<b>Total autres créances financières</b>	<b>119.293</b>	<b>(254)</b>	<b>119.039</b>	<b>89.351</b>	<b>(152)</b>	<b>89.199</b>

Les autres créances financières correspondent principalement au financement par le Groupe des co-entreprises et des entreprises associées.

## Note 23. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité, dont la date d'échéance est généralement inférieure à trois mois et qui ne sont pas soumis à des variations significatives de valeurs. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en Autres actifs courants.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
VMP - Équivalents de trésorerie	305.878	220.163
Disponibilités	443.044	385.082
Trésorerie des réservataires	27.486	26.578
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>776.408</b>	<b>631.823</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.

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 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie	776.408	631.823
Banques créditrices (découverts bancaires)	(10.186)	(14.740)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>766.222</b>	<b>617.083</b>
dont trésorerie disponible	738.736	590.505
dont trésorerie non disponible	27.486	26.578

## Note 24. Facteurs de risques financiers

### 24.1. Risque de taux d'intérêt

#### Exposition au risque de taux

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie du Groupe est placée essentiellement dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan et de façon limitée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 2,9 % en 2017 (pour 3,2 % en 2016).

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 à taux fixe représente environ 73 % de l'endettement total au 31 décembre 2017.

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.

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 2017.

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
<b>Sensibilité au 31 décembre 2017</b>	
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)
<b>Sensibilité au 31 décembre 2016</b>	
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	2,1
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,1)

## 24.2. Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

## 24.3. Risque 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.

## 24.4. 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.

Le Groupe estime donc qu'il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

## Note 25. Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Catégories comptables							Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
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	22				119,0		119,0	119,0	-		119,0
Disponibilités et trésorerie des réservataires	23				470,5		470,5	470,5			470,5
Valeurs mobilières de placement	23	305,9					305,9	305,9			305,9
<b>Total actifs financiers</b>		<b>305,9</b>	<b>-</b>	<b>5,5</b>	<b>631,8</b>	<b>-</b>	<b>943,1</b>	<b>895,4</b>	<b>47,7</b>	<b>-</b>	<b>943,1</b>
Lignes de crédit	21					429,0	429,0		429,0		429,0
Emprunts obligataires	21					703,4	703,4		713,8		713,8
Comptes courants passifs	21					58,4	58,4		58,4		58,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	21					10,2	10,2	10,2			10,2
<b>Total passifs financiers</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.201,0</b>	<b>1.201,0</b>	<b>10,2</b>	<b>1.201,2</b>	<b>-</b>	<b>1.211,4</b>

En l'absence de marché actif, la juste valeur de l'emprunt obligataire a été déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

Au 31 décembre 2017, les risques de non-exécution (DVA) ou de contrepartie (CVA) sur les instruments dérivés ne représentent pas des montants significatifs pour le Groupe et ne sont pas comptabilisés.



SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Catégories comptables							Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10			7,6			7,6		7,6		7,6
Créances immobilisées	10				34,6		34,6		34,6		34,6
Comptes courants et autres créances financières	22				89,2		89,2	89,2			89,2
Disponibilités et trésorerie des réservataires	23				411,7		411,7	411,7			411,7
Valeurs mobilières de placement	23	220,2					220,2	220,2			220,2
Total actifs financiers		220,2	-	7,6	535,5	-	763,3	721,0	42,3	-	763,3
Lignes de crédit	21					350,2	350,2		350,2		350,2
Emprunts obligataires	21					610,4	610,4		617,9		617,9
Comptes courants passifs Banque créditrice	21					57,5	57,5		57,5		57,5
(découverts bancaires)	21					14,7	14,7	14,7			14,7
Total passifs financiers		-	-	-	-	1.032,8	1.032,8	14,7	1.025,6	-	1.040,4

## PROVISIONS

### Note 26. Provisions courantes et non courantes

#### 26.1. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2017
Avantages du personnel	29.553	2.984	(1.406)	-	437	31.568
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>29.553</b>	<b>2.984</b>	<b>(1.406)</b>	<b>-</b>	<b>437</b>	<b>31.568</b>
Contentieux	48.046	11.901	(6.751)	(4.689)	(1.388)	47.120
Risques fiscaux et participations	1.996	90	(1.668)	(6)	-	412
Engagements de versement de loyers	6.988	1.125	(2.356)	-	71	5.828
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.303	171	-	-	(170)	1.304
Provisions pour risques et charges	41.057	17.650	(9.352)	(5.097)	1.483	45.741
<b>Total provisions courantes</b>	<b>99.390</b>	<b>30.937</b>	<b>(20.127)</b>	<b>(9.792)</b>	<b>(4)</b>	<b>100.405</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>128.943</b>	<b>33.921</b>	<b>(21.533)</b>	<b>(9.792)</b>	<b>433</b>	<b>131.973</b>

### 3 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

#### DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>Dotations nettes opérationnelles</b>	<b>Dotations nettes financières</b>	<b>Dotations nettes sur impôts</b>	<b>Variations périmètre et autres</b>	<b>Solde au 31/12/2017</b>
Avantages du personnel	29.553	1.578	-	-	437	31.568
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>29.553</b>	<b>1.578</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>437</b>	<b>31.568</b>
Contentieux	48.046	461	-	-	(1.388)	47.120
Risques fiscaux et participations	1.996	-	20	(1.604)	-	412
Engagements de versement de loyers	6.988	(1.231)	-	-	71	5.828
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.303	171	-	-	(170)	1.304
Provisions pour risques et charges	41.057	3.200	-	-	1.484	45.741
<b>Total provisions courantes</b>	<b>99.390</b>	<b>2.602</b>	<b>20</b>	<b>(1.604)</b>	<b>(3)</b>	<b>100.405</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>128.943</b>	<b>4.180</b>	<b>20</b>	<b>(1.604)</b>	<b>434</b>	<b>131.973</b>

Elles sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 26.2) ; et
- Les provisions courantes comprennent notamment :
  - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes,
  - ces contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise,
  - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
  - les provisions pour risques relatives aux engagements de versement de loyers liés aux baux commerciaux, consentis sur l'activité de gestion de résidences étudiantes. Ce montant est déterminé à partir de l'historique des taux d'occupation sur chaque résidence,
  - 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.

## 26.2. Avantages du personnel

Pour le Groupe, les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies ou à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière et les primes d'ancienneté, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une

actualisation des sommes à verser. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle par un expert indépendant selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sur les indemnités de fin de carrière sont comptabilisés directement en autres éléments du résultat global. Les écarts actuariels sur les primes d'ancienneté sont comptabilisés en compte de résultat.

### DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>Solde au 31/12/2016</b>
<b>Évaluation des engagements</b>		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	31.142	30.018
Coût net d'une année de service additionnelle	2.336	2.244
Charge d'intérêt	439	533
Prestations payées	(1.076)	(842)
Changement de régime	-	385
Acquisitions	-	340
<b>Valeur attendue à la fin de l'exercice</b>	<b>32.841</b>	<b>32.678</b>
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	32.892	31.142
dont perte ou gain actuariel	(51)	1.536
Changements d'hypothèses	454	1.277
Effets d'expérience	(404)	(2.813)
<b>Valeur de marché des actifs de couverture</b>		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	286	273
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	-	13
Dépréciation sur actifs de couverture	(266)	-
<b>Obligations à la clôture de l'exercice</b>	<b>20</b>	<b>286</b>
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	20	286
dont perte ou gain actuariel	(266)	-
<b>Réconciliation de la situation financière (fin d'année)</b>		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	32.892	31.142
Valeur de marché des actifs de couverture	(20)	(286)
<b>Solde net au passif</b>	<b>32.873</b>	<b>30.856</b>
dont provisions non courantes	31.569	29.553
dont provisions courantes	1.304	1.303
<b>Hypothèses des passifs</b>		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	1,50%	1,50%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	1,75%	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 turn-over moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2010/2012. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

### 3 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

#### DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>Solde au 31/12/2016</b>
<b>Charges de l'année</b>		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.336	2.244
Charge d'intérêt	439	533
Changement de régime	-	385
Amortissement des écarts actuariels	(195)	(903)
Dépréciation sur actifs de couverture	266	-
Produit des actifs de couverture et versements complémentaires	-	(13)
<b>Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel</b>	<b>2.846</b>	<b>2.246</b>
<i>dont dotations nettes avantages du personnel</i>	<i>1.770</i>	<i>1.404</i>
<i>dont charges incluses dans charges de personnel</i>	<i>1.076</i>	<i>842</i>
<b>Variation des Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global</b>	<b>246</b>	<b>(633)</b>
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	246	(633)
dont changements d'hypothèses	454	-
dont effets d'expérience	(208)	(633)

#### VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2016</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 31/12/2017</b>
Avantages du personnel	30.856	246	1.770	-	32.873

#### 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 2017</b>	<b>32.873</b>
<b>Sensibilité au 31 décembre 2017</b>	
Impact d'une variation de +0,5% du taux d'actualisation	(1.703)
Impact d'une variation de -0,5% du taux d'actualisation	1.853
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,5%	1.792

## RÉSULTAT

### Note 27. Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Salaires et charges	(518.175)	(484.229)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	9.147	7.703
Intéressement et participation	(16.042)	(11.883)
Charges sur paiement en actions	(14.267)	(13.331)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(539.337)</b>	<b>(501.740)</b>

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 7.109 personnes au 31 décembre 2017 contre 6.879 personnes au 31 décembre 2016. En 2017, le CICE est fixé à 7% des rémunérations inférieures ou égales à 2,5 SMIC (contre 6% en 2016).

### Note 28. Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Locations et charges locatives	(56.640)	(56.835)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(45.792)	(38.111)
Autres services extérieurs	(160.605)	(139.050)
Autres produits	3.917	3.683
Autres charges	(2.909)	(8.293)
Résultat de cession des titres consolidés	(131)	1.815
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(262.159)</b>	<b>(236.791)</b>

### Note 29. Détail de l'EBITDA

L'EBITDA est défini à la note 5 Indicateurs alternatifs de performance.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
<b>EBITDA</b>	<b>363.105</b>	<b>308.478</b>
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24.391)	(23.301)
Dotations nettes aux provisions	(4.184)	1.573
Palements en actions	(14.265)	(13.331)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5.056)	(3.439)
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle	(15.449)	(21.014)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>299.760</b>	<b>248.966</b>

## Note 30. Résultat financier

### 30.1. Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Charges d'intérêts	(32.046)	(31.433)
Produits d'intérêts	3.195	5.706
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(28.851)</b>	<b>(25.727)</b>
Autres charges financières	(507)	(7.751)
Autres produits financiers	1.363	5.981
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>856</b>	<b>(1.771)</b>
Total charges financières	(32.553)	(39.184)
Total produits financiers	4.558	11.687
<b>Total résultat financier</b>	<b>(27.995)</b>	<b>(27.497)</b>

### 30.2. Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Autres charges financières nettes	(4.038)	(5.954)
Autres produits financiers nets	808	857
Résultat sur instruments dérivés	(21)	(66)
Dotations financières nettes	(1.354)	(57)
Transfert des frais financiers en stocks	5.463	3.449
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>856</b>	<b>(1.771)</b>

Les autres charges financières nettes comprennent une charge financière de 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 liée au rachat anticipé de 65 millions d'euros d'obligations à échéance 2018, et de 4,8 millions d'euros au 31 décembre 2016 liée au rachat des OCEANE 2014.

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).

#### DETAIL DE LA VARIATION DES FRAIS FINANCIERS STOCKES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
<b>Frais financiers stockés en début de période</b>	<b>3.061</b>	<b>2.702</b>
Transfert des frais financiers en stocks	5.463	3.449
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(5.056)	(3.439)
Impacts des mouvements de périmètre	387	349
<b>Frais financiers stockés en fin de période</b>	<b>3.855</b>	<b>3.061</b>
En % du total des stocks et en-cours	0,2%	0,2%

## Note 31. Impôts

### 31.1. Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Impôts sur les sociétés	(98.761)	(88.918)
Impôts différés	(84)	2.893
Contribution additionnelle sur les distributions	6.928	(31)
Dotations nettes pour impôts	1.604	191
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(90.312)</b>	<b>(85.865)</b>

Au 31 décembre 2017, la rubrique contribution additionnelle sur les distributions intègre le montant de la réclamation pour obtenir le remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes payés en 2013 et 2014 par Nexity. Ce remboursement est intervenu en février 2018.

### 31.2. Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets	Solde au 31/12/2017
<b>Impôts courants</b>							
Créances d'impôts	5.064						26.572
Dettes d'impôts	(8.550)						(23.474)
<b>Total impôts courants</b>	<b>(3.486)</b>	<b>(98.761)</b>	<b>6.928</b>	<b>10.310</b>	<b>1.399</b>	<b>86.708</b>	<b>3.098</b>
<b>Impôts différés</b>							
Actif	7.330						15.084
Passif	(54.153)						(72.152)
<b>Total impôts différés</b>	<b>(46.823)</b>	<b>(84)</b>			<b>(10.160)</b>		<b>(57.068)</b>

### 31.3. Preuve de l'impôt

#### Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Solde au 31/12/2016
<b>Base imposable</b>		
Résultat net	185.632	139.113
Pertes de valeur des goodwill		
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(14.702)	(13.908)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	4.859	7.167
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	5.664	3.233
Impôts sur les bénéfices	90.312	85.864
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>271.765</b>	<b>221.469</b>
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	34,43%	34,43%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(93.569)</b>	<b>(76.252)</b>
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>3.257</b>	<b>(9.613)</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(2.605)	(3.320)
Incidence des taux d'impôts	1.423	1.706
Impôts sur produits nets de la période non taxables	14.848	4.546
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(10.609)	(11.519)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	200	(1.026)
<b>Écart net</b>	<b>3.257</b>	<b>(9.613)</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.

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel en 2017 à une diminution qui tient compte des dispositions votées dans la loi de finances pour 2018 concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés jusqu'à 28% en 2020 puis 25% à compter de 2022.

En 2016, l'évolution tenait déjà compte de l'impact de la diminution du taux normal d'impôt sur les sociétés à 28%

à compter de 2020 pour les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'euros.

Les produits nets non taxables correspondent principalement à des crédits d'impôts (en particulier le CICE) et à la réclamation de la Contribution additionnelle sur les dividendes.

Les charges nettes non déductibles correspondent principalement aux charges sur paiements en actions et à la limitation de la déductibilité des frais financiers.

Le taux d'impôt sur le résultat du Groupe (hors impôts des entreprises transparentes mises en équivalence) est de 32,3% contre 37,3 % en 2016. Le taux de 2017 est moins élevé que le taux théorique (34,43%) compte tenu du produit lié à la réclamation de la contribution additionnelle sur dividendes que la société Nexity avait payée en 2013 et 2014 (dont le remboursement est intervenu en février 2018).



## 31.4. Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Avantages du personnel	9.549	8.839
Reports déficitaires	1.969	2.503
Part du résultat lié à l'avancement	(68.817)	(56.871)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	232	(1.295)
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(57.067)</b>	<b>(46.823)</b>
<i>Dont impôts différés actif</i>	15.084	7.330
<i>Dont impôts différés passif</i>	(72.152)	(54.153)

## 31.5. Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>Solde au 31/12/2016</b>
Reports déficitaires	63.341	68.014
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	19.597	32.628
<b>Total des bases sans impôts</b>	<b>82.938</b>	<b>100.642</b>

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

## Note 32. Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part des actionnaires de la maison mère) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Pour les attributions gratuites d'actions, le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans d'attribution gratuite d'actions décrits dans la note 18. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives

potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

Les OCEANE 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 de l'OCEANE.

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE 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 9,1 %.

(en nombre d'actions)	31/12/2017	Résultat par actions (en euros)	31/12/2016	Résultat par actions (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.036.724		54.809.044	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.435.357	3,35	54.667.619	2,54
Effet dilutif des plans d'attributions d'actions gratuites suivant la méthode du rachat d'actions	466.877		825.741	
Effet dilutif des emprunts OCEANE	4.511.281		4.368.238	
Nombre moyen d'actions après dilution	60.413.515	3,08	59.861.599	2,33

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Note 33. Engagements hors bilan

#### 33.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF		
(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2016
Garanties de passif reçues	36.870	189.589
Garanties de passif données	1.530	6.130

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

#### 33.2. Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 21.2.

Les garanties, sûretés et nantissements accordés aux établissements bancaires dans le cadre des lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<b>Sur immobilisations incorporelles :</b>			-	1.213.417	
<b>Sur immobilisations corporelles :</b>			-	77.580	
<b>Sur actifs financiers :</b>			-	47.696	
<b>Sur stocks :</b>			46.584	1.763.502	2,6%
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	2.916		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Hypothèque sur terrains et immeubles en garantie du crédit accordé à Neximmo 101	22/12/2017	21/04/2021	29.121		
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Nantissement de titres par Costame en garantie d'un prêt senior	31/12/2016	31/07/2018	307		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 89 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	13/06/2013	29/06/2018	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		
<b>Sur trésorerie :</b>			29.380	776.408	3,8%
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	29.380		
<b>Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé</b>			<b>75.964</b>	<b>5.855.617</b>	<b>1,3%</b>

NA : Non Applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière)

### 33.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

#### Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE		
(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2016
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	324.304	371.865
Autres engagements	1.078	1.075
<b>Total engagements reçus</b>	<b>325.382</b>	<b>372.940</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 31/12/2017	Total au 31/12/2016
Immobilier résidentiel	1.454.132	1.346.669
Immobilier d'entreprise	438.583	417.110
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.892.715	1.763.779
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	35.578	41.045
Autres engagements donnés	414.351	252.617
<b>Total engagements donnés</b>	<b>2.342.644</b>	<b>2.057.441</b>

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

#### Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des

promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :

- Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,
- Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
- À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
  - La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
  - En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent

une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas ; et

- Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier

(gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 944.035 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 33.4. Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2017	Échéancier au 31 décembre 2017		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Locaux occupés par Nexity	178.414	40.369	115.498	22.547
Locaux gérés par Nexity	141.098	35.902	73.720	31.475
Contrats de locations simples	319.512	76.272	189.218	54.022
Emprunts et dettes financières non courants	702.588	-	311.139	391.449
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	429.826	235.259	193.605	962
Garanties Financières d'Achèvement	1.892.715	954.843	935.030	2.842
Autres engagements hors bilan	414.351	112.273	297.847	4.231
<b>Total engagements et obligations contractuelles</b>	<b>3.758.992</b>	<b>1.378.647</b>	<b>1.926.839</b>	<b>453.506</b>

Les contrats de locations simples relatifs aux locaux gérés par Nexity sont portés par les activités de Nexity Studéa (baux de logements gérés dans des résidences étudiantes).

## Note 34. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Exercices couverts : 2017 et 2016 <sup>(1)</sup>	KPMG				Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(2)</sup>												
Émetteur : Nexity SA	548	500	21%	21%	451	410	34%	32%				
Filiales intégrées globalement	2.023	1.800	77%	77%	834	752	62%	59%	360	366	100%	97%
Services autres que la certification des comptes <sup>(3)</sup>												
Émetteur : Nexity SA	1	2	0%	0%	27	27	2%	2%				
Filiales intégrées globalement	71	39	3%	2%	26	79	2%	6%		12	-	3%
<b>TOTAL</b>	<b>2.643</b>	<b>2.341</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.337</b>	<b>1.268</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>360</b>	<b>377</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Essentiellement certification informations RSE, audits de pré-acquisition et attestations diverses.

**Note 35. Informations relatives aux parties liées****35.1. Prestations entre parties liées****Opérations réalisées en copromotion**

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne Retraitements des co-entreprises de la note 6.

**Ægide** (Cf. note 9)

Au 31 décembre 2017, Nexity détient une créance en compte courant d'un montant de 10 millions d'euros.

**35.2. Rémunération des organes de direction et d'administration**

En 2016, la rémunération des organes de direction concernait Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize, mandataires sociaux de Nexity. Suite à la fin de ses fonctions de Directeur général délégué et à la cessation de ses fonctions de mandataire social au début de l'année

2017, Monsieur Hervé Denize a perçu une indemnité de départ de 1.676 milliers d'euros.

En 2017, la rémunération des organes de direction concerne le mandataire social, Monsieur Alain Dinin et les membres du Comité exécutif.

	31/12/2017 12 mois
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Avantages à court terme	4.445
Avantages à court terme (Rémunération différée - montants dus si 100% des critères)	3.771
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités versées de fin de contrat	1.676
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (pour 100% des critères atteints)	7.449
Jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration	280

NA : Non Applicable

Monsieur Alain Dinin, mandataire social, ne bénéficie d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions.

**Note 36. Événements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2017 et le Conseil d'administration du 20 février 2018 arrêtant les comptes au 31 décembre 2017.

## Note 37. Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2017

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
<b>NEXITY</b>	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	<b>444 346 795</b>	<b>SA</b>	<b>100.00 %</b>
8-18 AVENUE GABRIEL PERI	115, rue Réaumur - 75002 PARIS	809.794.803	SCI	82.14 %
AIX DURANNE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 160 566	SCI	100.00 %
ANGERS ROSA GALICA	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 577 856	SCI	78.06 %
APOLLONIA	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	332.540.087	SAS	100.00 %
ARPAJON DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 042 618	SCI	100.00 %
ASNIERES ILOT 2	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 160 657	SCI	100.00 %
ASNIERES OLYMPE DE GOUGES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 407 462	SCI	100.00 %
AURAY LES VOILES POURPRES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 014 500	SCI	78.06 %
AUXERRE TERRES DE BOURGOGNE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 835 456	SCI	78.06 %
BESANCON LES SEPT COLLINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 745 048	SCI	78.06 %
BESANCON VERNIER	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 601 433	SCI	100.00 %
BEZONS LES RIVES DE SEINE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	522 046 077	SCI	100.00 %
BORDEAUX RUE BLANQUI	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	525 328 795	SNC	100.00 %
BOUFFEMONT DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	810 457 630	SCI	100.00 %
BREST GAMBETTA	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	499 985 927	SCI	100.00 %
CARRIERES CENTRALITE ILOT S3	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	438 724 163	SCI	100.00 %
CASTELNAU LE SEXTANT	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	800 507 840	SCI	78.06 %
CENTURY 21 FRANCE	3, rue des Cévennes - 91017 EVRY CEDEX LISSES	339 510 695	SAS	100.00 %
CLICHY SOUS BOIS ANATOLE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 761 815	SCI	100.00 %
COSTAME	14, rue Ernest Psichari - 75007 PARIS	533 670 790	SAS	100.00 %
CONSTRUGESTION	2, rue Leday - 80100 ABBEVILLE	430 342 667	SARL	55.00 %
COURTRY GAUDRIN DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	802 394 338	SCI	100.00 %
CREDIT FINANCIER LILLOIS	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	455 500 868	SA	93.16 %
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	2 rue Leday Le Nouvel Hermitage - 80100 ABBEVILLE	531 728 889	SAS	55.00 %
DOMAINES FEREAAL	10 rue Marc Bloch - 92613 CLICHY CEDEX	415 120 955	SNC	100.00 %
FEREAAL	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 %
FREJUS AVENUE TASSIGNY	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	532 448 602	SCI	100.00 %
GEORGE V GESTION	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	327 256 947	SAS	100.00 %
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	39, avenue Paul Vaillant Couturier - 94250 GENTILLY	389 011 537	SA	95.00 %
HALLENNES PORTE DE WEPPE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 498 513	SNC	100.00 %
HERBLAY ALOUETTES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	539 954 065	SCI	100.00 %
HOUILLES EDOUARD BRANLY	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	799 331 731	SCI	100.00 %
I INVEST	400, promenade des Anglais - 06200 NICE	479 020 893	SAS	100.00 %
IMMOPERL 1	115, rue Réaumur - 75002 PARIS	518 090 964	SNC	82.14 %
ISELECTION	400, promenade des Anglais - 06200 NICE	432 316 032	SAS	100.00 %
IVRY PLATEAU LOT 11	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 151 299	SCI	80.00 %
LA BAULE 1 PLACE VICTOIRE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	492 155 817	SNC	100.00 %
LA CHALOUPPE BLEUE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 952 354	SCI	78.06 %
LA CIOTAT DULAC	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	791 498 918	SNC	100.00 %
LE CLOS DES ARAVIS FAUCIGNY	2, rue Leday - 80100 ABBEVILLE	809 413 735	SCI	55.00 %
LE HAMEAU DES COQS ROUGES	2, rue Leday - 80100 ABBEVILLE	812 719 375	SCI	55.00 %
LE MANS DURA	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	538 515 651	SCI	100.00 %
LES HAUTS DE BEYRIS	14, quai Louis XVIII - 33000 BORDEAUX	752 806 919	SARL	28.05 %



## PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
LES JARDINS DES ARTS	2, rue Leday - 80100 ABBEVILLE	794 223 784	SCI	55.00 %
LES LILAS RUE DE PARIS	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 976 510	SCI	100.00 %
LOOS BIGO DANIEL	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	751 646 142	SNC	100.00 %
MAROLLES COEUR DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	799 287 545	SNC	100.00 %
MARSEILLE CARDOT	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 325 245	SNC	100.00 %
MARSEILLE DOCKS LIBRES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	538 133 539	SNC	100.00 %
MARSEILLE RUE CHANTERAC	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	750 941 429	SCI	100.00 %
MASSY PLACE DE L OPERA	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 053 328	SCI	100.00 %
MAESTRO INGENIERIE	14, Ernest Psichari - 75007 PARIS	754 088 623	SAS	100.00 %
MENTON AVENUE DU VAL CAREI	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 555 903	SCI	100.00 %
MONTPELLIER CENTRAYRARGUES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	751 553 439	SCI	83.54 %
MONTREUIL LES RESERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIERE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	480 556 042	SCI	70.00 %
MOREAU EXPERTS	55 avenue Marceau - 75116 PARIS	389 322 835	SAS	100.00 %
NEXIMMO 102	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	814 256 442	SAS	100.00 %
NEXIMMO 12	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	433 717 766	SAS	100.00 %
NEXIMMO 39	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	488 710 567	SAS	100.00 %
NEXIMMO 48	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	492 715 362	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 87	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	752 286 484	SAS	100.00 %
NEXIMMO 90	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	752 307 413	SAS	100.00 %
NEXITY BELGIUM	53/55 rue Vilain XIII - 1000 BRUXELLES	Belgique - Bruxelles 872 755 619	SA	100.00 %
NEXITY BLUE OFFICE	43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS	488 285 834	SAS	100.00 %
NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION	43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS	431 315 159	SAS	100.00 %
NEXITY CONTRACTANT GENERAL	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 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. Al Leje 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 %
NEXITY STUDEA	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	342 090 834	SA	100.00 %
NIMES SOPHIA	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	800 945 362	SCI	83.54 %
NP 9 POLSKA OGRANICZONA OPDOWIEDZIALNOSCIA	ul. Al Leje Jerozolimskie, n 98- 00807 VARSOVIE	Pologne - Varsovie 504 993	SARL	100.00 %
NP7 SPOLKA AKCYJNA	ul. Al Leje Jerozolimskie, n 98- 00807 VARSOVIE	Pologne - Varsovie 462 107	SA	100.00 %
ORALIA INVESTISSEMENTS	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	395 329 113	SA	100.00 %
ORALIA MANAGEMENT	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	395 190 051	SARL	100.00 %
ORALIA PARTENAIRES	94, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	397 581 984	SAS	100.00 %
PANTIN ZAC DU PORT	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	495 063 000	SNC	100.00 %
PARIS 14 GARE DE MONTRouGE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	752 670 141	SCI	100.00 %

## PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
PERL	115, rue Réaumur - 75002 PARIS	438 411 035	SAS	82.14 %
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 %
PUTEAUX VALMY	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	792 625 469	SCI	100.00 %
RICHARDIERE	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	682 009 121	SAS	100.00 %
ROMAINVILLE GASTON ROUSSEL	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	798 952 719	SCI	100.00 %
ROMAINVILLE PAUL DE KOCK	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	794 012 195	SCI	100.00 %
RONCQ RUE JOSEPH HENTGES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	804 956 746	SCI	100.00 %
ROUEN 10 RUE BARRABE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	800 731 192	SCI	100.00 %
SACLAY DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 980 309	SCI	100.00 %
SAINT HERBLAIN BAGATELLE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	790 014 799	SCI	100.00 %
SAINT JULIEN L'INDUSTRIES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	450 766 407	SNC	100.00 %
SAINT NOM DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	789 511 987	SCI	100.00 %
SAINT PRIEST BERLIET	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	505 296 921	SNC	100.00 %
SANTENY ROSERAIE DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	802 868 844	SCI	92.00 %
SCCV L'ARCHANGE	30, rue Louis Rege - 13008 MARSEILLE	753 228 949	SCI	65.01 %
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 %
TERENEO	10, rue Horus - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	502 931 777	SAS	50.10 %
THEOULE SUR MER LA FIGUERETTE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	805 072 238	SCI	100.00 %
THIONVILLE LE PAVILLON DE DIANE	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	799 376 033	SCI	78.06 %
TOULOUSE RUE DURAND	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	811 273 507	SCI	100.00 %
VILLERON DOMAINES	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	793 003 328	SNC	100.00 %
VILLES & PROJETS	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	409 260 775	SNC	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>				
ÆGIDE	42, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS	401 397 765	SA	45.16 %
LEXIN ALFORVILLE	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	501 081 491	SAS	20.00 %
BIEN'ICI	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	488 073 412	SAS	48.32 %
<b>Co-entreprises</b>				
LILAS PAUL MEURICE	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	800 417 677	SAS	50.00 %
PARIS 16 SAINT DIDIER SABLONS	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	803 690 718	SCI	50.00 %
LYON RUE DES GIRONDINS	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	821 286 580	SCI	90.00 %
MEUDON TRIVAUX	25, allée Vauban - 59562 LA MADELEINE CEDEX	834 040 297	SAS	70.00 %
NEXIMMO 93 - CURIAL	19, rue de Vienne - 75801 PARIS CEDEX 08	752 524 587	SAS	50.00 %

### 3.4.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, 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 notre 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 1<sup>er</sup> janvier 2017 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

##### Évaluation des goodwill de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) Services

(Note n° 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 2017 pour un montant net global de 1.213 millions d'euros, dont 701 millions d'euros au titre de l'UGT Services.

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 décrites 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 unité génératrice de trésorerie (UGT) en utilisant le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et approuvé par le Conseil d'Administration et un taux de croissance à perpétuité au-delà de l'horizon du plan à 5 ans.

Une analyse de sensibilité réalisée par le groupe et présentée en note 7 aux états financiers consolidés fait ressortir que le seuil à partir duquel une variation des hypothèses retenues ferait apparaître une perte de valeur des goodwill de l'UGT Services est plus faible que pour les autres UGT.

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 de l'UGT Services, nous avons considéré l'évaluation des goodwill de l'UGT Services 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 unités génératrices de trésorerie 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 2017 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 l'UGT avec ceux du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2017 ;
- L'analyse de sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la Direction à une variation des principales hypothèses retenues.

Nous avons également apprécié la pertinence des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus de l'UGT Services, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière, et avons réalisé des tests de sensibilité complémentaires.

Enfin nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 7 aux états financiers consolidés.

#### **Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière)**

(Notes 2.2 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 71,6% 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 travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux à la date de l'arrêté 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 pour les opérations de promotion immobilière de logements :

- Apprécié les contrôles pertinents mis en place par la Direction du groupe relatifs à l'établissement et à l'actualisation des budgets d'opérations du pôle Immobilier résidentiel afin d'évaluer leur fiabilité ;
- Apprécié les 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 ;
- Réalisé des procédures analytiques de substance, en analysant notamment les variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

Nous avons pour les opérations de promotion immobilière du pôle Immobilier d'entreprise :

- Vérifié la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations du pôle Immobilier d'entreprise contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives et par entretien avec les responsables de programme ;
- Rapproché les données comptables avec le suivi de l'opération et corroboré le degré d'avancement retenu pour sa comptabilisation en obtenant 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 IFRS 15 donnés dans les notes 2.2 et 4 aux états financiers consolidés.

## **4. Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi 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.

## 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 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 2017, le cabinet Mazars était dans la 10<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 15<sup>ème</sup> année, dont respectivement 10 et 14 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 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.

## 7. 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 un rapport au comité d'audit et des comptes 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 28 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit IS**

François Plat

Associé

**MAZARS**

Olivier Thireau

Associé

Michel Barbet-Massin

Associé



## 3.5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

## Bilan

ACTIF	Notes			31/12/2017	31/12/2016
(en milliers d'euros)		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<b>Immobilisations incorporelles</b>				.	.
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	90.703	(25.559)	65.144	62.667
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	18.670	-	18.670	7.575
<b>Immobilisations corporelles</b>				.	.
Immobilisations corporelles	6.2	30.641	(15.340)	15.301	17.765
Immobilisations en cours		-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				.	.
Titres de participation	6.3	2.140.696	(275.277)	1.865.419	1.782.334
Créances rattachées à des participations		5.400	(4.181)	1.219	984
Autres titres immobilisés	6.4	11.895	(27)	11.868	2.853
Prêts	6.5	28.165	(155)	28.010	20.810
Autres immobilisations financières	6.6	147.552	(119.692)	27.860	33.385
<b>Actif immobilisé</b>	<b>6.7</b>	<b>2.473.722</b>	<b>(440.231)</b>	<b>2.033.491</b>	<b>1.928.373</b>
<b>Stocks et en-cours</b>				.	.
Avances et acomptes versés sur commandes		247	-	247	145
<b>Créances</b>				.	.
Créances clients et comptes rattachés	7.1	10.251	(55)	10.196	15.918
Autres créances	7.2	500.685	(26.875)	473.810	411.485
<b>Divers</b>				.	.
Valeurs mobilières de placement	7.3	304.348	-	304.348	164.711
Disponibilités	7.4	137.033	-	137.033	142.606
<b>Comptes de régularisation</b>				.	.
Charges constatées d'avance	7.5	2.568	-	2.568	2.136
<b>Actif circulant</b>		<b>955.132</b>	<b>(26.930)</b>	<b>928.202</b>	<b>737.001</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	2.552	-	2.552	2.620
Écarts de conversion actif		657	-	657	578
<b>Total de l'actif</b>		<b>3.432.063</b>	<b>(467.161)</b>	<b>2.964.902</b>	<b>2.668.572</b>



### 3 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2017

PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social	8.1	280.184	274.045
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.241.573	1.360.231
Réserve légale		26.788	26.788
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		-	28
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		<b>30.620</b>	<b>(2.563)</b>
Provisions réglementées		2.904	2.091
<b>Total capitaux propres</b>	<b>8</b>	<b>1.582.069</b>	<b>1.660.620</b>
Provisions		16.835	18.591
<b>Total provisions</b>	<b>9</b>	<b>16.835</b>	<b>18.591</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	270.000	270.000
Emprunts obligataires	10.1	462.909	375.018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		357	192
Emprunts, dettes financières divers	10.2	562.252	297.138
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		19.162	13.081
Dettes fiscales et sociales		22.828	22.056
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14.766	5.984
Autres dettes		13.464	5.821
<b>Compte de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		54	54
<b>Total dettes</b>		<b>1.365.792</b>	<b>989.344</b>
Écarts de conversion passif		206	17
<b>Total du passif</b>		<b>2.964.902</b>	<b>2.668.572</b>

## Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		98.260	89.179
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>98.260</b>	<b>89.179</b>
Production immobilisée		6.554	3.313
Subventions d'exploitation		77	-
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		3.933	4.189
Autres produits		-	16
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>11</b>	<b>108.824</b>	<b>96.697</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(7)	(19)
Autres achats et charges externes		(77.285)	(63.783)
Impôts, taxes et versements assimilés		(4.018)	(2.229)
Salaires et traitements		(28.588)	(27.340)
Charges sociales		(15.628)	(12.466)
Dotations d'exploitation		.	.
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(8.996)	(7.433)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		(284)	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(55)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	(610)
Autres charges		(870)	(752)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>12</b>	<b>(135.731)</b>	<b>(114.632)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>13</b>	<b>(26.907)</b>	<b>(17.935)</b>
Produits financiers de participations		31.433	56.590
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		373	441
Autres intérêts et produits assimilés		9.288	12.996
Reprises sur provisions et transferts de charges		58.808	60.974
Différences positives de change		3	174
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		10	123
<b>Produits financiers</b>	<b>14</b>	<b>99.915</b>	<b>131.298</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		(45.243)	(34.285)
Intérêts et charges assimilées		(16.064)	(58.163)
Différences négatives de change		(1)	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
<b>Charges financières</b>	<b>15</b>	<b>(61.308)</b>	<b>(92.448)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>16</b>	<b>38.607</b>	<b>38.850</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>		<b>11.700</b>	<b>20.915</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1.861	2.884
Reprises sur provisions et transferts de charges		563	786
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>2.424</b>	<b>3.670</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-	(637)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(4.990)	(59.006)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(824)	(593)
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>(5.814)</b>	<b>(60.236)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>17</b>	<b>(3.390)</b>	<b>(56.566)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	18	(261)	(364)
Impôts sur les bénéfices	19	22.571	33.452
<b>Total des produits</b>		<b>211.163</b>	<b>231.665</b>
<b>Total des charges</b>		<b>(180.543)</b>	<b>(234.228)</b>
<b>Bénéfice ou (perte)</b>	<b>20</b>	<b>30.620</b>	<b>(2.563)</b>

## Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat net comptable</b>		<b>30.620</b>	<b>(2.563)</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		(7.105)	(19.397)
Élimination des plus ou moins-values de cession		599	(769)
Élimination de la moins-value au titre du rachat anticipé des emprunts obligataires		2.957	51.074
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie			
Mali net de boni de confusions de patrimoine		(1.400)	34.529
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>25.671</b>	<b>62.874</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		43.436	(19.097)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>69.107</b>	<b>43.778</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(17.165)	(8.368)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(3.240)	(8.530)
Acquisition / augmentation de titres de participations		(72.170)	(130.469)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(117.932)	(114.877)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		142	954
Cessions de titres de participations		710	939
Remboursement de capital de filiales		-	9.004
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		106.819	127.698
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements</b>		<b>(102.837)</b>	<b>(123.649)</b>
Augmentation de capital		22.748	1.024
Dividendes versés		(132.732)	(120.495)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		-	270.000
Augmentation des dettes obligataires		151.000	-
Remboursement / Conversion des dettes obligataires convertibles		-	(231.074)
Remboursement des dettes obligataires		(67.957)	-
Variation nette des comptes courants financiers		195.329	(4.200)
Augmentation des charges à répartir		(681)	(1.715)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>167.707</b>	<b>(86.460)</b>
Incidence de la variation des taux de change		(79)	(349)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>24</b>	<b>133.898</b>	<b>(166.680)</b>
Trésorerie d'ouverture		307.125	473.805
Trésorerie de clôture		441.023	307.125

### 3.5.1 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 2017 dont le total est 2.964.902.366,47 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 30.619.711,22 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

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 2017 a été marquée par les événements suivants :

En matière de financement :

- Nexity a réalisé en juin 2017 une émission obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65 millions d'euros des obligations arrivant à échéance en décembre 2018 émises en janvier 2013 au taux de 3,75%. Ce nouvel emprunt permet un allongement de la maturité de la dette tout en bénéficiant des conditions actuelles de taux d'intérêts favorables.

- Nexity a procédé le 28 juillet 2017 à une augmentation de capital réservée aux salariés. Le capital a été augmenté de 550.000 actions (représentant 1% du capital) émises au prix de 41,36 euros, soit un produit net de 22,7 millions d'euros.

En matière de restructurations juridiques :

- Transmission universelle de patrimoine des sociétés LFP Nexity Services Immobiliers et Nexity Participations ; à l'issue de ces opérations, Nexity détient directement 100% du capital des filiales opérationnelles de services immobiliers aux entreprises Nexity Property Management et de Nexity Conseil et Transaction.

##### 1.3. Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 1.809 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 1.887 millions d'euros nets au 31 décembre 2017, soit une variation nette de +78 millions d'euros, qui correspond à :

- 27 millions d'euros liés notamment à l'acquisition de la société Némoea, propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur les communes de Bry-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne dans le Val-de-Marne,

- 45 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales,
- 8 millions d'euros de reprises financières nettes de dépréciations sur titres de participation,
- 2 millions au titre de la réalisation de confusions de patrimoine LFP Nexity Services Immobiliers et Nexity Participations.

## 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, à l'exception de l'application du

règlement 2015-05 de l'ANC. Ce règlement relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture n'a pas eu d'impact sur les comptes.

### 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 2017 ont été réalisées dans un contexte en France de marchés immobiliers sur des volumes très élevés. Cette situation devrait globalement se prolonger en 2018, compte tenu des perspectives de croissance économique et d'une meilleure visibilité sur l'environnement politique et fiscal. À moyen terme, l'anticipation de remontée des taux d'intérêts 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 (notes 6.5 et 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

approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2017. 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 2016). 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 auto-détenues 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. 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.

## 5.6. 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.

## 5.7. 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.

# BILAN - ACTIF

## Note 6. Actif immobilisé

### 6.1. Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 65.144 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 8.727 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 18.671 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 6.979 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 Némoo.



## 6.6. Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de garantie versés	45	29
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	6.530	6.103
Malis techniques affectés à des titres de participation		
Malis : valeur brute	140.977	146.945
Malis : dépréciations	(119.692)	(119.692)
<b>Total autres immobilisations financières</b>	<b>27.860</b>	<b>33.385</b>

Les moyens alloués au contrat de liquidité de l'action Nexity sur le marché boursier sont gérés par un prestataire de services d'investissement (PSI).

DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY		
(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2016	5.480.904	0
<b>Cumuls des mouvements de la période :</b>		
Acquisitions		1.902.657
Cessions		(1.902.657)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 1er juin 2017	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
<b>Position au 31 décembre 2017</b>	<b>5.603.672</b>	<b>0</b>

## 6.7. Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2017
Concessions, brevets et droits similaires	84.633	796	5.274		90.703
Autres immobilisations incorporelles	7.575	16.370	(5.274)		18.671
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>92.208</b>	<b>17.166</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109.374</b>
Instal. générales, agencements, aménagements	11.300	303			11.603
Matériel de bureau, informatique, mobilier	16.242	2.937		(141)	19.038
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>27.542</b>	<b>3.240</b>	<b>-</b>	<b>(141)</b>	<b>30.641</b>
Titres de participation	2.065.506	72.170	4.324	(1.305)	2.140.696
Créances rattachées à des participations	5.166	233			5.400
Autres titres immobilisés	2.852	3.380	6.037	(374)	11.895
Prêts	20.965	22.202		(15.002)	28.165
Autres immobilisations financières	153.077	92.117	(5.968)	(91.674)	147.552
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2.247.566</b>	<b>190.103</b>	<b>4.393</b>	<b>(108.355)</b>	<b>2.333.708</b>
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>2.367.316</b>	<b>210.509</b>	<b>4.393</b>	<b>(108.496)</b>	<b>2.473.723</b>

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- En augmentation de 72.170 milliers d'euros : acquisition de titres (27.341 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (18.570 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (26.259 milliers d'euros) ;
- En restructuration de 4.324 milliers d'euros : apport net des titres de filiales net de l'élimination des titres de sociétés ayant fait l'objet de confusion de patrimoine ; et
- En diminution de 1.305 milliers d'euros : cessions de titres (principalement à des filiales du Groupe).

## 6.8. Amortissements

### Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	21.841	3.433	.	25.274
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	124	160		284
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>21.966</b>	<b>3.593</b>	<b>-</b>	<b>25.559</b>
Installations générales, agencements	3.814	1.308		5.122
Matériel de bureau, informatique, mobilier	5.963	4.255		10.218
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>9.777</b>	<b>5.563</b>	<b>-</b>	<b>15.340</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>31.743</b>	<b>9.156</b>	<b>-</b>	<b>40.899</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)	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs débiteurs	168	35
Personnel et organismes sociaux	787	297
État - Impôt sur les sociétés et TVA	22.097	5.803
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	469.789	401.744
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(26.875)	(34.687)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	6.862	26.952
Groupe : débiteurs divers	435	9.371
Débiteurs divers	547	1.970
<b>Total autres créances</b>	<b>473.810</b>	<b>411.485</b>

### 7.3. Valeurs mobilières de placement

Ce poste, représentatif des placements de trésorerie du Groupe pour 304.348 milliers d'euros, est constitué principalement de comptes bancaires rémunérés.

### 7.4. Disponibilités

Les disponibilités de 137.033 milliers d'euros comprennent principalement le solde des comptes courants bancaires.

### 7.5. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 2.568 milliers d'euros.

### 7.6. 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)	31/12/2016	Augmentations	Amortissements	31/12/2017
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2.620	681	(749)	2.552

## BILAN – PASSIF

## Note 8. Capitaux propres

## 8.1. Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société est composé de 56.036.724 actions au nominal de 5 euros contre 54.809.044 actions au 31 décembre 2016. L'augmentation du nombre d'actions de 1.227.680 en 2017, correspond à

l'acquisition de 677.680 actions gratuites par des salariés de la société-mère et de sociétés liées et à 550.000 actions résultant d'une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe.

## 8.2. Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et de l'acquisition de toutes les actions

gratuites attribuées ressortirait à 9,1% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

## 8.3. Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	<b>274.045</b>	<b>1.360.231</b>	<b>26.788</b>	<b>28</b>	<b>(2.563)</b>	<b>2.091</b>	<b>1.660.620</b>
Affectation résultat		(2.536)		(28)	2.563		-
Distribution		(132.732)					(132.732)
Mouvement sur le capital (actions gratuites)	3.389	(3.389)					-
Augmentation de capital	2.750	19.998					22.748
Dotations aux provisions réglementées						813	813
Résultat de l'exercice					30.620		30.620
<b>Au 31 décembre 2017</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>

## Note 9. Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentations	Diminutions		31/12/2017
		Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	
Provisions pour litiges	760		(176)		584
Provisions pour perte de change	561			(110)	451
Provisions pour impôts	1.615		(1.615)		-
Autres provisions	15.655	5.624	(5.479)		15.800
<b>Total provisions</b>	<b>18.591</b>	<b>5.624</b>	<b>(7.270)</b>	<b>(110)</b>	<b>16.835</b>

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 nominal	Échéance	Taux
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 mai 2016	270.000	1 <sup>er</sup> janvier 2023	0,125% annuel fixe
Emprunt obligataire	24 janvier 2013	135.000	27 décembre 2018	3,749% annuel fixe
Emprunt obligataire	5 mai 2014	25.000	5 mai 2020	3,252% annuel fixe
Emprunt obligataire	5 mai 2014	146.000	5 mai 2021	3,522% annuel fixe
Emprunt obligataire	29 juin 2017	30.000	10 novembre 2023	2,053% annuel fixe
Emprunt obligataire	29 juin 2017	121.000	29 juin 2025	2,600% annuel fixe
Intérêts courus		5.909		
Sous-total emprunts obligataires		462.909		
<b>Total</b>		<b>732.909</b>		

Nexity a réalisé en juin 2017 une émission obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65 millions d'euros des obligations arrivant à échéance en décembre 2018 émises en janvier 2013 au taux de 3,75%. Ce nouvel emprunt permet un allongement de la maturité de la dette tout en bénéficiant des conditions actuelles de taux d'intérêts favorables.

La valeur nominale des obligations convertibles OCEANE a été fixée à 64,30 euros. Le taux de conversion des obligations convertibles émises en 2016 est de 1,095 action pour une obligation. En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,6% (en % de détention du capital).

Pour les autres emprunts obligataires, le Groupe s'est notamment engagé à respecter différents ratios consolidés calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2017.

### 10.2. 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)	31/12/2017	31/12/2016
Redevance de marque	28.165	23.925
Honoraires d'assistance	19.294	17.624
Redevance informatique	22.995	20.629
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.632	15.485
Mise à disposition de personnel	4.992	7.219
Refacturation des autres frais de fonctionnement	7.182	4.297
<b>Sous-total chiffre d'affaires</b>	<b>98.260</b>	<b>89.179</b>
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	1.522	455
Transfert de charges	2.308	3.658
Production immobilisée	6.554	3.313
Autres produits	180	92
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>108.824</b>	<b>96.697</b>

## Note 12. Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Salaires et charges sociales	(44.216)	(39.806)
Loyers et charges locatives	(16.500)	(18.873)
Honoraires	(10.765)	(7.263)
Dotations aux amortissements	(8.996)	(7.433)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(339)	-
Dotations aux provisions	-	(610)
Autres frais généraux	(54.915)	(40.647)
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(135.731)</b>	<b>(114.632)</b>

## Note 13. Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 98.260 milliers d'euros en 2017 contre un chiffre d'affaires de 89.179 milliers d'euros en 2016. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,6% en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 135.731 milliers d'euros en 2017, contre

114.632 milliers d'euros en 2016, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding. L'augmentation des autres frais généraux résulte notamment des projets digitaux du Groupe (7.777 milliers d'euros dont une partie est immobilisée par le poste « Production immobilisée ») et des frais de campagnes publicitaires (3.873 milliers d'euros).

Le résultat d'exploitation s'établit à -26.907 milliers d'euros contre -17.935 milliers d'euros en 2016.

## Note 14. Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	31.028	54.999
Reprises de dépréciations et de provisions	58.807	60.974
Boni de confusion	1.400	4.680
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	8.667	10.348
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	10	123
Autres produits financiers	3	174
<b>Total produits financiers</b>	<b>99.915</b>	<b>131.298</b>

## Note 15. Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux dépréciations et provisions	(44.494)	(31.600)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(749)	(2.685)
Quotes-parts de pertes	(993)	(1.405)
Mali de confusion	-	(39.209)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(14.471)	(15.548)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	-	(1)
Subventions et abandons de créances	(600)	(2.000)
Perte de change	(1)	-
<b>Total charges financières</b>	<b>(61.308)</b>	<b>(92.448)</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 38.606 milliers d'euros en 2017, contre 38.850 milliers d'euros en 2016.

Le résultat financier 2017 se décompose de la manière suivante :

- 30.034 milliers d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe (contre 53.594 milliers d'euros en 2016) ;
- 15.115 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, boni de confusion de

Nexity Participations, subventions et abandons de créances accordés (contre -6.981 milliers d'euros en 2016) ; et

- -6.543 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -7.763 milliers d'euros en 2016), résultant de 15.220 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 8.677 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 -3.389 milliers d'euros, tient principalement compte d'une perte de 2.957 milliers d'euros correspondant à la prime versée au titre du rachat

anticipé des obligations 2017 (différence entre le prix de rachat de 68 millions d'euros et la valeur nominale de 65 millions 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.

Les charges de l'exercice comprennent les éléments relatifs à la participation 2016 versée en 2017 aux salariés de la Société nette de la provision constituée en 2016 et celle estimée pour l'exercice 2017 (à verser en 2018) pour un montant global de 261 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 qui comprend 172 sociétés de capitaux.

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 22.571 milliers d'euros (contre 33.452 milliers d'euros en 2016) 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. Le produit intègre également un montant de 7.366 milliers d'euros à recevoir au titre de la réclamation, intérêts moratoires inclus, sur la taxe de 3% sur les dividendes payés en 2013 et 2014 suite à la décision du Conseil Constitutionnel du 6 octobre 2017 invalidant cette contribution. Le remboursement est intervenu en février 2018.

Le dividende versé par la Société en juin 2017, prélevé sur le compte Prime d'apport, a la nature fiscale d'un remboursement d'apport, et n'est pas soumis à la contribution de 3% sur les dividendes.

Le montant de l'impôt présenté par niveau de résultat est le suivant :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Impôt	
	Compte de résultat	Impôt au taux théorique (34,43%)	Autres éléments d'impôts
Résultat courant avant impôt	11.700	(4.028)	
Résultat exceptionnel	(3.390)	1.167	
Participation des salariés	(261)	90	
Impôt sur les bénéfices	22.571	(2.771)	25.342
<b>Total</b>	<b>30.620</b>		

Les autres éléments d'impôts correspondent aux autres contributions fiscales, à l'impact de l'économie d'impôt généré par le groupe d'intégration fiscale et à la réclamation sur les montants versés au titre de la contribution de 3% sur dividendes.

## Note 20. Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à 30.620 milliers d'euros (contre -2.563 milliers d'euros en 2016).

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## Note 21. Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	Reclassement, restructurations	31/12/2017
Amortissement dérogatoires	2.063	768	(11)		2.820
Amortissement exceptionnel	28	56	.	.	84
<b>Provisions réglementées</b>	<b>2.091</b>	<b>824</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>2.904</b>
Provisions pour litiges	760		(176)		584
Provisions pour perte de change	561		(110)		451
Provisions pour impôts	1.615		(1.615)		-
Autres provisions	15.655	5.219	(5.479)	405	15.800
<b>Provisions</b>	<b>18.591</b>	<b>5.219</b>	<b>(7.380)</b>	<b>405</b>	<b>16.835</b>
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	124	284	(124)	.	284
Dépréciations sur titres de participation	283.172	28.165	(36.097)	37	275.277
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.181				4.181
Dépréciations sur autres titres immobilisés		27			27
Dépréciations sur prêts	155				155
Dépréciations sur autres immobilisations financières	119.692				119.692
Dépréciations sur comptes clients		55			55
Autres dépréciations	34.687	11.083	(18.895)	.	26.875
<b>Dépréciations</b>	<b>442.011</b>	<b>39.614</b>	<b>(55.116)</b>	<b>37</b>	<b>426.546</b>
<b>Total</b>	<b>462.693</b>	<b>45.657</b>	<b>(62.507)</b>	<b>442</b>	<b>446.285</b>
Dotations et reprises d'exploitation		339	(1.522)		.
Dotations et reprises financières		44.494	(58.807)		.
Dotations et reprises exceptionnelles		824	(563)		.
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices	.	.	(1.615)	.	.



## Note 22. Échéanciers des créances et des dettes

### 22.1. Créances

	Montant brut	Échéancier	
(en milliers d'euros)	31/12/2017	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	5.400	-	5.400
Prêts	28.165	2	28.163
Autres immobilisations financières	147.552	-	147.552
Créances clients et comptes rattachés	10.251	10.251	
Autres créances	500.685	500.685	
Charges constatées d'avance	2.568	2.568	
<b>Total des créances</b>	<b>694.621</b>	<b>513.506</b>	<b>181.115</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	22.000		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	15.000		

### 22.2. Dettes

	Montant brut	Échéancier		
(en milliers d'euros)	31/12/2017	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	270.000	-	-	270.000
Emprunts obligataires	462.909	140.909	171.000	151.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	358	358		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19.162	19.162		
Dettes fiscales et sociales	22.828	22.828		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14.766	10.966	3.800	
Groupe et associés	562.252	562.252		
Autres dettes	13.464	13.464		
Produits constatés d'avance	54	54		
<b>Total des dettes</b>	<b>1.365.793</b>	<b>769.993</b>	<b>174.800</b>	<b>421.000</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	151.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	65.000			

## Note 23. Comptes de régularisation

### 23.1. État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2017
Autres immobilisations financières	295
Créances clients et comptes rattachés	3.611
Autres créances	16.006
Trésorerie	2
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>19.914</b>

**23.2. État des charges à payer**

(en milliers d'euros)	31/12/2017
Intérêts courus sur emprunts obligataires	5.909
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17.272
Dettes fiscales et sociales	18.453
Autres dettes	712
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	35
<b>Total des charges à payer</b>	<b>42.381</b>

**Note 24. Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net**

La trésorerie s'établit à 441.023 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (comparés à 307.125 milliers d'euros au 31 décembre 2016), soit une augmentation de 133.898 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 69.107 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (25.671 milliers d'euros) majorée par la diminution du besoin en fonds de roulement (43.436 milliers d'euros) ;
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -102.838 milliers d'euros correspondant principalement à -20.406 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations et à -72.170 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 167.707 milliers d'euros, incluant notamment les

remontées de cash des filiales opérationnelles (195.329 milliers d'euros), le paiement du dividende (-132.732 milliers d'euros), le prix de rachat des obligations 2013 (-67.957 milliers d'euros) compensé par l'émission des obligations 2017 (151.000 milliers d'euros) et l'augmentation de capital (22.748 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 394.896 milliers d'euros (contre 250.660 milliers d'euros en 2016). Il correspond au montant des emprunts obligataires (732.909 milliers d'euros) et des dettes (103.010 milliers d'euros) diminué de la trésorerie brute (-441.023 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)	31/12/2017	31/12/2016
Garanties financières d'achèvement	105.938	211.963
Autres garanties sur opérations immobilières	137.262	68.602
Garanties sur emprunts	27.785	27.785
Garanties de passif	1.390	4.390
Autres engagements	28.486	3.963
<b>Total</b>	<b>300.861</b>	<b>316.703</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 82,3 millions d'euros pour la Société.

**25.2. Engagements reçus**

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 25,9 millions d'euros au titre des acquisitions d'Oralia Partenaires, Edouard Denis Développement, Costame et Némoea.

## 25.3. Engagements envers le personnel

### Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 3,0 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

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

l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 10% et un taux de charges sociales de 45%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2008/2010, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 1,50% et l'augmentation des salaires de fin d'année de 1,75%.

## 25.4. Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement génèreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 16.265 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 2017, l'effectif moyen de la Société est de 309 personnes contre 280 en 2016.

L'effectif 2017 inclut 13 collaborateurs mis à disposition des filiales.

## Note 27. Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 677.680 nouvelles 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 1.012.200 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).

Le tableau suivant synthétise les plans échus en 2017 et en cours à la clôture :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan n°2 décembre 2013	217.000	34.000	183.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
Plan décembre 2014	331.000	18.000	313.000	-	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
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 décembre 2015	240.360	58.680	181.680	-	4 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Plan mai 2016	469.500	10.000	-	459.500	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	1.400	-	391.200	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Plan décembre 2017	13.500	-	-	13.500	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020
<b>Total plans Nexity</b>	<b>1.821.960</b>	<b>132.080</b>	<b>677.680</b>	<b>1.012.200</b>	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2018 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). 406.100 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 1,8% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les

actions gratuites attribuées, et à 2,0% y compris les actions gratuites attribuables.

Pour tous les plans attribués depuis la loi Macron (plans d'actions décidés par une assemblée générale postérieure au 8 août 2015), la contribution patronale est exigible le mois suivant l'acquisition définitive des actions. Celle-ci est provisionnée dans les comptes des sociétés où sont salariés les collaborateurs bénéficiaires dès l'attribution et étalée sur la durée d'acquisition.

**Note 28. Informations relatives aux parties liées**

La rémunération des organes de direction de Nexity (Comité exécutif) s'est élevée à 4.445 milliers d'euros en 2017.

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 2017.

**Ægide**

Nexity détient 45,16% de cette société et une avance en compte courant de 10.000 milliers d'euros.

**Note 29. Événements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2017 et le Conseil d'administration du 20 février 2018 arrêtant les comptes au 31 décembre 2017.

**Note 30. Liste des principales filiales et participations**

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute. Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<b>Siège social</b>					
(en milliers d'euros)	.	.	.	.	.
<b>1 - Filiales</b>	.	.	.	.	.
<i>1.1 - Filiales françaises (plus de 50%)</i>					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	0	0
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	539.463	0	969.558	0	109.493
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	70.806
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	41.244	0	129.246	0	22.146
PERL	3.568	82,08%	114.897	10.378	137.956
115, Rue Réaumur 75002 PARIS	64.414	0	114.897	0	10.516
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	32.625	55,00%	55.433	36.513	0
2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	858	0	55.433	0	419
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	32.992	1.702	21.110
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	349	0	0	0	(642)
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	145.662	218.083
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	(33.443)	0	240.132	0	22.354
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	15.411	8.472
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	5.619	0	87.597	0	(301)
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	21.088	38.175	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	6.686	0	9.200	0	10.523
NEXIMMO 39	88.016	64,15%	61.374	0	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(2.163)	0	55.474	0	23.497
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11.519	100,00%	30.712	4.016	48.189
10, Rue Marc Bloch 92110 CLICHY	32.941	0	30.712	0	2.625
COSTAME	2.756	100,00%	9.280	550	422
14 Rue Ernest Psichari 75007 PARIS	1.363	0	9.280	0	(207)
NEXIMMO 115	24.000	100,00%	24.000	0	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(6)	0	24.000	0	(6)
<i>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)</i>					
NEXITY HOLDING ITALIA	30.010	100,00%	50.010	25.788	1.073
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	(9.941)	0	19.233	158	610
NEXITY BELGIUM	5.983	99,99%	7.058	0	0
53-55, rue Vilain XIII - 1000 BRUXELLES - Belgique	2.674	0	7.058	0	2.800

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<b>Siège social</b> (en milliers d'euros)					
<b>2 - Participations (10 à 50%)</b>					
AEGIDE	6.510	45,16%	22.902	10.044	NC
42, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS	NC	-	22.902	-	NC
BIEN'ICI	100	48,32%	5.521	119	7.228
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(5.739)	-	-	-	(5.844)
<b>3 - Filiales non reprises au § 1</b>					
Françaises	.	.	176.302	82.091	.
		24.280	47.927	217.914	.
Étrangères			54.718	1.644	.
		317	39.417	1	.
<b>4 - Participations non reprises au § 2</b>					
Françaises	.	.	3.932	6.242	.
		6.400	3.355	7.340	.
<b>5 - Autres titres (moins de 10%)</b>					
<b>6 - Renseignements globaux</b>					
Filiales françaises	.	.	1.996.553	334.498	.
		24.280	1.773.456	217.914	.
Filiales étrangères			111.786	27.431	.
		317	65.708	159	.
Participations dans sociétés françaises	.	.	32.355	16.405	.
		6.400	26.257	7.340	.
Participations dans sociétés étrangères			-	-	.
		-	-	-	.
			<b>2.140.696</b>	<b>378.334</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>.</b>	<b>30.997</b>	<b>1.865.419</b>	<b>225.413</b>	<b>.</b>

### 3.5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, 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

#### 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.

#### 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.

##### Évaluation des titres de participation

(Note 5.2 des comptes annuels)

##### Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 1 865 millions d'euros, représentent 63% 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

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.

##### 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 2017 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.

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 2017 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 approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2017.

Nous avons également apprécié 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 Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### *Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.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 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 2017, le cabinet Mazars était dans la 10<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 15<sup>ème</sup> année, dont respectivement 10 et 14 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 un rapport au comité d'audit et des comptes 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 28 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit IS**  
François Plat

Associé

**MAZARS**  
Olivier Thireau

Associé

**MAZARS**  
Michel Barbet-Massin

Associé

## 3.6 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

### 3.6.1 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.

32 factures fournisseurs représentant 0,4 million d'euros hors taxes et 0,5% d'achats sont échues.

654 factures clients (essentiellement Groupe) représentant 2.1 millions d'euros et 2,1% du chiffre d'affaires sont échues.

(en milliers d'euros)	Article D.441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées					32					654
Montant total des factures concernées HT	17	0	313	29	359	26	1 476	113	445	2 060
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,5%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,0%	1,5%	0,1%	0,5%	2,1%
<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				
	Délais légaux :					Délais légaux :				

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.

### 3.6.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2017, la société a réalisé 55.925 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

### 3.6.3 Politique de distribution des dividendes

À l'occasion de la communication sur les résultats annuels 2017, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2017 le versement d'un dividende de 2,50 euros par action en juin 2018 (contre 2,40 euros payé en 2017 et 2,40 euros précédemment annoncé pour 2018), 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 2018. Le dividende versé en 2018 représente environ 75% du bénéfice net 2017.

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	2016 payé en 2017	2015 payé en 2016	2014 payé en 2015	2013 payé en 2014	2012 payé en 2013
Nombre d'actions	55.305.044	54.783.017	54.189.017	54.037.984	53.296.045
Dividende par action (en €)	2,40 <sup>(2)</sup>	2,20 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(1)</sup>	2,00 <sup>(1)</sup>
Distribution globale (en €)	132.732.106	120.522.637	108.378.034	108.075.968	106.592.090

<sup>(1)</sup> 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

<sup>(2)</sup> Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour sa totalité

### 3.6.4 Proposition d'affectation du résultat 2017 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, que le montant du compte prime d'apport s'élève à 545.047.514,19 euros ;
- Sur le bénéfice de l'exercice distribuable de l'exercice de 30.619.711,22 euros de doter la réserve légale à hauteur de 1.230.070,00 euros, celle-ci étant ainsi portée à 28.018.362,00 euros ce qui réduit le bénéfice distribuable à 29.389.641,22 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
- Pour 29.389.641,22 euros sur le bénéfice distribuable, soit 0,52 euro par action, et
- Et pour le solde, à hauteur de 110.934.668,78 euros sur le compte prime d'apport (soit 1,98 euros par action), qui serait ainsi ramené à 434.112.845,21 euros.

La distribution des sommes provenant du résultat distribuable, soit 29.389.641,22 euros, représentant 0,52 euro par action, a la nature fiscale d'un dividende.

La distribution des sommes prélevées sur le compte prime d'apport, soit 110.934.668,78 euros, représentant 1,98 euro par action, a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

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 part des sommes distribuées aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France qui a fiscalement la nature d'un dividende est soumise 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.

La part des sommes distribuées aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France qui a fiscalement la nature d'un remboursement d'apport, selon le régime de l'article 112-1° du Code général des impôts, et n'est donc pas imposable. Elle n'est pas non plus assujettie, en tant que remboursement d'apport, aux divers prélèvements sociaux (CSG CRDS).

Les sommes distribuées seraient mises en paiement à compter du jeudi 7 juin 2018.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.441.744.102,92 euros après distribution.

### 3.6.5 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.

### 3.6.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois) (en euros)	31/12/2017 12	31/12/2016 12	31/12/2015 12	31/12/2014 12	31/12/2013 12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	280.183.620	274.045.220	270.945.085	270.904.935	267.882.920
Nombre d'actions ordinaires	56.036.724	54.809.044	54.189.017	54.180.987	53.576.584
Nombre maximum d'actions à créer par droit de conversion	4.597.977	4.368.238	4.373.327	4.153.207	
par droit de souscription	1.012.200	1.281.820	1.462.360	1.154.000	1.463.070
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	98.259.593	89.179.253	85.083.930	82.299.111	80.855.851
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	2.818.328	(54.945.583)	24.403.410	57.178.787	133.294.783
Impôt sur les bénéfices	22.570.783	33.451.509	11.979.247	10.894.359	22.910.785
Participation des salariés	(260.681)	(363.753)			
Dotations nettes amortissements et provisions	5.491.281	19.294.854	(50.541.018)	(85.739.296)	(43.797.643)
Résultat net	30.619.711	(2.562.973)	(14.138.362)	(17.666.150)	112.407.925
Résultat distribué <sup>(1)</sup>	140.324.310	132.732.106	120.522.637	108.378.034	108.075.968
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	0,45	(0,39)	0,67	1,26	2,92
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	0,55	(0,05)	(0,26)	(0,33)	2,10
Dividende distribué	2,50 <sup>(2)</sup>	2,40	2,20	2,00	2,00
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen	309	280	252	222	214
Masse salariale	28.588.324	27.340.009	22.686.450	20.250.200	18.736.892
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	13.856.190	12.337.467	10.282.026	9.210.724	8.813.271

<sup>(1)</sup> 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).

<sup>(2)</sup> sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 31 mai 2018.

# 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## 4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE 191

4.1.1	Conseil d'administration	191
4.1.2	Les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2017	192
4.1.3	Censeurs	201
4.1.4	Le Comité exécutif et les autres instances de direction de Nexity	202
4.1.5	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	203
4.1.6	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	204

## 4.2 CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 204

4.2.1	Organisation des travaux du Conseil d'administration	204
4.2.2	Mode d'exercice de la Direction générale	206
4.2.3	Vice-Président – Administrateur référent	206
4.2.4	Mixité du Conseil d'administration	207
4.2.5	Modifications intervenues au cours de l'exercice	207
4.2.6	Administrateurs indépendants	207
4.2.7	Les comités spécialisés du Conseil d'administration	208
4.2.8	Les censeurs	211
4.2.9	Évaluation du fonctionnement du Conseil	211
4.2.10	Conformité au Code Afep-Medef	212

## 4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS 212

4.3.1	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	213
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## 4.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS 217

4.4.1	Politique de rémunération du dirigeant mandataire social exécutif de Nexity pour 2017	217
4.4.2	Rémunération et avantages versés ou à verser au dirigeant mandataire social exécutif au titre de 2017	218
4.4.3	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 au dirigeant mandataire social exécutif au titre de 2018	221
4.4.4	Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2017	224
4.4.5	Retraites et autres avantages	226

## 4.5 INTÉRÊTS DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ 226

## 4.6 OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS 227

## 4.7 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL 227

4.7.1	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	227
4.7.2	Attribution gratuite d'actions	227

## 4.8 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 227

4.8.1	Répartition du capital au 31 décembre 2017	227
4.8.2	Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années	228
4.8.3	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	229
4.8.4	Pacte et convention d'actionnaires	229
4.8.5	Contrôle de la Société	229
4.8.6	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	229

## 4.9 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL 229

4.9.1	Capital social	229
4.9.2	Titres non représentatifs du capital	229
4.9.3	Titres auto-détenus	229
4.9.4	État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	231
4.9.5	Autres titres donnant accès au capital	233
4.9.6	Impact potentiel des titres donnant accès au capital	233
4.9.7	Nantissements d'actions	233
4.9.8	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	233
4.9.9	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	234

## 4.10 DISPOSITIONS STATUTAIRES 234

4.10.1	Objet social	234
4.10.2	Exercice social	235
4.10.3	Répartition statutaire des bénéfices	235
4.10.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	235
4.10.5	Assemblées générales	235
4.10.6	Franchissements de seuils	236
4.10.7	Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)	237
4.10.8	Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)	238



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 règlement intérieur a été modifié en dernier lieu le 20 février 2018. Parmi les modifications adoptées figurait l'attribution au Comité des rémunérations et des nominations, des missions en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE). À cette occasion, le Comité des rémunérations et des nominations a pris la dénomination de Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

Le présent rapport a été présenté au Comité d'audit et des comptes et 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.






## 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 Document de référence.

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, ainsi que de la proportion de membres indépendants.

 Président	Conseil d'administration	Indépendant	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Comité des investissements	Année échéance mandat
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
Gérard Bayol	Censeur					2018
Benoît Chuquet	Représentant du Comité d'Entreprise					2019

\* Depuis le 20 février 2018



## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

Situation au 31 décembre 2017

### DIVERSITÉ

**44% de femmes**

Conforme au Code AFEP/MEDEF  
et à la loi du 27/01/2011

**Âge moyen : 59 ans**

**Âge limite statutaire : 70 ans**  
et 72 ans pour le Président

### JETONS DE PRÉSENCE

**280 K€\*\***

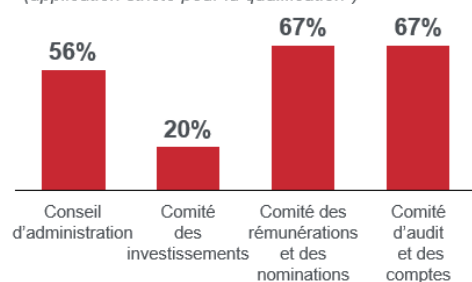
Inchangé depuis 2005

Allocation entièrement liée  
à la présence, sans franchise d'absence

Répartis entre le Conseil  
et les Comités

### INDÉPENDANCE

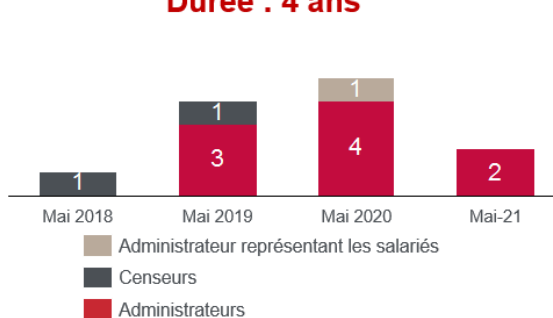
(application stricte pour la qualification\*)



\* Conforme au Code AFEP/MEDEF. Hors administrateur représentant les salariés pour les comités et le Conseil d'administration

### ÉCHELONNEMENT DES MANDATS

**Durée : 4 ans\*\*\***



\*\* Pas de jetons de présence cumulés avec une rémunération par le Groupe

\*\*\* Depuis 2005 pour les administrateurs, 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	●	●		●		●	

### 4.1.2 Les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

Les tableaux ci-après présentent les membres du Conseil d'administration de la Société au 31 décembre 2017, 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, arrêtés au 31 décembre 2017.

**ALAIN DININ**

**Président du Conseil d'administration**



- > Président-Directeur général de la Société
- > Président du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française  
**Âge :** 67 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

**Biographie**

Président-Directeur général de Nexity depuis septembre 2004, 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) ; et
- Président et membre du Conseil de surveillance de New Port SAS.

> **Au sein du Groupe**

- Président du Conseil d'administration et administrateur du Crédit Financier Lillois SA ;
- Administrateur de Nexity Immobilier d'Entreprise SA (à compter du 10/12/2016) ;
- Administrateur de SAS Edouard Denis Développement (à compter du 10/06/2016) ;
- Cogérant de Clichy Europe 4 SARL ;
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises SAS et de Lilas Paul Meurice SAS ;
- Représentant légal de Nexity, Vice-Président, Directeur général et administrateur d'Eco Campus à Châtillon SAS, elle-même Président de Mercedes SAS ;
- Représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur des sociétés Ufiam SA et Ressources et Valorisation SA ;
- Administrateur de Weroom SAS, de PERL SAS ;
- Représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur de la société Féréal SA ; et
- Représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA.

> **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) ; et
- Représentant de Nexity SA, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3 et de Nexibel 5.

**Mandats expirés**

- Président et membre du Conseil de surveillance d'Oralia Partenaires SAS (fin le 1<sup>er</sup> décembre 2017) ;
- Administrateur de Nexity Logement SAS (fin le 9 novembre 2017), d'Oralia Investissements (fin le 15 décembre 2017) ;
- Comité Directeur de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) jusqu'au 5 octobre 2017 ;
- Administrateur d'Isodev SA ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA (fin le 14/03/2016) ;
- Représentant permanent de Saggel Holding SA, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers SAS ;
- Président du Conseil d'administration de Nexity immobilier d'entreprise (jusqu'au 20/06/2014) ;
- 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) ;
- Administrateur de Nexity Holding Italia (Italie) (jusqu'au 12/12/2013), Nexity España (Espagne) (jusqu'au 25/09/2013), du Club Méditerranée SA (jusqu'au 23/02/2015), de DS Participations SA (jusqu'au 31/12/2014), de Nexibel 6 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015) ; et
- Représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de SAS George V Région Nord (jusqu'au 19/09/2013), Administrateur et Président du Conseil d'administration des sociétés Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2 (Italie) (jusqu'au 10/07/2015).

## LUCE GENDRY

**Vice-Présidente**  
**Administrateur référent - Indépendant**



- > Présidente du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française  
**Âge :** 68 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, 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<sup>1</sup> et Président du Comité financier et d'audit ;
  - Administrateur de FFP, membre du comité d'investissement et Président du Comité financier et d'audit ;
  - Administrateur de Sucres et Denrées (Sucden) ; et
  - Membre du Conseil de Surveillance de Rothschild Martin Maurel.
- > **À l'étranger**
- *Chairman* de Cavamont Holdings.

### Mandats expirés

- Administrateur de Foncière INEA<sup>1</sup> (jusqu'en juin 2014) ; et
- Administrateur de la société SFR Group<sup>1</sup> et Président du Comité financier et d'audit (jusqu'en novembre 2016).

## BRUNO CATELIN

**Administrateur représentant les salariés**



- > Membre du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française  
**Âge :** 52 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 Responsable Communauté Métier au sein de la Direction de l'Organisation et des Projets depuis le 1<sup>er</sup> février 2018.

### Mandats expirés fin 2016

- Trésorier adjoint du Comité d'entreprise ; et
- Délégué du personnel.

<sup>1</sup> Société cotée

**JEAN-PIERRE DENIS****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, 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 Arkéa ;
- Président de la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne ;
- Administrateur de la Caisse de Crédit Mutuel de Cap Sizun ;
- Président de la SAS Château Calon Ségur ;
- Administrateur de Kering<sup>1</sup> ;
- Administrateur d'Altrad Investment Authority ;
- Administrateur de Paprec Holding ;
- Administrateur d'Avril Gestion ;
- Administrateur de JLPP Invest SAS ; et
- Membre du Conseil de surveillance de Tikehau Capital<sup>1</sup> (depuis le 09/01/2017).

**Mandats expirés**

- Président d'Arkéa Capital Partenaire (jusqu'au 23/03/2013) ;
- Administrateur de Glon sanders Holding (jusqu'au 01/08/2013) ;
- Président du Conseil de surveillance de New Port (du 09/01/2015 jusqu'au 30/06/2015) ;
- Administrateur de Soprol (jusqu'au 20/03/2015) ;
- Administrateur et trésorier de la ligue de football professionnel (jusqu'au 27/05 2016) ; et
- Président par intérim de la ligue de Football Professionnel (du 27/05/2016 au 11/11/2016).

<sup>1</sup> Société cotée

## CHARLES-HENRI FILIPPI

## Administrateur indépendant



> Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

**Nationalité :** Française

**Âge :** 65 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

## 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<sup>1</sup>, Piasa, Adie ;
- Membre du Comité de Gouvernance et de Responsabilité Sociale et Environnementale de Orange<sup>1</sup> ;

## > À l'étranger :

- Membre de l'International Advisory Board d'Abertis.

## Mandats expirés

- Administrateur de L'Oréal<sup>1</sup>
- Membre du Conseil de Surveillance de Femu Qui (fin mandat 2015), Euris (fin mandat 2014) ;
- Censeur de Nexity SA (fin mandat 2014) ;
- Président de l'Association des Amis de l'opéra Comique (fin mandat 2015) ; et
- Administrateur du Centre National d'art de culture Georges Pompidou (fin mandat 2013).

<sup>1</sup> Société cotée

JÉRÔME GRIVET

Administrateur



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement

**Nationalité :** Française  
**Âge :** 56 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, 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

**Biographie**

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<sup>1</sup> ;
- Administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France, de Korian<sup>1</sup> ;
- Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts ; et
- Représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Foncière des régions<sup>1</sup>.

**Mandats expirés**

- Président de CA Life Greece ;
- Président 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, Aéroport de Paris<sup>1</sup> ;
- Vice-Président de Crédit Agricole Vita SPA ;
- Administrateur, Président du Conseil d'administration de Spirica, de Dolcea Vie ;
- 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<sup>1</sup> ;
- *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 ; et
- Administrateur, Vice-Président de Newedge Group.

<sup>1</sup> Société cotée

## 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 :** 56 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

Depuis 2008, Madame Soumia Belaidi-Malinbaum est 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<sup>1</sup> et Membre du Comité des Nominations.

## Mandats expirés

- Administrateur et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde.

## AGNÈS NAHUM

## Administrateur indépendant



- > Membre du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité d'investissement\*

**Nationalité :** Française

**Âge :** 57 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements

### 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

## Biographie

Madame Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondateur et Managing Partner 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

<sup>1</sup> Société cotée



**MAGALI SMETS****Administrateur indépendant**

> Membre du Comité d'audit et des comptes

**Nationalité :** Française

**Âge :** 44 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 l'Union des Industries Chimiques (U.I.C.). 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 avril 2017) ;
- Présidente du syndicat des Activités et PROduits divers en relation avec la CHIMie et la parachimie (APROCHIM) (depuis le 25 juillet 2017) ;
- Gérante de la SCI IMMOCHIM (depuis le 19 décembre 2017) ;
- Administratrice de CP CHIMIE PROMOTION (depuis le 17 mai 2017) ; et
- Administratrice d'Universcience Partenaires (depuis le 7 juin 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) ; et
- 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 :** 55 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 la société Fnac Darty<sup>1</sup> ;
- Administrateur de la société HSBC France ; et
- Censeur des Sociétés Louis Dreyfus Armateurs, Sucres et Denrées, Direct Énergie.

### Mandats expirés

- Administrateur d'Imerys<sup>1</sup> ;
- Membre du Conseil de surveillance Eurazeo<sup>1</sup> ; et
- Président de Louis Dreyfus Holding et de Louis Dreyfus SAS.

<sup>1</sup> Société cotée

### 4.1.3 Censeurs

Les fonctions de censeurs sont exercées par Messieurs Pascal Oddo et Gérard Bayol.

#### PASCAL ODDO

#### Censeur



**Nationalité :** Française

**Âge :** 66 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

#### Biographie

Pascal Oddo est titulaire d'une maîtrise de Gestion de l'Université Paris IX, Paris-Dauphine. Avant d'avoir été associé chez LBO France de 1997 à 2017, Pascal Oddo a développé Oddo & Cie pendant plus de 20 ans. Il a également été l'un des membres fondateurs d'Euronext et du Conseil des Bourses de Valeurs. Pascal Oddo est aujourd'hui Président de la société Vasgos qu'il a fondée en 1997.

#### Fonctions exercées en dehors de la Société

- Président de Vasgos SAS ;
- Directeur Général de SIP ;
- Représentant permanent de Vasgos SAS, membre du Conseil de surveillance de Gravotech Holding, de Geoxia, de Financière Jumbo et de Boxer Holding ;
- Président du Conseil de surveillance de New Port SAS ;
- Administrateur de MMC (Maison Michel Chapoutier) ; et
- Administrateur de Brindilles.

#### Mandats expirés

- Membre du Conseil de surveillance de LBO France Gestion SAS ; et
- Représentant permanent de Vasgos SAS, membre du Conseil de surveillance de Consolis Holding.

#### GÉRARD BAYOL

#### Censeur



**Nationalité :** Française

**Âge :** 64 ans

**Compétences :** Finances, Stratégie et investissements, Immobilier et financements immobiliers, 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 31/12/2017  
Le renouvellement n'est pas proposé.

#### Biographie

Diplômé d'HEC, Gérard Bayol 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 Aégide 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 ;
- Censeur de Spirit Entreprise ;
- Administrateur chez Brunet SA ; et
- Membre du Comité stratégique de Polylogis/Logirep.

## 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 d'Alain Dinin, Président-Directeur général : Véronique Bédague, Directeur général adjoint, en charge des Clients Entreprise et Collectivité ; Julien Carmona, Directeur général délégué, chargé du Client Interne, des finances, de la stratégie et du développement international ; Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué, chargé du Client Particulier et des métiers de promotion ; et Frédéric Verdavaine, Directeur général délégué, chargé du Client Particulier et des métiers de services immobiliers aux particuliers.

Il se réunit une fois par semaine.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Comité exécutif de la Société au 28 mars 2018. Son taux de féminisation est de 20%.

	<b>Titre</b>	<b>Client Particulier</b>	<b>Client Entreprise</b>	<b>Client Collectivité</b>	<b>Client Interne</b>
Alain Dinin	Président-Directeur général	●	●	●	●
Véronique Bédague	Directeur général adjoint		●	●	
Julien Carmona	Directeur général délégué				●
Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général délégué	●			
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 2017 ». Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des autres membres du Comité exécutif.

Les membres du Comité exécutif portant le titre de Directeur général délégué ne sont pas dirigeants mandataires sociaux exécutifs.

#### VERONIQUE BÉDAGUE

#### Directeur général adjoint en charge des Clients Entreprise et Collectivité



#### Biographie

Directeur général adjoint 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-Hamilus 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.

#### JULIEN CARMONA

#### Directeur général délégué en charge du Client Interne



#### 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 et communication interne, digital et systèmes d'information) ainsi que de la stratégie et du développement international depuis janvier 2017. 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).

**JEAN-PHILIPPE RUGGIERI**

**Directeur général délégué en charge du Client Particulier**



**Biographie**

Directeur général délégué en charge du Client Particulier et des métiers de promotion depuis janvier 2017. 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.

**FREDERIC VERDAVINE**

**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 et Président des activités de Services immobiliers aux particuliers depuis janvier 2017, 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 ». Cette proportion qui était de 23% en 2016 a atteint 28% fin 2017. L'objectif est de 35% à horizon 2020.

**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.

### 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 a été formalisée à l'occasion de la mise à jour du règlement intérieur par le Conseil d'administration dans sa séance du 20 février 2018.

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 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'indépendances du Code Afep-Medef et repris dans le règlement intérieur du Conseil d'administration mis à jour pour la dernière fois le 20 février 2018.

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 2017, 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 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 ;
- 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 ;
- 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 prend fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 : Monsieur Pascal Oddo ;
- 1 mandat de censeur expirera 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 renouvellement de ce mandat ne sera pas proposé à la prochaine Assemblée générale.



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.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. 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. 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 site. 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 2017, 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	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Comité d'investissement réuni sous forme de comité stratégique
Alain Dinin	100%	N.A.	N.A.	100%
Luce Gendry	100%	100%	N.A.	100%
Jean-Pierre Denis	100%	100%	N.A.	100%
Charles-Henri Filippi	100%	N.A.	100%	100%
Jérôme Grivet	100%	75%	N.A.	100%
Soumia Belaidi-Malinbaum	88%	100%	100%	100%
Agnès Nahum	75%	100%	N.A.	100%
Magali Smets	100%	100%	N.A.	100%
Jacques Veyrat	75%	N.A.	100%	100%
Bruno Catelin	100%	N.A.	100%	100%
<b>Total</b>	<b>94%</b>	<b>96%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

N.A. : Non Applicable

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- Arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les comptes semestriels 2017 ainsi que les chiffres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2017 ;
- Pris acte de la démission de l'ancien Directeur général délégué et statué sur sa rémunération et ses indemnités de cessation de fonction, coopté un administrateur et a modifié la gouvernance de Nexity ;

- 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 2016, de ratifier la cooptation d'un administrateur, renouveler les mandats de deux administrateurs, renouveler certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration, modifier l'article 15 des statuts et les mettre en conformité avec certaines dispositions légales et réglementaires ;
- Été réuni en février 2017 sous forme de Comité stratégique pour débattre des orientations stratégiques de Nexity ;



## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

- Examiné et approuvé en décembre 2017 le budget 2018 du Groupe et le plan moyen terme 2019-2022 du Groupe ;
- Procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'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 ;
- Subdélégué au Président-Directeur général sa compétence pour (i) procéder au rachat d'obligations « Euro PP » ; (ii) en arrêter les conditions et conclure tous accords ou conventions utiles ; (iii) ajuster le ratio de conversion des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes, émises le 10 juin 2016 pour un montant de 269.999.943,80 euros (« OCEANE 2016 ») ;
- Délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;

### 4.2.2 Mode d'exercice de la Direction générale

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.

### 4.2.3 Vice-Président – Administrateur référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice(s)-Président(s) choisi(s) parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de son(leur) mandat 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-

- 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 règlementées ;
- Autorisé l'émission de garanties ;
- Décidé (i) de l'attribution gratuite d'actions et constaté l'acquisition définitive d'une partie d'entre elles, ainsi que des augmentations de capital résultant de ces acquisitions définitives et (ii) d'une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe ;
- Décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- Mis à jour le règlement intérieur, examiné le plan de succession 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.

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.

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 Vice-Président préside les réunions du Conseil d'administration.

De même, depuis le 20 février 2018, le règlement intérieur a été modifié pour permettre au Vice-Président 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.

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.

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 du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2017, 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.

#### **4.2.5 Modifications intervenues au cours de l'exercice**

Aucune modification n'est intervenue autre que la prise de fonctions, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de Monsieur Bruno Catelin, administrateur représentant les salariés.

#### **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, 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 ;
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).

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

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 14 février 2018, 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.

Après revue dans sa séance du 20 février 2018, le Conseil d'administration a considéré tant au regard de sa propre analyse que de celle résultant de l'application des critères d'indépendance du Code Afep-Medef et dans une optique de bonne gouvernance, de maintenir la qualification de non

indépendant de Monsieur Jacques Veyrat au regard du critère des liens d'affaires. Le Conseil d'administration a également considéré que pouvaient être considérés 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.

<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

## Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2017 de six administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2017 : 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. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la Loi :

### Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- Présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

Concernant le contrôle externe :

- Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ;
- Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre donner chaque année délégation au dirigeant mandataire social exécutif, 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 portée 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 20 février 2018, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable. 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.

- 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 ;
- 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 ;
- 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 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) ;
- Madame Magali Smets est Directrice générale de l'Union des Industries Chimiques (U.I.C.). Elle a démarré sa carrière en 1999, chez McKinsey & Company, en tant que consultante 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 Directrice de la Stratégie d'Areva ;
- Madame Soumia Belaidi Malinbaum est depuis 2008 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 ; et

- Madame Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondateur et Managing Partner de la société d'investissement Access Capital Partners, spécialiste de la gestion de fonds. 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.

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 2017 en présence du Directeur général délégué Client Interne, du Directeur financier 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 2016, les comptes semestriels au 30 juin 2017, et le chiffre d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2017. 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, les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. Les honoraires et les missions réalisées par les Commissaires aux comptes dans le cadre de la délégation donnée au mandataire social ont fait l'objet d'un compte-rendu spécifique. La mise en œuvre de la réforme de l'audit, le point d'avancement sur le passage aux nouvelles normes IFRS 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 s'est vue 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 Monsieur Charles-Henri Filippi nommé en qualité de Président le 23 janvier 2017 ; Monsieur Jacques Veyrat, qui avait assuré la présidence du Comité par intérim jusqu'au 23 janvier 2017 ; 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, en qualité de Comité des rémunérations, pour mission de :

- 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.

Les attributions du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE statuant en qualité de Comité des nominations sont les suivantes :

- 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.



- Lorsqu'il se réunit en qualité de Comité des nominations, le Président du Conseil d'administration en exercice est associé à ses travaux.

Les attributions du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE statuant en qualité de Comité RSE sont, depuis le 20 février 2018, les suivantes :

- 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 huit fois en 2017 en qualité de Comité des rémunérations et des nominations et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions et l'acquisition définitive de telles actions, le projet d'une augmentation de capital réservée aux salariés ainsi que l'attribution de jetons de présence.

Le Comité des rémunérations et des nominations 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 et des nominations a également examiné les conditions de versement de sa rémunération et de l'indemnité de cessation de fonctions au Directeur Général Délégué dont le mandat avait pris fin en date du 31 décembre 2016. Il a également examiné le projet de mise à jour du règlement intérieur et de modification du Guide de prévention des infractions d'initiés ainsi que le rapport sur l'égalité hommes femmes.

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 du dirigeant mandataire social exécutif est mentionné au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants » du Document de référence.

## Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement était composé jusqu'au 31 décembre 2017 de cinq membres nommés par le Conseil d'administration, dont un dirigeant mandataire social. Depuis le 20 février 2018, il compte un sixième membre.

Ces membres sont : Monsieur Alain Dinin, 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 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 28 février 2017 sous forme de comité stratégique réunissant l'ensemble des administrateurs. 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 deux censeurs, Messieurs Pascal Oddo et Gérard Bayol.

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 ait lieu une fois tous les trois ans, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

La dernière évaluation par un cabinet spécialisé ayant eu lieu en 2015, le Conseil d'administration a décidé, lors de la réunion du 25 octobre 2017, de faire évoluer les travaux du Conseil d'administration par un consultant extérieur spécialiste des études de gouvernance sous la supervision de l'Administrateur référent.

Lors de la réunion du 28 mars 2018, l'Administrateur Référent et le Secrétaire du Conseil d'administration ont présenté le compte rendu de l'évaluation des travaux du

Conseil d'administration, dont il résulte une appréciation globalement positive notamment sur les points suivants :

- **Sur le plan général :** le Conseil d'administration considère que son organisation et son fonctionnement se sont améliorés au cours des dernières années en particulier grâce à une implication plus forte dans la réflexion stratégique et à un débat plus fourni et ceci dans un contexte où la société présente d'excellentes performances et une stratégie claire ; le Conseil d'administration applique les bonnes pratiques du CAC 40, la gouvernance du Conseil se situe parmi les meilleurs standards. La forme de gouvernance avec fusion des fonctions du Président et du Directeur Général est unanimement considérée comme la plus adaptée à la société ;
- **Sur le fonctionnement, le rôle et les missions du Conseil d'administration :** la fréquence et la durée des réunions sont jugées adéquates. Les administrateurs sont satisfaits des délais de réception des dossiers qu'ils trouvent de bonne qualité. Malgré cette appréciation certains administrateurs apprécieraient d'avoir un « *executive summary* » sur les sujets importants. Ils jugent adéquat le flux d'information qui leur est adressé entre les réunions ainsi que les présentations faites par la Direction générale ;
- **Sur la structure et la composition du Conseil d'administration et la durée des fonctions :** la taille du Conseil est jugée adéquate tout comme sa composition. La présence d'administrateur représentant les salariés est jugée positive et constructive. Le processus de sélection de nouveaux administrateurs est jugé satisfaisant. Les nouveaux administrateurs s'intègrent bien et souhaiteraient la mise en place d'un programme d'intégration sur le modèle proposé pour les nouveaux collaborateurs ;
- **Sur les Comités du Conseil d'administration :** le nombre et la nature des Comités sont jugés adéquats aux besoins du Conseil d'administration et l'attribution des compétences RSE au Comité des rémunérations et des nominations a été appréciée positivement. La composition des différents Comités est adaptée à leur missions respectives et leur rôle est bien équilibré avec celui du Conseil d'administration. À l'unanimité, les administrateurs jugent les travaux du Comité d'audit et

des comptes satisfaisants. Les membres du Comité d'investissement considèrent que le Comité remplit ses fonctions. En ce qui concerne le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, les administrateurs sont unanimes sur l'évolution de son fonctionnement ;

- **Sur les domaines de compétence du Conseil et méthodes de travail :** à l'unanimité, les administrateurs jugent pertinent le choix des sujets traités en Conseil d'administration. Les ordres du jour et les sujets traités sont adaptés et pertinents par rapport aux enjeux du Groupe. Les administrateurs considèrent en ce qui concerne les questions de stratégie que les débats sont ouverts et qu'ils ont les informations nécessaires. Le séminaire stratégique est jugé de très bonne qualité et s'améliore d'année en année. Enfin, ils estiment être informés des conditions de mise en œuvre des décisions qu'ils ont prises et lorsqu'une opération ne produit pas les effets attendus ;
- **Sur les relations du Conseil d'administration avec la Direction générale, les actionnaires et les parties prenantes :** le degré de confiance qui existe entre le Conseil d'administration et le Président-Directeur général est très élevé ainsi qu'entre le Conseil d'administration et le Comité exécutif, surtout depuis que les Directeurs généraux délégués assistent aux réunions. La confiance est aussi forte entre les administrateurs entre eux. À l'unanimité, les administrateurs estiment qu'il existe une relation confiante et supportive avec l'équipe dirigeante. Ils estiment tous remplir de façon adéquate leur devoirs fiduciaires en maintenant un équilibre satisfaisant entre l'intérêt de la Société et celui des actionnaires. Les administrateurs sont satisfaits de la façon dont les objectifs, la performance et la rémunération du Président-Directeur général sont déterminés et évalués ; et
- Le débat mené au sein du Conseil d'administration sur ces travaux d'évaluation a également donné lieu à des **suggestions d'amélioration** notamment en ce qui concerne la synthétisation des présentations faites au Conseil d'administration pour laisser plus de temps aux débats. Ces thèmes ont été pris en compte dans la fixation du programme de travail du Conseil d'administration et des Comités en 2018.

### 4.2.10 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée à la date du présent rapport.

## 4.3 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2015, 2016 et 2017 sont incorporés par référence.

La note 35 figurant au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés au 31 décembre 2017 » 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

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

Personne concernée :

Société	Alain Dinin
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur Général
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 01/12/2017
PERL	Administrateur
Edouard Denis Développement	Administrateur
N/A : non applicable	

Modalités :

Votre société a conclu des conventions d'assistance et de licence de marques avec ses filiales détenues à moins de 100%, telles que décrites en 2.1.

Le Conseil du 25 octobre 2017 a décidé de ne pas renouveler la convention d'assistance avec la société Edouard Denis Développement ladite convention, ces prestations étant dorénavant assurées par George V Gestion.

Le Conseil du 19 décembre 2017 a :

- Pris acte que pour la société Oralia Partenaires, qui ne compte plus de mandataire commun avec la Société, de ce que la conclusion des avenants de prorogation ou de résiliation aux conventions d'assistance visées au §2.1 ci-après n'a plus à être autorisée préalablement ;
- Autorisé, pour la Société PERL, la signature par le Président-Directeur général agissant au nom et pour le compte de la Société de l'avenant de non-reconduction de la convention visée au 2.1 ci-après, en raison du fait que les prestations d'assistance seront assurées par la société George V Gestion.

## 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 Conventions d'assistance et de licence de marque

Personne concernée :

Société	Alain Dinin
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur Général
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 01/12/2017
PERL	Administrateur
Edouard Denis Développement	Administrateur
N/A : non applicable	

Modalités :

Le Conseil d'administration du 26 octobre 2016 a autorisé la conclusion d'une convention d'assistance avec la société Edouard Denis Développement dont Nexity détient 55% du capital. La rémunération pour l'exercice 2017 a été de 460 K€.

Le Conseil du 15 décembre 2016 a autorisé la conclusion d'avenants aux conventions suivantes, détaillant les prestations d'assistance que Nexity, en tant que holding, fournit à ses filiales détenues à moins de 100 %. De telles conventions permettent à Nexity d'optimiser l'allocation des

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Opérations avec les apparentés

ressources au niveau du groupe, en répartissant entre ses filiales les charges supportées à l'occasion de la fourniture de ces prestations de services et de licence de marque et de les leur refacturer. Les conventions ont ainsi été conclues avec :

#### 2.2 Conventions d'intégration fiscale

Personne concernée :

Société	Alain Dinin
	<i>En sa qualité de :</i>
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 01/12/2017
Oralia Investissements	Administrateur jusqu'au 15/12/2017
N/A : non applicable	

#### 2.3 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 21 juillet 2016 a autorisé la conclusion de la convention suivante :

Dans le cadre du projet de prise de participation supplémentaire par Nexity dans le capital de la société Ægide, Nexity a confié un mandat exclusif à Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels (« Arkéa ») pour que cette dernière l'assiste dans le cadre de la négociation et de la signature d'un pacte d'actionnaires avec les actionnaires fondateurs (les « Fondateurs »). La durée du mandat était de 9 mois et la rémunération s'est élevée à 300 K€.

#### 2.4 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 :

- PERL pour un montant annuel de 312 K€ ;
- Oralia Partenaires pour un montant de 395 K€.

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 Oralia Investissements et Oralia Partenaires.

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.

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 M€ consenti par Banque Palatine et Arkéa. Ce prêt, d'un montant de 20 M€ devrait être remboursé le 30 septembre 2018.

En considération de l'ensemble des opérations, Nexity se porterait caution solidaire de JMF Conseil pour le remboursement du Prêt Palatine Arkéa. En contre-garantie de ce cautionnement, Nexity bénéficierait du nantissement à son profit des comptes titres sur lequel sont inscrites les actions détenues par JMF Conseil et les Fondateurs dans le capital d'Ægide.

L'acte de caution, ainsi que l'ensemble de la documentation relative au partenariat, ont été conclus le 26 octobre 2016.

- 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.

## 2.5 Indemnités de cessation de fonctions de Monsieur Hervé Denize

Lors de sa réunion du 24 mars 2015, conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du code de commerce, le Conseil d'administration avait autorisé, sous réserve de la reconduction dans ses fonctions d'administrateur puis en sa qualité de Directeur général délégué, l'octroi d'indemnités de départ et de non-concurrence au bénéfice de Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué de la Société et correspondant à :

- 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 en contrepartie de son assujettissement à une obligation de non-concurrence d'un an. 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 ;
- Une indemnité de cessation de fonctions égale à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi 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 1 110 K€ ;
- L'ensemble étant plafonné, en ce compris l'indemnité de non-concurrence, à 24 mois de rémunération fixe et variable.

Le versement des indemnités était subordonné à la réalisation des critères de performance suivants :

- Le cours de bourse moyen des 6 mois précédant la cessation des fonctions, devra être au moins égal à celui des 6 mois précédant le vote par l'assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- Le résultat opérationnel courant cumulé 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

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.

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.

Ce mécanisme ne jouerait qu'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 mandat ou de démission de ses fonctions par le mandataire social 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 concerné. Il ne s'appliquerait, en tout état de cause, qu'en cas de départ définitif du groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et de 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.

Ce dispositif concernant Monsieur Hervé Denize a été soumis à l'assemblée générale du 19 mai 2015 qui l'a ratifié.

Le 23 janvier 2017, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité d'autoriser le paiement d'une indemnité de départ à Monsieur Hervé Denize. Le montant de cette indemnité de départ, soit 1 676 K€ (représentant 18 mois de la rémunération moyenne des trois dernières années), a été calculé par une application stricte des principes décidés par l'assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 19

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Opérations avec les apparentés

mai 2015 et en conformité avec les règles de gouvernance du Code Afep Medef.

Le Conseil d'administration a constaté que les conditions mises au versement d'une indemnité de départ étaient remplies et que les conditions de performance attachées au

versement de l'indemnité de départ étaient atteintes. En revanche, le Conseil d'administration a constaté que les conditions de versement de la rémunération variable pluriannuelle n'étaient pas réunies et n'a pas souhaité par ailleurs lui verser l'indemnité de non-concurrence prévue dans le cadre de la cessation de son mandat social.

Paris La Défense, le 28 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

### KPMG Audit IS

François Plat  
*Associé*

### MAZARS

Olivier Thireau  
*Associé*

Michel Barbet-Massin  
*Associé*

## 4.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

### 4.4.1 Politique de rémunération du dirigeant mandataire social exécutif de Nexity pour 2017

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 du dirigeant mandataire social de Nexity.

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération de Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général et seul dirigeant mandataire social exécutif de Nexity, dont les principes et critères ont été approuvés par l'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017 (10<sup>ème</sup> résolution), se décompose comme suit :

**Rémunération fixe annuelle : 650 K€**

#### Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle peut être attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs de niveau de résultat opérationnel courant et de backlog sur l'exercice 2017. Le mode de détermination du montant de cette rémunération variable annuelle est rappelé dans les tableaux ci-après. Il est précisé que les objectifs sont 100% quantifiés et l'échelle de rémunération attachée à chaque objectif est précise et strictement plafonnée sans possibilité d'appréciation du Conseil d'administration. L'atteinte des objectifs est contrôlée par le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE et par le Conseil d'administration. Le versement de la rémunération variable annuelle sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale (vote *ex post*) devant se tenir le 31 mai 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Rémunération variable pluriannuelle

La rémunération variable pluriannuelle peut être attribuée en fonction de l'atteinte d'un objectif correspondant à un niveau de résultat opérationnel courant sur trois ans cumulé sur les exercices 2016, 2017 et 2018. Le mode de détermination du montant de cette rémunération variable pluriannuelle est rappelé dans les tableaux ci-après. L'atteinte des objectifs sera soumise au contrôle du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE et du Conseil d'administration. Le versement de la rémunération variable pluriannuelle sera soumis à l'approbation de

l'Assemblée générale devant se tenir en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (vote *ex post*) étant rappelé que les principes de détermination de cette rémunération variable annuelle ont été approuvés par l'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017 et seront de nouveau soumis à l'approbation de l'Assemblée générale devant se réunir le 31 mai 2018 (vote *ex ante*).

#### Indemnités de cessation de fonctions

Monsieur Alain Dinin bénéficie d'un mécanisme d'indemnités spécifiques en cas de cessation de ses fonctions de mandataire social. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a approuvé la mise en place d'un dispositif d'indemnisation conforme aux recommandations Afep-Medef et fondé sur :

- Des critères de performance liés à l'évolution du cours de bourse : cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions au moins égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du 19 mai 2015 ;
- Le respect des informations financières prospectives données au marché : résultat opérationnel courant 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 ; et
- L'existence d'un résultat opérationnel courant bénéficiaire de la Société sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale précédant la cessation du mandat social.

Les montants d'indemnités fixés en cas de réalisation à 100% des critères retenus sont rappelés dans les tableaux ci-après.

### 4.4.2 Rémunération et avantages versés ou à verser au dirigeant mandataire social exécutif au titre de 2017

**MONSIEUR ALAIN DININ – Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments variables composant la rémunération totale pour 2017 (éléments approuvés par l'Assemblée générale mixte du 1<sup>er</sup> juin 2017 (10<sup>ème</sup> résolution))**

	Montant versé en 2017 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 31 mai 2018	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	Montant versé en 2017 : 650.000€	Absence d'évolution depuis 2006
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b> Versement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 31 mai 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (vote <i>ex post</i> )	<p><b>Montant dont le versement est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 31 mai 2018 : 1.384.500€</b></p> <p><b>Rappel :</b></p> <p><b>Montant cible 2017 : 1.300.000€</b> Soit 200% de la partie fixe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 910.000€ au titre du critère de ROC</li> <li>• 390.000€ au titre du critère de <i>Backlog</i></li> </ul> <p>Montant maximum plafonné à 110% du montant attaché à chaque objectif soit 1.430.000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.001.000€ (ROC)</li> <li>• 429.000€ (<i>Backlog</i>)</li> </ul> <p>Soit un plafond global de 220% de la partie fixe de la rémunération (Cf. tableau suivant). Aucun montant n'est dû au titre du :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ROC si <math>\leq 90\%</math> de l'objectif</li> <li>• <i>Backlog</i> si <math>\leq 95,3\%</math> de l'objectif</li> </ul>	<p>Montant assis en totalité sur l'atteinte de critères quantitatifs : le résultat opérationnel courant Groupe issu du reporting opérationnel, hors impact de modifications de normes comptables (« ROC ») et le <i>backlog</i> hors impact de modifications de normes comptables (« <i>Backlog</i> ») issus de la guidance 2017 et du budget 2017 arrêté par le Conseil d'administration :</p> <p>&gt; <b>70% liés à un ROC de 300 M€ au minimum (guidance 2017)</b></p> <p><b>Le montant attaché au critère de ROC est déterminé selon l'échelle suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>110% si ROC &gt; 110%</li> <li>105% si ROC &gt; 105%</li> <li>100% si ROC &gt; 100% et &lt; 105%</li> <li>90% si ROC &gt; 95% et &lt; 100%</li> <li>80% si ROC &gt; 90% et &lt; 95%</li> <li>0 % en deçà</li> </ul> <p><b>Le ROC de l'exercice 2017 s'élève à 321 M € (105% de l'objectif) soit une part de rémunération variable annuelle 2017 au titre de ce critère de 955 500€.</b></p> <p>&gt; <b>30% liés à un objectif de <i>Backlog</i> hors impact de modifications de normes comptables et 2017 arrêté par le Conseil d'administration de décembre 2016 et dont les données n'ont pas été rendues publiques par la Société lors de son approbation mais sont communiquées à posteriori (voir ci-après).</b></p> <p>Le montant attaché au critère de <i>Backlog</i> est déterminé selon une échelle comprise entre 80% et 110% du montant cible 2017.</p> <p>Pour déclencher le versement de la part de rémunération variable annuelle 2017 au titre du critère de <i>Backlog</i>, le niveau atteint doit être supérieur à l'objectif arrêté par le Conseil d'administration. Cet objectif a été fixé à 4,3 milliards d'euros par le Conseil d'administration du 15 décembre 2016.</p> <p>Pour percevoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%, le montant du <i>backlog</i> devait être supérieur à 4,3 milliards d'euros</li> <li>• 110%, de la part variable attachée à ce critère, le montant du <i>backlog</i> devait être supérieur à 4,5 milliards d'euros</li> </ul> <p><b>Le montant du <i>backlog</i> 2017 s'élève à 4,8 Mds d'euros soit une part de rémunération variable annuelle 2017 au titre de ce critère de 429.000€.</b></p>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	NA	Absence de rémunération variable différée



	Montant versé en 2017 ou dont le versement est soumis à l'Assemblée générale du 31 mai 2018	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b> Le versement de ce montant sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2018 (vote <i>ex post</i> )	<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<sup>1</sup></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%</li> <li>Cette rémunération ne pourrait 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Décisions des Conseils d'administration des 28/04/2015 - 12/04/2016 – 30/03/2017 – 28/02/2018</li> <li>Attribuée en fonction de l'atteinte d'un niveau de ROC 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€ (voir détail ci-après). 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> <p><b>Objectif de ROC à surperformer : 891 M€</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC 2016 (réalisé) : 266 M€ ;</li> <li>ROC 2017 (Guidance) : 300 M€ - ROC 2017 réalisé : 321 M€</li> <li>ROC 2018 (Guidance) : 325 M€.</li> </ul> <p><b>Seuil de déclenchement à 100% (cible) : 900 M€</b></p> <p>Rappel : engagement de ne percevoir, pendant toute la durée du mandat, aucune rémunération au titre :</p> <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</li> <li>D'une augmentation de la rémunération pendant la durée du mandat</li> </ul>
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
<b>OPTIONS D'ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	NA	Monsieur Alain Dinin a renoncé à l'attribution d'options et d'actions de performance depuis 2006
<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	NA	Monsieur Alain Dinin a renoncé à percevoir des jetons de présence depuis 2013
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	NA	Monsieur Alain Dinin ne bénéficie d'aucun avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	NA	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu

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.

<sup>1</sup> À titre purement illustratif sur la base de la rémunération moyenne des années 2015-2017, la rémunération variable pluri annuelle atteindrait la somme de 2.013.375 euros.



## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Rémunération et avantages des dirigeants

**Tableau synthétique des rémunérations dues ou versées en 2017, 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 2016, étant rappelé qu'il ne percevra pendant toute la durée de son mandat, aucune rémunération au titre :**

- De jetons de présence
- De retraite supplémentaire
- De contrat de prestations de services
- D'options de souscriptions ou d'actions gratuites

Monsieur Alain Dinin (en euros)	Exercice 2017 <sup>(1)</sup>		Exercice 2016 <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)(5)</sup>	1.384.500 <sup>(4)(5)</sup>	1.384.500	1.384.500	1.300.000
Rémunération variable pluriannuelle (voir ci-après)	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération fixe et variable annuelle <sup>(4)</sup></b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>1.950.000</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>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>2.034.500</b>	<b>1.950.000</b>

<sup>(1)</sup> Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce

<sup>(2)</sup> Rémunérations **attribuées** ou à attribuer sous réserve de l'approbation par l'AGM du 31 mai 2018 ; au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**

<sup>(3)</sup> Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions

<sup>(4)</sup> Le versement effectif est soumis à l'approbation de l'AGM du 31 mai 2018 ou l'AGM de 2019 pour le variable pluriannuel

<sup>(5)</sup> 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 2017 exprimée en % de la partie fixe de la rémunération sur la base d'une rémunération fixe inchangée et d'une rémunération totale égale à celle soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 31 mai 2018 soit 2.034.500 €**

#### RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE 2017

CRITÈRES QUANTITATIFS 100%	Min	Cible	Max	Réel 2017
70 % liés à l'atteinte d'un objectif de ROC	0%	140%	154%	147%
30 % liés à l'atteinte d'un objectif de <i>Backlog</i>	0%	60%	66%	66%
<b>TOTAL (% DE LA RÉMUNÉRATION FIXE)</b>	<b>0%</b>	<b>200%</b>	<b>220%</b>	<b>213%</b>

#### RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURI ANNUELLE (2016-2019)

CRITÈRE QUANTITATIF 100%	Min	Cible	Max
Objectif unique de ROC cumulé 2016-2018	0%	313%	344%
<b>TOTAL (% DE LA RÉMUNÉRATION FIXE)</b>	<b>0%</b>	<b>313%</b>	<b>344%</b>

#### 4.4.3 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 au dirigeant mandataire social exécutif au titre de 2018

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 31 mai 2018 sur proposition du Conseil d'administration réuni le 20 février 2018, après que le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE du 14 février 2018 lui a soumis un avis en ce sens, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général pour l'exercice 2018.

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 sur les comptes de l'exercice 2018.

La rémunération totale de Monsieur Alain Dinin serait déterminée selon les principes suivants :

##### Rémunération fixe annuelle : 650 K€

##### Rémunération variable annuelle 2018

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE a décidé d'introduire des critères extra-financiers en sus des critères financiers. Le nombre de critères est ainsi plus important que pour la rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2017. La rémunération variable annuelle 2018 repose majoritairement (75%) sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs

financiers, le solde (25%) reposant sur des objectifs extra-financiers quantifiables ou qualitatifs.

Les objectifs financiers sont le niveau d'EBITDA (qui se substitue au critère de ROC) et le niveau de *backlog* détaillés ci-après.

Les objectifs extra-financiers reposent sur des critères quantifiables relatifs à la stratégie RSE du Groupe et sur des critères qualitatifs, étant précisé que la part de rémunération variable annuelle attachée à ces derniers est limitée à 10% du total. Le mode de détermination du montant de cette rémunération variable annuelle est rappelé dans les tableaux ci-après.

##### Rémunération variable pluriannuelles 2016-2018

La rémunération variable pluriannuelle 2016-2018 peut être attribuée en fonction de l'atteinte d'un objectif correspondant à un niveau de résultat opérationnel courant sur trois ans cumulé sur les exercices 2016, 2017 et 2018 (calculé conformément aux normes comptables en vigueur lors de l'adoption de ce plan par le Conseil d'administration, et hors croissance externe significative). Le mode de détermination du montant de cette rémunération variable pluriannuelle est rappelé dans les tableaux ci-après.

Monsieur Alain Dinin bénéficie d'indemnités spécifiques en cas de cessation de ses fonctions de mandataire social. Ces indemnités sont décrites au paragraphe 4.4.2 ci-dessus.

Ces éléments sont présentés dans les tableaux récapitulatifs ci-après.

**MONSIEUR ALAIN DININ – PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL - 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 2018 - (Présentation du projet de 7<sup>ème</sup> résolution soumise à l'Assemblée générale mixte du 31 mai 2018)**

	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION FIXE</b>	Montant au titre de 2018 : 650.000€	Absence d'évolution depuis 2006
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE</b>	Montant cible 2018 : 1.300.000€	
Principes et critères soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2017 (vote <i>ex ante</i> )	<p>Soit 200% de la partie fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>650.000€ au titre du critère de EBITDA</li> <li>325.000€ au titre du critère de <i>Backlog</i></li> <li>130.000€ au titre des critères qualitatifs</li> <li>195.000€ au titre des critères RSE</li> </ul> <p>Montant maximum plafonné à 110% du montant attaché à chaque objectif soit 1.430.000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>715.000€ (EBITDA)</li> <li>357.500 € (<i>Backlog</i>)</li> <li>143.000 € (qualitatifs)</li> <li>214.500 € (RSE)</li> </ul> <p>Soit un plafond global de 220% de la partie fixe de la rémunération (Cf. tableau suivant).</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</li> <li>Au titre de l'objectif de <i>Backlog</i> si <math>\leq 80\%</math> de l'objectif</li> </ul>	<p>&gt; <b>50% liés à un EBITDA de 485 M€ au minimum (guidance 2018)</b></p> <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€</li> <li>0% en deçà</li> </ul> <p>&gt; <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) et dont les données sont tenues confidentielles à ce stade mais seront communiquées dans le prochain Document de référence</b></p> <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</p> <p>&gt; <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%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité du management</li> <li>Réputation de la Société</li> </ul> <p>&gt; <b>15% liés à un objectif de RSE</b>, répartis comme suit :</p> <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)</li> <li>5% liés à des actions RSE mesurables</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>
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE DIFFÉRÉE</b>	NA	Absence de rémunération variable différée

	Montant ou valorisation comptable	Présentation
<b>RÉMUNÉRATION VARIABLE PLURIANNUELLE</b> Le versement de ce montant sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2018 (vote <i>ex post</i> )	<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 (2015-2019) <sup>1</sup></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%</li> <li>Cette rémunération ne pourrait 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>	<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 sur 3 ans à compter de 2016</li> <li>Initialement fixé à 805 M€, il a été relevé par le Conseil d'administration du 30 mars 2017 à 900 M€ (voir détail ci-après). 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> <p><b>Objectif de ROC à surperformer : 891 M€</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ROC 2016 (réalisé) : 266 M€</li> <li>ROC 2017 (Guidance) : 300 M€. ROC 2017 réalisé : 321 M€</li> <li>ROC 2018 (Guidance de février 2017) : 325 M€</li> </ul> <p><b>Seuil de déclenchement à 100% (cible) : 900 M€</b></p> <p>Rappel : engagement de ne percevoir, pendant toute la durée du mandat, aucune rémunération au titre :</p> <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</li> <li>D'une augmentation de la rémunération pendant la durée du mandat</li> </ul>
<b>RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE</b>	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
<b>OPTIONS D' ACTIONS, ACTIONS DE PERFORMANCE OU TOUT AUTRE ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION DE LONG TERME</b>	NA	Monsieur Alain Dinin a renoncé à l'attribution d'options et d'actions de performance depuis 2006
<b>JETONS DE PRÉSENCE</b>	NA	Monsieur Alain Dinin a renoncé à percevoir des jetons de présence depuis 2013
<b>VALORISATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE</b>	NA	Monsieur Alain Dinin ne bénéficie d'aucun avantage en nature
<b>RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE</b>	NA	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu

**MONSIEUR ALAIN DININ – Détermination de la rémunération variable annuelle due au titre de l'exercice 2018 (hors variable pluriannuel différé) et exprimée en % de la partie fixe de la rémunération sur la base d'une rémunération fixe inchangée par rapport à celle de 2017**

CRITÈRES QUANTITATIFS ET QUALITATIFS 100%	Min	Cible	Max
50% liés à l'atteinte d'un objectif de EBITDA	0%	100%	110%
25% liés à l'atteinte d'un objectif de <i>Backlog</i>	0%	50%	55%
10% lié à l'atteinte d'objectifs qualitatifs	0%	20%	22%
15% liés à un objectif de RSE	0%	30%	33%
<b>TOTAL (% DE LA RÉMUNÉRATION FIXE)</b>	<b>0%</b>	<b>200%</b>	<b>220%</b>

<sup>1</sup> À titre purement illustratif sur la base de la rémunération moyenne des années 2015-2017, la rémunération variable pluri annuelle atteindrait la somme de 2.013.375 euros.

#### 4.4.4 Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2017

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2017, 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 20 février 2018, 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 23 janvier 2017 pour l'exercice 2017. 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€ par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur, 1.200€ pour le censeur ;
- 2.000€ par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;

- 1.200€ par séance des autres Comités, le double pour le Président du Comité ; et
- 8.000€ 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 € et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2017 ; 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 2017 s'est élevé à 280.000 euros, dont 138.800 euros ont été versés sur l'exercice 2017 et le solde versé en février 2018 au titre du solde des jetons de présence dus pour l'exercice 2017.

En 2016, 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 2016 s'était également 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.

**TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS ET LES CENSEURS <sup>(1)</sup>**

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b> <i>(en euros)</i>		<b>Exercice 2017</b>		<b>Exercice 2016</b>	
		Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Mme Luce Gendry</b>	Jetons de présence	45.706	43.800	49.100	53.609
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Jean-Pierre Denis</b>	Jetons de présence	29.235	23.800	31.406	21.603
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Charles-Henri Filippi</b>	Jetons de présence	39.529	16.800	Néant	Néant
Ratification de sa cooptation le 15 décembre 2016	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Jérôme Grivet</b>	Jetons de présence	27.176	27.800	30.079	24.602
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Mme Soumia Belaidi-Malinbaum</b>	Jetons de présence	36.647	27.400	26.540	22.953
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Mme Agnès Nahum</b>	Jetons de présence	24.294	23.800	19.905	22.053
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Mme Magali Smets</b>	Jetons de présence	29.235	19.000	11.943	4.800
À compter de sa nomination le 31 mai 2016	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Jacques Veyrat</b>	Jetons de présence	27.176	27.600	29.195	23.704
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Bruno Catelin</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
Administrateur représentant les salariés, désigné le 1 <sup>er</sup> janvier 2017 et dont la rémunération est exclusive des jetons de présence.	Autres rémunérations	63.700	63.700	Néant	Néant
<b>M. Pascal Oddo</b>	Jetons de présence	11.118	10.200	11.943	9.902
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Gérard Bayol</b>	Jetons de présence	9.882	4.800	9.289	9.751
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Stanislas Augem</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
Administrateur représentant les salariés et dont la rémunération est exclusive des jetons de présence. Départ en retraite le 31 décembre 2016	Autres rémunérations <sup>(2)</sup>	Néant	Néant	115.847	115.847
<b>Mme Martine Carette</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	901
Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>CE Holding Promotion</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	8.854
Représentée par Mme Marguerite Bérard-Andrieu jusqu'à sa démission le 14 septembre 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Mme Anne-Marie de Chalmert</b>	Jetons de présence	Néant	13.200	15.924	36.906
Jusqu'à la fin de son mandat le 31 mai 2016	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Bernard Comolet</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	901
Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Mme Christine Fabresse</b>	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	3.602
Jusqu'à sa démission le 27 mai 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>M. Miguel Sieler</b>	Jetons de présence	Néant	20.800	44.676	58.861
Jusqu'à sa démission le 12 décembre 2016	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total</b>	<b>Jetons de présence</b>	<b>280.000</b>	<b>259.000</b>	<b>280.000</b>	<b>303.002</b>
	<b>Autres rémunérations</b>	<b>63.700</b>	<b>63.700</b>	<b>115.847</b>	<b>115.847</b>

<sup>(1)</sup> Par Nexity ou les Sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce

<sup>(2)</sup> y compris indemnités de départ en retraite en 2016

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Intérêts du dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société

### 4.4.5 Retraites et autres avantages

Il n'existait au 31 décembre 2017 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 ou du Président Directeur Général.

### 4.5 INTÉRÊTS DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Les administrateurs et le dirigeant mandataire social ont l'obligation de détenir au nominatif l'intégralité des actions qu'ils possèdent.

Pour le dirigeant mandataire social, 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 2017, le dirigeant mandataire social détient les actions mentionnées ci-dessous :

Mandataires sociaux	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin <sup>(2)</sup>	1.110.868	1,98%

<sup>(1)</sup> Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

<sup>(2)</sup> 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 17,77% du capital de la Société au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, Monsieur Alain Dinin détient 10,4% de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 6,34%. Monsieur Alain Dinin détient donc indirectement 0,7% de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Au 31 décembre 2017, 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	3.005	NS
M. Jean-Pierre Denis	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	83	NS
<b>Total</b>	<b>7.688</b>	

<sup>(1)</sup> Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.



#### 4.6 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	Actions	4.108	49,89
		Acquisition		0	-

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

#### 4.7 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

##### 4.7.1 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 du dirigeant mandataire social.

##### 4.7.2 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.

#### 4.8 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

##### 4.8.1 Répartition du capital au 31 décembre 2017

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 2017 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date :

Actionnaires (au 31 décembre 2017)	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.110.868	1,98%
Concert New Port et Autres dirigeants	5.848.499	10,44%
Autres salariés	443.469	0,79%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.553.113	2,77%
Public	40.486.852	72,25%
CAA Predica + Spirica <sup>(2)</sup>	3.594.472	6,41%
CM Arkéa + Suravenir <sup>(3)</sup>	2.999.451	5,35%
Titres auto-détenus	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>56.036.724</b>	<b>100%</b>

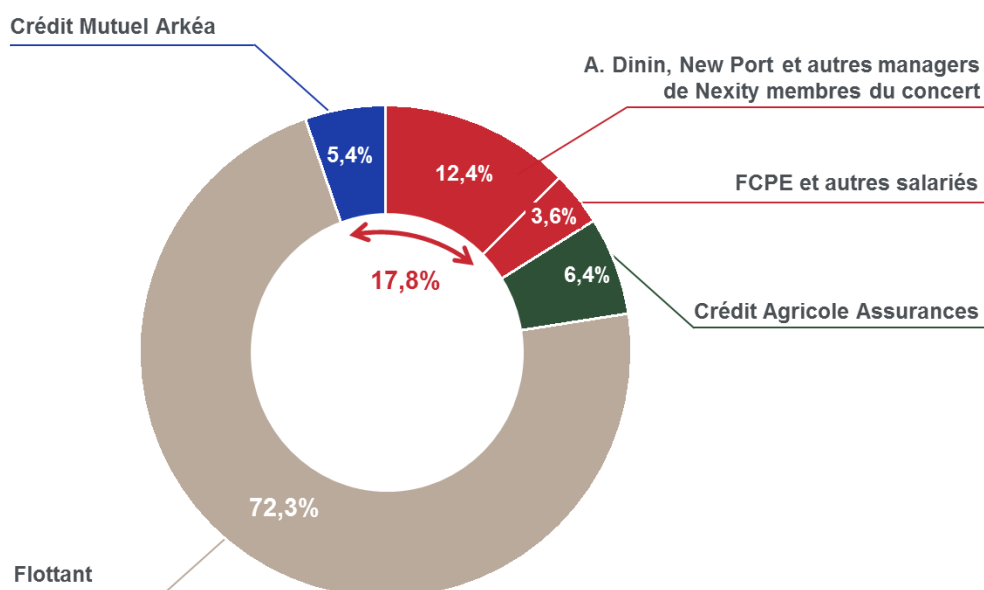
<sup>(1)</sup> Et personnes liées hors détention indirecte via New Port

<sup>(2)</sup> Sur la base du courriel adressé à la Société le 11 juillet 2017 et incluant les actions détenues par Spirica

<sup>(3)</sup> Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 7 mars 2016

## 4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Principaux actionnaires



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 17,77% du capital de la Société au 31 décembre 2017 (voir paragraphe 4.5 « Intérêts du dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent Document de référence).

### 4.8.2 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 :

	2017		2016		2015	
Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
M. Alain Dinin <sup>(1)</sup>	1.110.868	1,98%	1.312.832	2,40%	1.325.059	2,45%
Concert New Port et autres dirigeants	5.848.499	10,44%	5.786.936	10,55%	5.316.788	9,81%
Autres Salariés	443.469	0,79%	284.477	0,52%	326.717	0,60%
FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017	1.553.113	2,77%	980.568	1,79%	1.030.864	1,90%
Public	40.486.852	72,25%	40.101.421	73,17%	33.703.371	62,20%
CE Holding Promotion	-	-	-	-	6.951.866 <sup>(2)</sup>	12,83%
Crédit Agricole Assurances (Predica + Spirica)	3.594.472 <sup>(3)</sup>	6,41%	3.341.859	6,10%	2.824.901	5,21%
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451 <sup>(4)</sup>	5,35%	2.999.451 <sup>(4)</sup>	5,47%	2.709.451	5,00%
Titres auto-détenus	0	0,00%	1.500	0,00%	-	-
<b>Total</b>	<b>56.036.724</b>	<b>100%</b>	<b>54.809.044</b>	<b>100%</b>	<b>54.189.017</b>	<b>100%</b>

(1) Et personnes liées hors détention indirecte via New Port

(2) Sur la base de la déclaration au 31 décembre 2015

(3) Sur la base de la déclaration en date du 11 juillet 2017

(4) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 10 octobre 2016

## **4.8.3 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 2017**

Par courriers reçus les 9 février et 24 février 2017 adressés 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 baisse puis à la hausse le seuil statutaire de 18% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier reçu le 8 novembre 2017 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 baisse le seuil statutaire de 18% du capital et des droits de vote de la Société

## **4.8.4 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.

## **4.8.5 Contrôle de la Société**

Au 31 décembre 2017, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

## **4.8.6 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 21 des États financiers consolidés au 31 décembre 2017 inclus dans le chapitre 3 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.

## **4.9 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL**

### **4.9.1 Capital social**

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société s'élevait à la somme de 280.183.620 euros, divisé en 56.036.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

### **4.9.2 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.

### **4.9.3 Titres auto-détenus**

L'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017 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 1<sup>er</sup> juin 2017.

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 ;
- 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 1<sup>er</sup> juin 2017, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 31 mai 2016, 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 2017 l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 avec la société Oddo Corporate Finance intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 5,7 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité de ce contrat afin de permettre sa mise en œuvre.

### Informations cumulées 2017

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 1 <sup>er</sup> juin 2017	55.305.044	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2016	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2017	-	0,00%
Nombre de titres achetés dans l'année	1.902.657	
Nombre de titres vendus dans l'année	1.902.657	
Cours moyen des achats (€)	48,18	
Cours moyen des ventes (€)	41,41	
Valeur comptable du portefeuille (€)	-	
Valeur nominale du portefeuille (€) *	-	

\* sur la base du cours au 31 décembre 2017

#### 4.9.4 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 28 mars 2018 :

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 2016 (21 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (18 <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 2016 (22 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (19 <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
<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 2016 (23 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (20 <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). Le montant émis global est de 199.999.973,76 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, est de 1 action pour 1 ORNANE 2018
<b>4. Option de surallocation</b>	AG du 31 mai 2016 (24 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	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 2016 (25 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (22 <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 2016 (26 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (23 <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 2016 (27 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (24 <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 2016 (20 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	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
<b>ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALARIES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES</b>			
<b>9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	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 <sup>(5)</sup>	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
	AG du 31 mai 2016 (19 <sup>ème</sup> résolution) 14 mois soit jusqu'au 30 juillet 2017	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant l'attribution <sup>(5)</sup>	Attribution gratuite de 469.500 actions lors du Conseil d'administration du 31 mai 2016, de 50.000 actions lors du Conseil d'administration du 23 janvier 2017 et de 5.000 actions lors du Conseil d'administration du 25 avril 2017
<b>10. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe</b>	AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (15 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 31 juillet 2019 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (28 <sup>ème</sup> résolution)	1% du capital dilué au 1 <sup>er</sup> juin 2017 <sup>(5)</sup>	Non utilisée
	AG du 31 mai 2016 (28 <sup>ème</sup> résolution) 26 mois soit jusqu'au 31 juillet 2019	1% du capital dilué au 31 mai 2016 <sup>(5)</sup>	Décision d'augmentation de capital réservée aux salariés (Conseil d'administration du 23 janvier 2017 et décision du PDG du 31 mars 2017) ayant donné lieu à l'émission de 550.000 actions le 28 juillet 2017
<b>RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL</b>			
<b>11. Rachat de ses actions par la Société</b>	AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (12 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2018 Remplace autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (17 <sup>ème</sup> résolution) AG du 31 mai 2016 (17 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017)	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 1 <sup>er</sup> juin 2017 10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 31 mai 2016	Cf. 4.9.3 ci-dessus
<b>12. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues</b>	AG du 1 <sup>er</sup> juin 2017 (13 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2018 Remplace autorisation donnée par l'AG du 31 mai 2016 (18 <sup>ème</sup> résolution) AG du 31 mai 2016 (18 <sup>ème</sup> résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

<sup>(1)</sup> Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros

<sup>(2)</sup> Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25% ou 10%)

<sup>(3)</sup> Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25% ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription

<sup>(4)</sup> 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

<sup>(5)</sup> Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 31 mai 2016

#### 4.9.5 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 7 juin 2017, à 1,095 action pour une OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2017.

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.

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.

#### 4.9.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

##### Au 31 décembre 2017

Nombre d'actions en circulation	56.036.724
Nombre d'actions gratuites attribuées non annulées et non acquises	1.012.200
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2016	4.597.977
<b>Nombre total de titres après émission des titres pouvant donner accès au capital</b>	<b>61.646.901</b>

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées et de la conversion des OCEANE 2016 engendrerait une dilution potentielle maximale de 9,1%.

#### 4.9.7 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.

#### 4.9.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity détient 50,1% 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.

Nexity a acquis 100% des titres d'Oralia Partenaires. À la suite de l'attribution gratuite d'actions à certains des salariés d'Oralia, antérieurement à l'acquisition, et devenues définitives postérieurement à cette acquisition, la participation de Nexity s'élève à 99,53%. Nexity a exercé les promesses de vente au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 pour détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 45,16% des titres d'Ægide SA, société-mère du groupe Ægide-Domitys, les associés fondateurs détenant le solde. À partir de 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide. Dans cette hypothèse, Ægide-Domitys constituerait un métier de services à part entière au sein du groupe Nexity, et resterait piloté par ses dirigeants-fondateurs.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.



## 4.9.9 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2017, le capital de la société-mère était composé de 56.036.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune contre 54.809.044 actions au 31 décembre 2016. L'augmentation du nombre d'actions de 1.227.680 en 2017 correspond à l'acquisition définitive de 677.680

actions attribuées gratuitement à des salariés du Groupe (voir paragraphe 5.4.4.2 « Attribution gratuite d'actions » du présent Document de référence) et à 550.000 actions résultant de l'augmentation de capital réservée aux salariés finalisée le 28 juillet 2017 (« Axion 2017 »).

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
17/02/2015	Augmentation de capital au 17/02/2015 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	2.030 <sup>(1)</sup>	5 €	10.150 €	(10.150) €	270.915.085 €	54.183.017
24/03/2015	Augmentation de capital au 24/03/2015 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	6.000 <sup>(1)</sup>	5 €	30.000 €	(30.000) €	270.945.085 €	54.189.017
16/02/2016	Augmentation de capital au 16/02/2016 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	577.000 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 (Axion 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 <sup>(1)</sup>	5 €	908.400 €	(908.400) €	280.183.620 €	56.036.724

<sup>(1)</sup> Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions

De plus, les augmentations de capital suivantes ont été constatées en 2018, jusqu'à la date de dépôt 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
20/02/2018	Augmentation de capital au 20/02/2018 par incorporation partielle du poste « Prime de fusion »	93.000 <sup>(1)</sup>	5 €	465.000 €	(465.000) €	280.648.620 €	56.129.724

<sup>(1)</sup> Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions

## 4.10 DISPOSITIONS STATUTAIRES

### 4.10.1 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.

#### 4.10.2 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.

#### 4.10.3 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.

#### 4.10.4 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.

#### 4.10.5 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 l'inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par la Société ; et
- Pour les titulaires d'actions au porteur, à leur l'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,

#### 4.10.6 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.

#### 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.

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.

#### 4.10.7 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 Chapitre 4 – Gouvernement d'entreprise du présent Document de référence.

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 4.5 « Intérêts du dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société » du présent Document de référence.

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 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dispositions statutaires

### 4.10.8 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 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

<b>5.1</b>	<b>LA RSE CHEZ NEXITY</b>	<b>241</b>	<b>5.4</b>	<b>SALARIÉS – ÊTRE RECONNU COMME UN EMPLOYEUR DE PRÉFÉRENCE</b>	<b>262</b>
5.1.1	Structuration et gouvernance de la RSE	241	5.4.1	Politique des ressources humaines	262
5.1.2	Une stratégie RSE renouvelée en 2017	243	5.4.2	Bilan social	266
<b>5.2</b>	<b>AMÉLIORER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>246</b>	5.4.3	Participation - Intéressement - Plans Épargne Groupe	273
5.2.1	Une trajectoire climat ambitieuse pour le Groupe et ses métiers	246	5.4.4	Stock-options et actions gratuites	274
5.2.2	Pour le Client Collectivité, Nexity agit très en amont sur la maîtrise des impacts environnementaux	248	<b>5.5</b>	<b>NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES</b>	<b>276</b>
5.2.3	Pour le Client Particulier : des logements performants pour améliorer leur solvabilité	251	<b>5.6</b>	<b>RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION</b>	<b>278</b>
5.2.4	Pour le Client Entreprise : une offre d'immobilier éco-conçue et économe en ressources	253	<b>5.7</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI GRENELLE II</b>	<b>280</b>
<b>5.3</b>	<b>RENFORCER LA CONTRIBUTION SOCIÉTALE DU GROUPE</b>	<b>254</b>			
5.3.1	Contribuer à construire la ville inclusive et solidaire	254			
5.3.2	Agir avec éthique et en conformité avec la réglementation	255			
5.3.3	Devoir de vigilance	256			





## 5.1 LA RSE CHEZ NEXITY

La stratégie RSE 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 (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, émergence de l'économie du partage, digitalisation des échanges, changement climatique et rénovation énergétique.

Pour apporter des solutions pertinentes et adaptées au marché, le Groupe propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème de partenaires très actif (incubateurs, *start-ups*). 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 aux attentes de ses parties prenantes.

### 5.1.1 Structuration et gouvernance de la RSE

#### 5.1.1.1 Les 4 piliers de la démarche RSE de Nexity



#### 5.1.1.2 La gouvernance RSE

La Direction de la RSE, directement rattachée au Comité exécutif du Groupe, est composée de 6 personnes. Elle dispose de surcroît de relais dans les principaux métiers du Groupe. Elle a 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 réalisée 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. La prise en compte des attentes des parties prenantes du Groupe

#### 5.1.1.3 Les différents modes de dialogue avec nos parties prenantes

Le Groupe s'est fixé pour ambition d'être une entreprise exemplaire en matière sociale, sociétale et environnementale et a placé la RSE au cœur de sa réflexion et de son action vis-à-vis de ses parties prenantes (clients, actionnaires, investisseurs, analystes, collectivités locales, société civile, etc.). 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 tenant compte de leurs préoccupations.

## Parties prenantes

	Collaborateurs	Actionnaires	Clients particuliers	Clients entreprises	Collectivités	Fournisseurs	Associations
Modalités d'échange 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation Conférences</li> <li>Formation au développement durable</li> <li>Code de bonne conduite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport annuel</li> <li>Roadshows</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livret d'accueil</li> <li>Sensibilisation des copropriétaires à la rénovation énergétique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guide Utilisateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trois rapports sur les politiques des collectivités locales par des étudiants de SciencesPo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collecte d'informations sur leur performance RSE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dialogue social ou national</li> <li>Financements</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dialogue social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réponses aux agences de notation extra-financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enquête de satisfaction à la livraison des logements</li> <li>Co-conception de logements et parties communes*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ateliers Culture Utilisateurs et Performance immobilière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation</li> <li>Programmes d'innovation durable (ex : Datacity)</li> <li>Open de l'innovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte Achats Responsables **</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondation Nexity</li> <li>Mécénat de compétences</li> </ul>

\* Projet pilote

\*\* Projet en cours

Nexity participe à des groupes de réflexion et de travail (C3D, OID, AFNOR, AFEP sur l'économie circulaire, etc.) autour des enjeux de RSE afin d'être un contributeur actif et pragmatique tant au niveau sectoriel que national.

### 5.1.1.4 En réponse aux attentes des actionnaires ISR / ESG

La performance RSE de Nexity est évaluée par des agences de notation extra-financière et par un nombre croissant d'investisseurs dont les décisions intègrent désormais les critères ESG (environnement, social, gouvernance). Dans sa démarche de progrès continu, le Groupe prend notamment en compte les résultats des évaluations qui lui sont communiquées pour améliorer sa performance extra-financière.

#### Carbon Disclosure Project (CDP)

Depuis 2011, Nexity participe volontairement au CDP, signe de son engagement dans la lutte contre le changement climatique. En 2017, le Groupe a été récompensé par la note B pour la performance (atténuation et adaptation au changement climatique) et la transparence (exhaustivité et qualité des réponses) de sa politique carbone. Cela place

Nexity parmi les 46% des meilleures entreprises tous secteurs confondus.

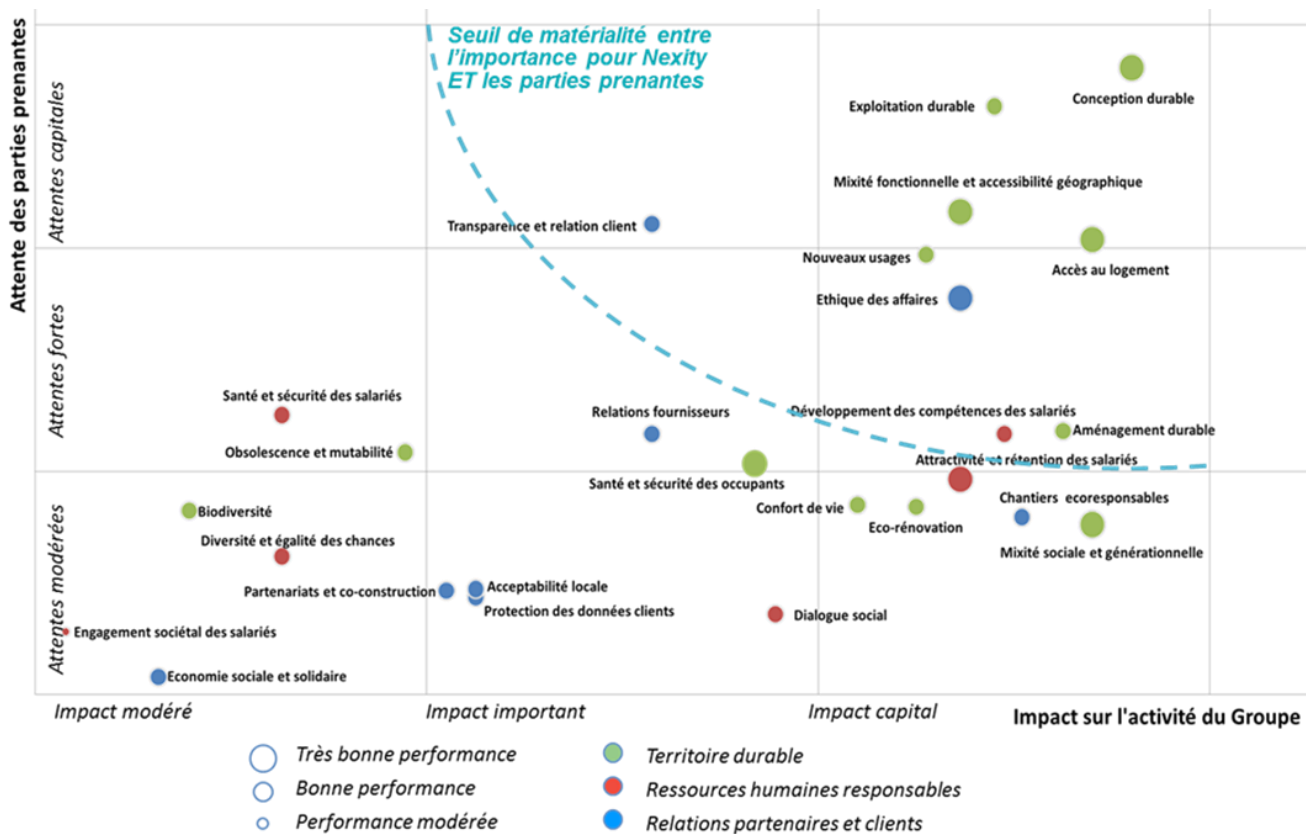
#### Gaïa Index

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 7<sup>ème</sup> année consécutive. Signe de la proactivité du Groupe, sa note globale a progressé de 3 points en 2017 (+5 points sur les sujets sociaux et +7 points sur les sujets environnementaux) par rapport à 2016. Nexity a atteint la 16<sup>ème</sup> place au classement général parmi les 230 entreprises évaluées et la 14<sup>ème</sup> place parmi les 87 entreprises dont le chiffre d'affaires annuel dépasse les 500 millions d'euros.

### 5.1.1.5 La matrice de matérialité : identifier les enjeux RSE les plus pertinents

Réalisée pour la première fois en 2015, elle illustre l'interdépendance que le Groupe entretient avec ses parties prenantes. Par ce travail, Nexity a débuté un premier dialogue avec les parties prenantes de son écosystème (clients, collaborateurs, analystes financiers, associations, etc.). Le Groupe entend poursuivre cette démarche et poursuivre un dialogue adapté et constructif avec celles-ci afin de mieux répondre à leurs attentes.

Les neuf enjeux, situés en haut à droite de la matrice, font l'objet de fortes attentes de la part des parties prenantes interrogées et des membres de la Direction qui estiment qu'ils ont ou auront un impact significatif sur l'activité du Groupe. Pour mener à bien ce travail, le Groupe a souhaité être accompagné pour sa réalisation par un expert extérieur.



### Le seuil de matérialité

La matrice a révélé neuf enjeux stratégiques : l'ensemble des métiers de Nexity y est représenté au travers des enjeux liés à l'aménagement, la conception et l'exploitation durable mais aussi la mixité fonctionnelle et l'accessibilité géographique des bâtiments. La matrice réaffirme le premier enjeu sociétal du Groupe : garantir l'accès au logement à l'aune des nouveaux usages et des évolutions sociétales. Elle démontre également l'importance accordée à l'éthique des affaires et à la relation client sans oublier le développement des compétences des collaborateurs, premiers ambassadeurs de la démarche.

### Les éléments clés issus de la matrice

Le positionnement des points sur la partie droite de la matrice témoigne de l'importance des impacts RSE sur les métiers du Groupe à moyen et long termes. Toutes les attentes considérées comme capitales par les parties prenantes, le sont aussi par les membres du Comité de Direction générale. Néanmoins, certains axes d'amélioration ont été identifiés comme :

- Un reporting et une communication RSE à renforcer ;
- Une meilleure hiérarchisation des priorités ;
- Un meilleur accompagnement des usagers ;
- Un renforcement des synergies entre entités ; et
- Des offres co-construites et mieux adaptées aux attentes des clients.

### 5.1.2 Une stratégie RSE renouvelée en 2017

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 à l'immobilier.

Fort de l'exercice d'évaluation de la matérialité (ou pertinence des enjeux sociaux et environnementaux), Nexity a veillé à y intégrer les neuf 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 à l'immobilier en :

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

## 5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

La RSE chez Nexity

L'exercice de cette responsabilité se traduit, dans la nouvelle stratégie RSE, notamment par la conception et la mise sur le marché de produits et services performants en matière de :

- Efficacité énergétique ;
- Lutte contre le changement climatique ;
- 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 désormais des objectifs quantitatifs correspondant à la création de valeur sociale et environnementale pour chacun de ses clients et pour la Société :

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

Axes stratégiques	Objectifs chiffrés	Échéance
Client Collectivité : « Faire ville » durable et responsable	• <b>1 démonstrateur national</b> des savoir-faire de Nexity pour la ville durable ;	2020
	• Intensification du recours aux <b>nouveaux procédés constructifs</b> comme le bois lamellé collé (CLT) ;	
	• Généralisation des <b>diagnostics de mobilité co-construits 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>	
	• <b>30% des achats</b> réalisés intègrent au moins <b>une dimension RSE</b> (insertion sociale, sourcing local, ...) ;	
	• <b>30 millions d'euros engagés</b> chaque année dans l'innovation, le digital et les start-ups en faveur de la ville de demain.	
	• <b>30% d'opérations et services</b> faisant l'objet d'une démarche <b>Économie Circulaire en 2025</b> ; et	2025
	• Réduction des <b>émissions de gaz à effet de serre</b> à horizon 2030 de :	2030
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30 % par logement livré,</li> <li>○ 21 % par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrées, et</li> <li>○ 35 % par collaborateur.</li> </ul>	

Axes stratégiques	Objectifs chiffrés	Échéance
Client Particulier : un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rester le <b>leader (+ de 20% de part de marché) dans les quartiers prioritaires de la ville</b> et rester le premier partenaire des bailleurs sociaux ;</li> <li>Être le <b>1<sup>er</sup> opérateur du logement intermédiaire</b> ;</li> <li>Au moins <b>une opération BEPOS 3 (E3C1)</b> et au moins une opération en <b>E+C-</b> livrées par filiale ;</li> <li><b>Doubler</b> la production de <b>logements en bois</b> ;</li> <li><b>50%</b> de résidences neuves équipées de <b>solutions de mobilités mutualisées</b> ;</li> <li><b>100% des opérations avec des services intégrés</b> ;</li> <li><b>50%</b> des opérations avec des <b>espaces végétalisés</b> et 30% des opérations végétalisées intégrant des offres de service sur la durée ;</li> <li><b>100% de copropriétés livrées en zone ANRU</b> accompagnées par une démarche de <b>maîtrise des charges</b> ;</li> <li>Accroître la part des opérations montées avec des <b>solutions de financement innovantes</b> pour l'accession à la propriété ;</li> <li><b>30 copropriétés rénovées</b> ;</li> <li><b>12 référents</b> Nexity pour la <b>rénovation énergétique</b> ; et</li> <li>Réduction des émissions de <b>gaz à effet de serre de 15% par logement livré.</b></li> </ul>	2020
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>50% des opérations lancées avec le label E+C-</b> et 100% des rénovations donnant lieu à <b>une certification de performance thermique</b> à réception des travaux ;</li> <li><b>20 %</b> des opérations en <b>structure bois</b> d'ici 2030 et <b>label BBCA sur 50% des opérations bois</b> ;</li> <li><b>100% des opérations tertiaires</b> neuves, rénovées / réaménagées intégrant des <b>espaces végétalisés</b> ;</li> <li><b>50%</b> des opérations proposées avec la <b>certification WELL (ou équivalent)</b> ;</li> <li>50% des opérations neuves conçues pour permettre une offre de <b>mutualisation des parkings et des véhicules</b> et 100% des parkings existants et rénovés audités pour des <b>offres de reconversion</b> (infrastructures pour les véhicules électriques, parkings et véhicules mutualisés) ;</li> <li>100% des opérations ou mandats incluant une <b>offre de service digital</b> appropriée aux futurs utilisateurs ;</li> <li>100% des opérations de <i>Property Management</i> avec une offre de <b>travaux et services en faveur de l'accessibilité et du handicap</b> ;</li> <li>100% des opérations comportant des <b>équipements de recharge électrique auto/vélo</b> ; et</li> <li>100% des opérations clefs en main utilisateur donnant lieu à une <b>proposition de garanties de charges.</b></li> </ul>	2023
Client Entreprise : de meilleurs usages pour plus de qualité de vie au travail		2020
Client Interne : être employeur de préférence	<ul style="list-style-type: none"> <li>75% de collaborateurs reçus pour un <b>entretien annuel (EER)</b> par leur manager ;</li> <li>62% des salariés utilisent l'épargne salariale et bénéficient de <b>l'abondement Groupe</b> dans l'année (sur l'effectif France) ;</li> <li><b>35% de femmes</b> (vs. 28% en 2017) au sein du Club 100 de Nexity ;</li> <li><b>50% de femmes</b> (vs. 39% en 2017) sur l'ensemble des potentiels ;</li> <li>Doubler le nombre de salariés ayant fait l'objet d'un <b>recrutement interne</b> ;</li> <li><b>2.000 collaborateurs engagés dans la solidarité</b> ;</li> <li>2.000 collaborateurs éligibles et volontaires pratiquant le <b>télétravail</b> une journée par semaine ; et</li> <li>L'inscription dans une démarche reconnue de qualité de vie au travail.</li> </ul>	2018
		2020
Envers la société civile : être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Adhérer à un réseau et/ou une organisation de lutte contre la corruption : le Pacte Mondial des Nations Unies</b> ;</li> <li>Un <b>comité du Conseil</b> d'administration consacré à la stratégie RSE ;</li> <li>La <b>rémunération variable</b> du Président-Directeur général et du Comité exécutif incluant des <b>objectifs RSE</b> ;</li> <li>Un <b>représentant des salariés</b> actionnaire au Conseil d'administration ; et</li> <li><b>100% des collaborateurs sensibilisés à la prévention de la corruption.</b></li> </ul>	2018
		2019
		2020

### 5.2 AMÉLIORER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

#### 5.2.1 Une trajectoire climat ambitieuse 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 en ligne avec les engagements de son secteur d'activité en faveur d'un scénario +2°C, conformément aux engagements de 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 (voir ci-après).

##### 2016 : une première estimation des impacts significatifs de notre activité

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 sera revue et affinée mais constitue une première base pour déterminer l'ampleur du défi climatique pour le Groupe.

Les références sectorielles retenues (HQE, CSTB, ADEME) proposent de considérer une émission d'environ 1 tonne équivalent (tonne eq.) CO<sub>2</sub> par mètre carré (environ 1,2 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le logement et environ 0,92 tonne eq. CO<sub>2</sub> pour le tertiaire) en tenant compte des phases de construction et d'exploitation sur une durée de 50 ans.

Cela donne pour Nexity pour les mètres carrés livrés durant l'année 2017, les ordres de grandeur suivants :

- Environ 950.000 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'activité de promotion résidentielle ;
- Environ 60.000 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour l'activité d'immobilier d'entreprise (livraison de 54.358 mètres carrés béton et 18.881 mètres carrés bois) ; et
- 22.000 tonnes eq. CO<sub>2</sub> pour les sites administratifs.

##### 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) ;
- Immobilier d'entreprise : 21% de réduction de tonnes eq. CO<sub>2</sub> par mètre carré de surfaces de plancher livrées (base 2015) ; et
- Sites administratifs : 35% de réduction de tonnes eq. CO<sub>2</sub> par collaborateur d'ici 2030 (base 2014).

Nexity est par ailleurs signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a formulé et signé en 2016 des engagements chiffrés pour le territoire francilien.

##### Les sites occupés par Nexity

Nexity est conscient que les bâtiments (à usage de bureaux) qu'il occupe dans le cadre de ses activités ont un impact non négligeable sur l'environnement. Le Groupe prend donc ses décisions d'implantations en considérant leur localisation et en maximisant leurs performances énergétiques. Depuis 2014, le Groupe regroupe géographiquement ses principaux sites vers des bâtiments plus performants à Paris et en province. Ces actions ont contribué à une baisse des émissions de GES entre 2014 et 2017.

##### Évaluation des émissions de GES et démarches de réduction

##### Management environnemental des sites à usage de bureaux

Afin de répondre aux réglementations et aller au-delà, le Groupe, 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 de GES sur l'ensemble de son périmètre français.

##### Périmètre de l'évaluation

La quantité de GES émise par Nexity est évaluée sur l'ensemble de ses implantations du Groupe ouvertes en France au 1<sup>er</sup> janvier de la période de *reporting* (voir paragraphe 5.5 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent Document de référence). 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 2017 a permis de mettre en évidence les progrès accomplis depuis 2014. Ainsi, en 2017 les émissions de GES ont représenté 22.020 tonnes eq. CO<sub>2</sub> et ont diminué par collaborateur de 5% par rapport à 2014 (22.501 tonnes eq. CO<sub>2</sub>).

Postes d'émissions	Émissions de CO <sub>2</sub> (tonnes eq.CO <sub>2</sub> )				Commentaires
	2017		2014		
Émissions directes de GES	3.489	16%	3.119	14%	
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	58	0,5%	204	1%	Baisse de la consommation de gaz naturel, due à une fiabilisation du reporting
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	3.190	14,5%	2.915	13%	Hausse liée à l'augmentation du nombre de salariés entre 2014 et 2017
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes - Climatisation)	241	1%	ND	0%	Information non disponible en 2014. Émissions relativement faibles en 2017
Émissions indirectes de GES	713	3%	987	4%	
Consommation d'électricité	503 (0,07/ETP)	2%	786 (0,12/ETP)	3%	Diminution de la consommation malgré une augmentation des effectifs, principalement suite aux déménagements vers des sites plus performants énergétiquement
Consommation de vapeur	210	1%	201	1%	Consommation sensiblement identique
Autres émissions indirectes, dont :	17.818	81%	18.395	82%	
Papier et consommables bureautiques	1.645	5%	1.625	7%	Légère hausse liée à l'augmentation du nombre de salariés entre 2014 et 2017
Déchets papiers recyclés	3,5	0%	2,8	0%	Augmentation de la part de papiers recyclés
Déplacements professionnels	3.705	17%	3.443	15%	Augmentation liée à l'augmentation du nombre de salariés entre 2014 et 2017
Déplacements domicile - travail	7.130 (1,05/ETP)	32%	8.399 (1,27/ETP)	37%	Diminution principalement due au recours accru aux transports en commun
TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES	22.020 (3,24/ETP)		22.501 (3,41/ETP)	-2% -5%	
Nombre d'ETP	6.801		6.591	+3%	

Afin de pouvoir comparer les résultats de 2017 avec ceux de 2014, le bilan d'émissions de GES de 2017 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 5.5 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent Document de référence).

Le bilan de GES de 2016 a également été actualisé sur les mêmes bases et donne un total de 20.745 tonnes eq.CO<sub>2</sub>.



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	2017
Électricité	10.865.120 kWh
Vapeur	1.079.000 kWh
Gaz naturel	317.049 kWhPCS
Eau	37.953 m <sup>3</sup>

### Actions de réduction

En 2017, 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 associés, Nexity a :

- Incité ses collaborateurs à réaliser des réunions en visioconférence grâce à la mise à disposition du logiciel Skype Entreprises pour une majorité de collaborateurs ;
- Déployé progressivement le télétravail à raison d'une journée par semaine pour tous les salariés éligibles ; 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.

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, Nexity prévoit d'étudier en détail chacun des postes significatifs de son bilan d'émissions de GES en 2018 afin de déployer un plan d'actions visant à atteindre les objectifs de réduction fixés par le Groupe à horizon 2030 (-35% par collaborateur, par rapport à 2014).

## 5.2.2 Pour le Client Collectivité, Nexity agit très en amont sur la maîtrise des impacts environnementaux

### Biodiversité et nature en ville sur les opérations résidentielles ou tertiaires

L'aménagement est le principal métier de Nexity concerné par la protection de la biodiversité car opérant le plus en amont des projets. Lors de la conception des opérations d'aménagement, la filiale Aménagements & terrains à bâtir assure les continuités écologiques en prenant en compte systématiquement les trames verte et bleue existantes :

- La continuité de la trame verte est assurée notamment par les haies plantées en clôture, des espaces verts et des techniques alternatives (noues arborées ou engazonnées, bassins paysagers, etc.) ; et
- La continuité de la trame bleue : lorsque cela est possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales reprennent entièrement le chemin naturel de l'eau, élément de composition majeur.

Dans le cadre de sa certification ISO 14001, la filiale Aménagements & 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. Selon le résultat donné, un niveau de procédure est déclenché :

- Un niveau de base qui va au-delà des exigences réglementaires et s'applique à toutes les opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la filiale. Il prévoit notamment les continuités écologiques à respecter, la matérialisation des éléments à préserver ; et
- Un niveau sensible et très exigeant qui prévoit un diagnostic faune/flore réalisé par des écologues

missionnés par l'entreprise (liste des espèces remarquables du site, identification pour conservation des habitats ou la reconstitution d'espaces dédiés, etc.).

Dans ses projets de régénération urbaine, la filiale Villes & Projets prend également des mesures pour la protection de la biodiversité avec :

- 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).

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 de projets d'agriculture urbaine, de végétalisation ou d'installation de ruches. Sur les huit opérations de bureaux livrées entre 2015 et 2017 en Île-de-France pour un total de près de 200.000 mètres carrés de surfaces de plancher, 27.120 mètres carrés d'espaces ont été végétalisés (en pleine terre, en toiture, en façade) soit 14 % des surfaces de plancher livrées.

L'opération Le Nuovo à Clichy (92) 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) et obtenu une certification Biodiversity© 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.

Sur l'Eco-campus de Châtillon (92), 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), 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.

### 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.

#### 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. Les sols pollués peuvent également entraîner une pollution des eaux infiltrées et/ou des points d'eau situés à proximité de la parcelle de l'opération. Des vérifications sont effectuées lorsque la mission d'analyse des sols pollués est nécessaire. Sur ses programmes immobiliers de logements neufs visant la certification Habitat & Environnement, 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.

#### 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.

#### 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, COHV, HCT, PCB, etc.), par des matériaux réutilisables conservés pour être valorisés et par une optimisation de l'empreinte carbone du chantier.

### Énergies renouvelables

Dans ses opérations d'aménagement, le Groupe considère systématiquement l'installation de technologies solaires, éoliennes et de biomasse.

Dans le cadre de l'opération Fives Cail à Lille (59), 313 logements bénéficient d'une fourniture en chaleur exclusivement d'origine renouvelable, pour couvrir leurs consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ceci a été rendu possible grâce à l'élaboration d'un montage contractuel innovant, le tiers investissement : l'opération a engendré la création d'une société de projet dédiée, qui porte l'investissement sur les systèmes énergétiques, prend en charge l'entretien et assure la maintenance des installations. En contrepartie, Nexity a réinvesti l'économie réalisée dans :

- Une meilleure isolation thermique des bâtiments, permettant de fait d'atteindre de meilleures performances intrinsèques ; et
- Dans l'augmentation de la part renouvelable du mix énergétique.

Ainsi, une chaudière collective à granulés bois a été mise en place, permettant d'atteindre le label Effinergie+ sur l'ensemble de l'opération, et une centrale photovoltaïque de 345 mètres carrés a été créée, permettant d'obtenir la labellisation BEPOS pour l'un des bâtiments. Le tiers investissement a en outre permis aux ménages de disposer d'un abonnement mensuel forfaitaire compétitif garanti pendant 15 ans.

Tous les bâtiments de l'opération de l'éco-quartier des Tanneries à Lingolsheim (67) ont un approvisionnement en énergie thermique issue du réseau de chaleur 100% énergie renouvelable prévu par les équipes d'architectes pour le quartier. Ils sont donc alimentés majoritairement par du bois local et une pompe à chaleur. La chaufferie collective (combustion de matériaux renouvelables – 62% biomasse couplée à une pompe à chaleur – 38% sur nappe phréatique) permet également de chauffer Les Rives du Bohrie, une opération sur la commune mitoyenne d'Ostwald. La chaufferie biomasse est conçue de manière à valoriser, en plus de la biomasse bois, des déchets issus de l'agriculture de la plaine d'Alsace, tels que la rafle de maïs.

Le Quartier du Lac à Lingolsheim est également équipé d'un réseau de chaleur collectif par géothermie alimentant en chauffage et eau chaude sanitaire l'ensemble du quartier.

Enfin, certains sites développent des technologies éoliennes comme l'opération La Marlière à Courcelles-Lès-Lens (62) est équipée d'une éolienne urbaine de 3.000 à 4.000 watts. Cette puissance fournit l'énergie nécessaire à l'alimentation de 50 points lumineux la nuit (un kilomètre de voirie environ).

### Multimodalité

Nexity investit et innove pour favoriser des solutions alternatives de transports et favoriser la multimodalité. Le Groupe propose sur certaines opérations des modes de déplacement innovants et responsables qui intègrent notamment le concept d'usage collaboratif.

À Strasbourg, l'éco-quartier des Tanneries à Lingolsheim (67) témoigne de cette orientation : des emplacements dédiés à l'autopartage sont prévus afin de permettre aux habitants de se déplacer tout en réduisant le nombre de véhicules par ménage et ainsi maîtriser leur pouvoir d'achat. Ce programme se caractérise également par la connexion de son territoire à l'ensemble des moyens de transports existants, tout en favorisant les mobilités douces. Le quartier sera desservi par le tramway, le TER, trois lignes de bus et un réseau dense de pistes cyclables.

### Mutualiser et réutiliser les ressources pour une économie circulaire

Nexity cherche à rendre les territoires plus sobres en énergie et en ressources par l'exploration de solutions d'économie circulaire. Depuis 2016, Nexity a structuré en trois grands engagements sa stratégie en matière d'économie circulaire à échéance 2025.

Les axes prioritaires de Nexity ont été publiés dans le livre blanc de l'Association française des entreprises privées (Afepe) en février 2017. Nexity a poursuivi tout au long de l'année sa participation active au groupe de Travail Économie Circulaire de l'Afepe. 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.

Outre les objectifs adossés aux objectifs carbone du Groupe (voir paragraphe 5.2.1 « Une trajectoire climat ambitieuse pour le Groupe et ses métiers » du présent Document de référence), l'objectif principal de Nexity est d'optimiser la gestion des déchets de chantier à échéance 2020. De premières opérations pilotes visent à accompagner la valorisation de 70% des déchets des chantiers de construction, 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'opération exemplaire en termes de réduction des consommations, de récupération des ressources et de recyclage des déchets. Dès la démolition des usines des Tanneries, 15.000 mètres cubes de matériaux concassés ont été récupérés sur un total de 45.000 mètres cubes (soit un tiers du volume total des matériaux) et réutilisés sur place pour l'aménagement des voiries du quartier. Cette disposition a également permis d'économiser 2.000 mouvements de camions. Sur cette opération, un système de récupération des eaux pluviales des espaces publics a été mis en place grâce à des noues végétalisées. L'eau est ensuite épurée par une roselière avant d'être rejetée dans le milieu naturel.

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...), l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés ou encore l'encouragement des mobilités responsables (autopartage, vélopartage).

En matière de gestion des fluides, Nexity est engagé aux côtés de la *start-up* Stimergy pour la réutilisation de flux de chaleur issus de serveurs informatiques afin d'alimenter des résidences en eau chaude sanitaire. Un prototype mis en œuvre dans une résidence étudiante à Grenoble (38) a permis de couvrir environ 20% des besoins en eau chaude sanitaire sur les six derniers mois de fonctionnement (voir paragraphe 1.8 « Recherche et développement, propriété intellectuelle » du présent Document de référence).

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 sont attendues en 2018.

### Des chantiers éco-responsables

Nexity a volontairement défini dès 2014 une charte Chantier éco-responsable 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.

### Une charte commune au service des filiales

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 2017, 60 chantiers du pôle Immobilier résidentiel (31% des chantiers validés en Comité d'acquisition de terrains) ont intégré cette démarche, et 83 chantiers validés en Comité d'acquisition (43% des chantiers validés) étaient engagés dans une démarche de certification environnementale plus globale (H&E, HQE, Promotelec ou autre).

### 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 2017, 12% des chantiers lancés ou validés en Comité d'acquisition de terrains étaient concernés par des clauses et 64.820 heures d'insertion sociale (soit une augmentation de 30% par rapport à 2016) ont déjà été travaillées par les bénéficiaires des clauses.

## 5.2.3 Pour le Client Particulier : des logements performants pour améliorer leur solvabilité

Afin d'offrir des bâtiments économes en ressources à ses clients particuliers, 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), sur la maîtrise de leur dépendance énergétique et de ses coûts, sur une offre de logements consommant moins d'énergie et sur des équipements favorisant une meilleure qualité d'air intérieure et sur des solutions de mobilité moins carbonées.

### 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 qui viendra remplacer en 2020 l'actuelle RT 2012, en participant à l'expérimentation nationale du label E+C- (Energie+ 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.

### Bâtiments économes en énergie

Nexity travaille sur l'éco-conception des bâtiments afin de mieux les penser et ainsi limiter leur consommation en 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 2017, 8% des logements

livrés et 19% des logements soumis au Comité d'acquisition étaient au niveau de performance RT 2012 -10% ou -20%.

Le produit Access Design illustre cet engagement. Basé sur un système constructif industrialisé mixte bois / béton, il se caractérise notamment par :

- Une très bonne 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% à 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 très performant, de l'ordre de 240 kg eq. CO<sub>2</sub> par mètre carré en phase construction, soit presque deux fois plus performant qu'un bâtiment traditionnel ;
- 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.

Dans le cadre de l'éco-conception des bâtiments, 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 2017, 22% des opérations livrées ont intégré de l'énergie solaire thermique ou des systèmes photovoltaïques.

<sup>1</sup> Besoin bioclimatique

<sup>2</sup> Consommation d'énergie primaire



### Bâtiments bas 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 GES dans la conception des logements.

Depuis 2014, grâce à un outil interne (*Carbon Cube*), les équipes opérationnelles de l'Immobilier résidentiel peuvent réaliser de manière autonome les bilans carbone sur l'ensemble du cycle de vie de leurs programmes immobiliers.

En 2017, 204 bilans carbone ont été réalisés sur des programmes immobiliers passés en Comité d'acquisition et 159 sur des programmes immobiliers livrés.

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 2017, 6 projets Nexity ont reçu le label BBCA.

### 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. Cet engagement porte, a minima, sur l'obtention de labels de performance environnementale opposables.

45 opérations (1.911 lots) ont obtenu la certification Habitat et Environnement (H&E) auprès de Cerqual en 2017. Cette certification s'appuie sur sept critères environnementaux (management environnemental de l'opération, chantier propre, énergie, filière constructive et choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts) auxquels les opérations doivent répondre pour être certifiées. La conception des logements certifiés H&E permet entre autres d'optimiser les consommations d'énergie, de renforcer l'isolation acoustique et de garantir un air intérieur plus sain grâce à des matériaux peu émissifs.

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.

La filiale de Nexity, Paris Val-de-Seine a obtenu son admission aux certifications NF Habitat et NF Habitat démarche HQE, niveau de maturité 2. Depuis 2016, 100%

des réalisations de la filiale Paris Val-de-Seine sont certifiées a minima NF Habitat.

### Bâtiments plus sains

Pour améliorer le confort de vie des habitants au sein de leur logement et répondre à une préoccupation croissante des pouvoirs publics, Nexity a lancé une démarche expérimentale et pragmatique « Bâtiments plus sains » incluant un guide de conception et une opération de retour d'expérience. Cette démarche se décline en trois axes prioritaires :

- La qualité de l'air intérieur (choix des matériaux, analyse du système de ventilation) ;
- Le confort de vie (aménagement des espaces, acoustique, luminosité, température/hygrométrie) ; et
- La qualité de l'eau (équipements, réseau, etc.).

Par ailleurs, le Groupe poursuit l'intégration des critères sanitaires dans les cahiers des charges de consultation des fournisseurs : étiquette matériaux, écolabels, absence de substances MR - cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction, absence de formaldéhydes, traitement « naturel » du bois. Grâce à cette implication, le niveau moyen des étiquettes matériaux de ces produits est A+.

Le Groupe souhaite être précurseur dans le domaine de la qualité d'air intérieur et travaille en collaboration avec l'ADEME sur un référentiel dont l'objectif est d'expérimenter, définir et déployer un système de management de la qualité de l'air intérieur. Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME en 2016, Nexity teste actuellement ce référentiel sur 2 opérations pilotes :

- Immeuble de bureaux YWOOD à Nice (06) ; et
- Logements Access Design à Cavaillon (84).

Ces 2 opérations contribueront à la définition d'objectifs, la formation des équipes opérationnelles, la mesure des résultats réels à la livraison et la diffusion des retours d'expériences et des bonnes pratiques au sein des métiers Nexity et auprès de l'ADEME.

### La rénovation énergétique des copropriétés

À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers, Nexity s'engage activement depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique des copropriétés. Ce positionnement du Groupe obéit à une quête de gain de pouvoir d'achat, d'amélioration du confort de vie et 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 un chef de projet rénovation énergétique à l'accompagnement des opérations de rénovation énergétique et à la montée en compétences des collaborateurs dans ce domaine. Le Groupe favorise les opérations de travaux globales 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 quarantaine de projets permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 30 à 60% ont été initiés en 2017 et sont en phase d'études avant le vote des

travaux. (Voir paragraphe 1.5.2.1, section « Rénovation énergétique » du présent Document de référence).

### **Des solutions au service des nouvelles mobilités**

Afin de réduire les besoins en places de stationnement, leur coût de construction et d'exploitation et d'accompagner l'émergence de pratiques sociétales de mutualisation et de partage, Nexity propose une offre d'autopartage dans le parking de trois de ses copropriétés d'Île-de-France. De même, les parkings privés représentant un enjeu

économique important (coût de construction et taux d'occupation non optimisés), Nexity a signé en 2015 un partenariat avec Zenpark, premier opérateur de parking partagé en France, et offre aux propriétaires de parkings de les partager pour des usages complémentaires, afin d'en optimiser le coût (voir paragraphe 1.8 « Recherche et développement, propriété intellectuelle » du présent Document de référence). De nombreuses expériences sont en cours de déploiement au sein de différentes opérations du Groupe.

## **5.2.4 Pour le Client Entreprise : une offre d'immobilier éco-conçue et économe en ressources**

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 400.000 mètres carrés de bureaux qui ont fait l'objet de réhabilitations lourdes.

La mixité fonctionnelle au sein des villes et des quartiers n'est possible que par un prix du mètre carré tertiaire optimisé et par des coûts d'exploitation abordables. Grâce à des procédés constructifs innovants, accessibles et écologiques, au travers de ses filiales Ywood et Téréneó, Nexity apporte des solutions concrètes à la question de la maîtrise des coûts pour les grandes entreprises comme pour les PME (voir paragraphe 1.8 « Recherche et développement, propriété intellectuelle » du présent Document de référence).

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 (voir paragraphe 1.5.2.3 « Services immobiliers aux entreprises » du présent Document de référence).

### **Des bureaux performants**

Nexity s'est engagé très tôt sur les performances énergétiques et environnementales des bâtiments tertiaires en anticipant les réglementations et en obtenant des labels et certifications : 100% des bureaux livrés en 2017 en Île-de-France (40.700 mètres carrés - hors Ywood et Téréneó) certifiés HQE (niveau Très bon ou Exceptionnel) et 80% ont atteint un niveau de performance RT 2012 -30% (voir paragraphe 1.5.3 « Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence).

Dans 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.

En 2017, Nexity est intervenu sur :

- 9 immeubles soit 215.100 mètres carrés dans le cadre d'obtention et/ou maintenance des certifications environnementales « exploitation » ; et
- Plus de 33.000 mètres carrés en cours de transposition de la nouvelle version du référentiel NF-HQE Bâtiments Tertiaires en Exploitation – soit 2 immeubles.

### **Des solutions répondant aux nouveaux usages des utilisateurs de bâtiments tertiaires**

La révolution digitale et l'émergence de la culture collaborative conduisent Nexity à repenser les usages au sein des bâtiments de bureaux. Nexity conduit des travaux collaboratifs, organise des conférences et ateliers avec des grandes entreprises utilisatrices pour mieux appréhender cette nouvelle « Culture des utilisateurs » et la traduire dans le métier d'aménagement d'espaces et de conception d'immeubles neufs (voir paragraphe 1.5.3.1 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence). La place désormais incontournable de la végétalisation dans les espaces de travail est révélatrice de ces évolutions. C'est le cas, par exemple, du jardin tropical de la « Manufacture Design », réalisée pour Saguez & Partners à Saint-Ouen (93), imaginé comme un lieu de rencontre.

### 5.3 RENFORCER LA CONTRIBUTION SOCIÉTALE DU GROUPE

#### 5.3.1 Contribuer à construire la ville inclusive et solidaire

##### 5.3.1.1 À travers les métiers de Nexity

###### Réinventer des quartiers

Nexity agit pour réaménager des quartiers entiers au sein de zones urbaines denses en les intégrant au tissu existant, en respectant les caractéristiques du territoire et en anticipant le potentiel de développement de la zone. Avec une réponse sur-mesure et flexible pour chaque projet, de la phase de conception à la réalisation, puis dans les modalités de gestion du futur quartier, Nexity contribue à l'attractivité des territoires aujourd'hui mais aussi à leur résilience dans le temps, pour que la ville et ses quartiers évoluent et restent attractifs dans la durée. Quand cela s'avère nécessaire, Nexity met à profit son savoir-faire dans la transformation de sites industriels en anticipant leurs nouveaux usages. Cela comprend notamment de lourds travaux de dépollution des sols qui transforment un passif environnemental en foncier valorisable pour les industriels et la collectivité locale. Dans le cadre de ses interventions de renouvellement urbain, le Groupe agit comme passerelle entre le public et le privé et s'inscrit dans une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes.

Par une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine (voir paragraphe 1.5.1.1, section « Zones à TVA réduite : ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) » du présent Document de référence), Nexity cherche à accroître l'intégration de ces territoires au reste de la ville, en développant la mixité fonctionnelle au sein de ses programmes. Ainsi, la plupart des opérations de la filiale Villes & Projets sont des opérations mixant tertiaire et résidentiel. Au-delà de sa fonction d'aménageur, Nexity est un acteur engagé en matière de création de lien social : les équipes de l'Immobilier résidentiel pour le projet des Docks Libres à Marseille ont conduit une véritable démarche citoyenne afin d'intégrer et faire participer les riverains au projet. En outre, la filiale de Provence est adhérente au réseau « Les Entreprises pour la Cité » qui a pour objet la lutte contre les discriminations, l'accès à l'emploi et l'égalité des chances.

###### Favoriser l'insertion sociale

Villes & Projets impose dans chacun de ses cahiers des charges de cession de droits à construire des obligations d'heures d'insertion. Cette pratique permet une gestion « intelligente » de cette main d'œuvre dans la mesure où elle est intégrée en volume d'heures globales sur les îlots à construire et non par entreprise intervenant sur le chantier.

De même pour les travaux aménageur de Voiries Réseaux Divers (VRD), une logique identique de volume d'heures est appliquée sur la totalité des entreprises désignées.

Par ailleurs, le Groupe met en application sur ses chantiers des clauses d'insertion sociale (voir paragraphe 5.2.2, section « Insertion sociale » du présent Document de référence).

###### Développer la mixité sociale et fonctionnelle

Nexity met en œuvre des programmes visant la diversification de l'habitat, la mixité sociale et fonctionnelle, facteurs de qualité de vie et de pérennité des quartiers. Premier opérateur privé dans les quartiers donnant lieu à l'application d'un taux de TVA réduite (quartiers ANRU, Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et périmètre des 300 mètres autour de ces zones), Nexity y a vendu, depuis 2006, 21.394 logements (dont 3.390 en 2017). En secteur à TVA réduite, 53% des clients Nexity sont des primo-accédants en 2017. Le Groupe y a également développé 18.372 mètres carrés de commerces depuis 2013. En 2016, Nexity a remporté en copromotion, le concours pour l'aménagement du quartier du Belvédère situé au sein de la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux. Avec 140.000 mètres carrés de surfaces de plancher à bâtir, cette opération mixte accueillera des bureaux, des logements, des commerces, des services, des locaux d'activité, un hôtel, une résidence hôtelière d'affaires, un centre d'hébergement d'urgence à destination notamment de personnes en situation de grande précarité, ainsi qu'un équipement culturel et événementiel.

###### Rendre les logements accessibles

Par le développement de programmes de logements sociaux, Nexity est aujourd'hui le premier partenaire des bailleurs sociaux en France (voir paragraphe 1.5.1.1, section « Logement social » du présent Document de référence). En 2017, 25% des logements développés par Nexity ont été réservés par des bailleurs sociaux soit 3.900 logements (hors Edouard Denis et Primosud).

Plus généralement, à travers une offre de logements à prix maîtrisés (voir paragraphe 1.5.1.1, section « La maîtrise des coûts de construction » du présent Document de référence), le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les primo-accédants qui représentent 27% de ses clients particuliers en 2017. Ce type de commercialisation demande un savoir-faire commercial et juridique spécifique, spécialité des équipes Nexity.

###### Proposer une offre de logements pour chaque étape de la vie

De la résidence étudiante à la résidence senior, Nexity accompagne le parcours résidentiel de ses clients par des solutions adaptées à différents usages immobiliers.

Premier acteur privé de l'immobilier étudiant en France, Nexity est attentif à proposer des logements de qualité. Couvrant une autre partie du parcours immobilier et pour prendre en compte les capacités d'autonomie et les moyens financiers des seniors, Nexity propose aussi bien des résidences sociales intergénérationnelles, que des résidences services grâce à son partenariat avec le groupe Aégide-Domitys.



### 5.3.1.2 Grâce à la Fondation Nexity

La Fondation Nexity, lancée 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 fragilisées, à travers son soutien à des projets éducatifs, d'insertion professionnelle ou d'action sociale. Parmi ces projets d'utilité sociale, la Fondation Nexity s'engage notamment dans la lutte contre le mal-logement, au plus près des personnes concernées.

Elle perpétue également les actions de mécénat du Groupe Nexity en faveur d'un habitat toujours plus accessible.

Les journées de mécénat de compétences organisées par Nexity en 2017 ont mobilisé près de 300 collaborateurs et 33 missions auprès de 18 associations ont été réalisées pour une cause d'intérêt général, soit 3 fois plus de collaborateurs qu'en 2016.

## 5.3.2 Agir avec éthique et en 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, 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 Document de référence).

Les principales actions menées en 2017 sont décrites ci-après, sans que cela ne soit exhaustif.

### Loi Sapin 2 – Lutte contre la corruption

La loi 2016-1691 du 9 décembre, dite loi « Sapin 2 », impose aux entreprises, dans le cadre de la lutte contre la corruption, la mise en œuvre de huit mesures et procédures. L'objectif de celles-ci est de former un dispositif de prévention de la corruption dans l'entreprise.

Ce dispositif inclut notamment un Code de bonne conduite présentant les comportements à proscrire. Le Code de bonne conduite déjà existant de Nexity a été mis à jour afin d'intégrer les dispositions de la nouvelle loi et de compléter les parties relatives à la corruption, notamment celles relatives aux sanctions disciplinaires en cas de manquement aux dispositions énoncées et le dispositif d'alerte interne nouvellement défini entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Celui-ci 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 est y associée, conformément à la loi Sapin 2.

Une cartographie des risques de corruption a été établie, à l'aide d'une part des procédures des différents métiers du Groupe et d'autre part d'entretiens menés avec des

directeurs de filiales et des opérationnels des principaux pôles d'activités. Ces entretiens ont permis de préciser et de compléter les scénarios de risque, d'en estimer la fréquence. La cartographie est formalisée par métier et par processus.

Sur la base de cette cartographie ont été identifiés les tiers les plus risqués, afin de définir un processus d'évaluation de ceux-ci avant et tout au long de la relation d'affaires. Par ailleurs, des procédures de contrôles comptables existent pour garantir la régularité et la sincérité des opérations comptables et financières. Une sensibilisation de la population comptable est prévue afin de lui rappeler l'importance de son rôle dans le cadre de la lutte contre la corruption.

Une sensibilisation aux problématiques de corruption sera faite à l'ensemble des collaborateurs en 2018, et une formation plus approfondie sera dispensée sur le sujet aux populations les plus exposées aux risques de corruption (définies sur la base de la cartographie des risques).

Les dispositions du Code de bonne conduite relatives à la lutte contre la corruption ont été intégrées dans les règlements intérieurs des entités du Groupe après validation des Instances Représentatives du Personnel afin de permettre, en cas de manquements, la mise en œuvre de sanctions disciplinaires.

Le contrôle de la mise en œuvre et de l'efficacité de ces mesures a été intégré dans le plan d'audit pluriannuel.

Le dispositif de lutte contre la corruption mis en place par Nexity est en amélioration continue. Le Groupe s'appuie pour cela sur les recommandations publiées par l'Agence Française Anti-corruption en octobre et novembre 2017, qui précisent les modalités de mises en œuvre des mesures imposées par la loi Sapin 2.

### 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 transaction du pôle Services immobiliers aux particuliers, ainsi que pour l'ensemble du pôle 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.

### Devoir de vigilance

Les mesures mises en œuvre par Nexity au titre de la Loi du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés-mères et des entreprises donneuses d'ordre sont décrites partie 5.3.3. « Devoir de vigilance » du présent Document de référence.

### Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD)

Le Groupe est engagé dans une démarche de conformité avec la Loi Informatique et Libertés, notamment à travers la nomination d'un correspondant informatique et libertés, la tenue des registres des traitements de données personnelles du Groupe, la sensibilisation régulière des équipes, l'encadrement des contrats conclus avec les clients, les fournisseurs et sous-traitants, la prise en compte des droits des personnes (opposition et information) et renforcement de la sécurité informatique.

Cette démarche se poursuit en vue de l'entrée en vigueur du RGPD en mai 2018, notamment à travers la désignation d'un *Data Protection Officer* (DPO), la continuation des actions concernant la sécurité des systèmes d'information et le renforcement des droits des personnes, la mise en place de la portabilité des données, la mise en place d'analyses d'impacts et de procédures de gestion de crise.

### Achats responsables et 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 ;
- 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 ;

### 5.3.3 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.

#### 5.3.3.1 Identification et évaluation des risques

Nexity dispose d'une cartographie des risques Groupe 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 Document de référence).

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

- La communication de la Charte chantiers écoresponsables, 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 Aménagements & terrains à bâtir impliquent des réflexions continues sur le choix des prestataires utilisés.

En 2016, un groupe de travail transverse a été constitué pour recenser les bonnes pratiques et la couverture des risques RSE au sein de la chaîne d'approvisionnement des produits de second œuvre référencés par l'Immobilier résidentiel. Un référentiel interne d'évaluation sociale et environnementale des entreprises et des produits a été développé et mis en œuvre pour chaque famille de produit. 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 2017, l'exercice de référencement couvre environ 22% des achats relatifs aux travaux de construction du pôle Immobilier résidentiel (indice 2012).

Nexity a également mis en place une stratégie d'évaluation des fournisseurs de gros-œuvre qui est actuellement en cours. En 2017, une première campagne d'évaluation a été réalisée auprès d'une partie de nos fournisseurs par le biais de la plateforme Acesa développée par l'AFNOR. À cette occasion, les participants ont répondu à un questionnaire « Risques métier » et « RSE ». Afin de poursuivre cette démarche, une seconde campagne d'évaluation va être lancée courant 2018.

En 2017, la Filiale Nexity Property Management 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.

Nexity a déjà mis en œuvre des actions permettant de répondre aux objectifs de cette loi. La démarche d'identification des risques adoptée ainsi que les principales actions en place qui participent à la maîtrise raisonnable de ces risques sont décrites ci-après et constituent le plan de vigilance de Nexity.

fondamentales, la santé et la sécurité des personnes ont été recensés. L'exhaustivité, la pertinence et l'évaluation de ces risques et leur maîtrise ont été revus avec le management des fonctions Achats, Prévention Sécurité, Ressources Humaines et Responsabilité Sociale et Environnementale.

Ces risques ont ensuite été comparés avec les principaux enjeux de la matrice de matérialité. Cette dernière révèle neuf enjeux stratégiques constituant des attentes fortes pour les parties prenantes et ayant un impact important pour les

activités du Groupe (voir paragraphe 5.1.1.5 « La matrice de matérialité : identifier les enjeux RSE les plus pertinents » du présent Document de référence).

L'évaluation et la hiérarchisation des risques dans la cartographie, associée à cette comparaison, a permis

d'identifier les principaux risques, ainsi que les activités et les types de prestataires, les plus susceptibles de porter atteinte à l'environnement, aux libertés fondamentales, et à la santé et la sécurité des personnes. Ils sont présentés ci-dessous.

### 5.3.3.2 Risques et actions d'atténuation et de prévention

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. En effet, les activités du Groupe sont implantées en France,

et seulement pour 2% de son chiffre d'affaires 2017 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.

#### Présentation des principaux risques

Cette partie présente les principaux risques au regard de leur évaluation dans le cadre des cartographies des risques et des travaux décrits ci-dessus, et susceptibles de porter atteinte à l'environnement, aux libertés fondamentales, et à la santé et la sécurité des personnes.

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 Chapitre 2 « Gestion des risques » du présent Document de référence.

#### Représentation graphique des principaux risques liés au devoir de vigilance après prise en compte des mesures correctives existantes



#### Présentation des risques et des actions d'atténuation et de prévention

Cette partie présente les principales actions actuellement en place au sein du Groupe afin de prévenir les principaux risques identifiés. Elle se concentre sur les activités de promotion, de services immobiliers et des fonctions transverses du Groupe et leurs fournisseurs de premier rang. Elle n'a pas vocation à être une description exhaustive.

L'identification des risques et des actions de maîtrise en place réalisée pour ce premier plan de vigilance a permis à Nexity d'identifier des axes d'améliorations. Plusieurs projets sont en cours de mise en place et seront présentés dans le plan de vigilance 2018.

#### Conception et aménagement durable

##### Risques

- Impact environnemental de l'opération immobilière dès sa conception (menace sur la biodiversité du terrain, émission gaz à effet de serre et pollution des sols) ;
- Non intégration de l'immeuble dans son environnement (transport, non préservation du paysage) ; et
- Bâtiment non pérenne et non durable.

##### Actions en place

En 2017, Nexity s'est doté d'une trajectoire climat en ligne avec les engagements de son secteur d'activité pour limiter le réchauffement climatique à +2°C à horizon 2100, et s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030, afin de réduire l'impact environnemental de ses opérations immobilières, aussi bien résidentielles que tertiaires (voir paragraphe 5.2.1 « Une

trajectoire climat ambitieuse pour le Groupe et ses métiers » du présent Document de référence). Cette trajectoire climat vise également à produire des bâtiments pérennes et durable, en se prémunissant des risques climatiques.

De plus, Nexity agit très en amont sur la maîtrise des autres impacts environnementaux de son activité, en intégrant la

protection de la biodiversité, la préservation de la ressource en eau et l'étude environnementale de la qualité des sols sur toutes ses opérations d'aménagement et de promotion (voir paragraphe 5.2.2 « Pour le Client Collectivité, Nexity agit très en amont sur la maîtrise des impacts environnementaux » du présent Document de référence).

### Environnement, santé et sécurité sur les chantiers

#### Risques

- Impacts environnementaux du chantier (émission des déchets et de nuisances) ;
- Atteinte à la sécurité des intervenants sur le chantier ;
- Accidents corporels sur le chantier ; et
- Lutte contre le travail illégal.

#### Actions en place

##### Chantier éco responsable

Nexity a volontairement défini dès 2014 une charte Chantier éco-responsable commune à toutes ses opérations de construction de logements neufs, afin de limiter les impacts environnementaux de ses chantiers. 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. (Voir paragraphe 5.2.2, section « Des chantiers éco-responsables » du présent Document de référence).

##### Prévention santé et sécurité

Les chantiers des opérations de promotion réalisés en France dépendent de la législation française qui prévoit, dans des conditions prédéfinies, l'instauration d'un coordonnateur Sécurité Protection Santé (CSPS). Le maître d'ouvrage est ainsi chargé d'établir un plan général de coordination de sécurité et de protection de la santé (PGCSPS) afin de prévenir les risques découlant de l'interférence des activités des intervenants sur le chantier ou de la succession de leurs activités. Chaque entreprise intervenante s'assure que des mesures d'hygiène et de sécurité sont mises en place pour les travaux réalisés sous sa responsabilité et pour la protection de ses collaborateurs.

### Qualité des opérations livrées

#### Risques

- Livraison d'immeubles neufs ne répondant pas aux exigences de performance énergétique et carbone fixées par la réglementation ; et
- Livraison d'immeubles neufs ne répondant pas à la réglementation et n'assurant pas la santé et sécurité des occupants (qualité de l'air, amiante, accessibilité).

#### Actions en place

##### Conformité des immeubles livrés

La législation française prévoit, en fonction des caractéristiques des immeubles d'habitation et tertiaires livrés, le contrôle technique des bâtiments. Le contrôle peut notamment porter sur la solidité des ouvrages, la sécurité incendie, les installations électriques, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le conditionnement de l'air et ventilation et ou le réseau d'alimentation en eau.

Au-delà de cette exigence, Nexity a fait ressortir les bonnes pratiques de filiales et rédigé un contrat cadre mis à leur disposition en juillet 2016. Ce document permet à la fois de clarifier et d'harmoniser les exigences contractuelles à demander au CSPS comme la limitation du nombre de chantiers sur lesquels il intervient et de s'assurer ainsi de sa parfaite mobilisation sur nos chantiers.

De surcroît, la Direction Prévention Sécurité réalise des missions sur site en support des équipes techniques, pour s'assurer du niveau d'accompagnement du CSPS et du déploiement de son action sur les chantiers.

Pour les opérations de promotion réalisées à l'étranger (Pologne, Italie, Belgique), les mesures de prévention concernant la sécurité des intervenants sont mises en œuvre conformément aux exigences réglementaires locales.

##### Lutte contre le travail illégal

Le Groupe veille au respect des dispositions relatives à la lutte contre le travail illégal et la sous-traitance. Afin de permettre aux responsables d'opérations de promotion et de chantiers de prévenir efficacement le risque de travail illégal, Nexity a mis en place :

- Des communications et rappels par la Direction juridique, des obligations qui pèsent sur Nexity et ses filiales en tant que maîtres d'ouvrages ou donneurs d'ordre ; et
- Un outil, pour les filiales en Immobilier résidentiel, permettant l'obtention et le suivi de la documentation nécessaire à obtenir de nos prestataires ou ses sous-traitants.

Conformément à la réglementation ou à la demande du maître d'ouvrage sur les domaines non réglementaires, une vérification des ouvrages, des installations voire des équipements est réalisée par un bureau de contrôle avant la livraison des logements ou bureaux.

##### Performance énergétique et carbone

Afin de livrer des bâtiments économes en ressources à ses clients particuliers, Nexity travaille à l'amélioration des performances intrinsèques des bâtiments, en particulier les performances thermiques et carbone. Le Groupe se prépare d'ores et déjà à la future réglementation environnementale de la construction neuve qui viendra remplacer en 2020 l'actuelle RT 2012, en participant à l'expérimentation nationale du label E+C- (Energie + Carbone -), visant à contribuer activement à la lutte contre le changement climatique à travers deux grandes orientations :

- La performance énergétique des bâtiments ; et
- Le déploiement de bâtiments à faible empreinte carbone.

## Qualité des immeubles exploités

### Risques

- Empreinte environnementale forte des immeubles gérés par le Groupe (consommation énergétique, d'eau et émission de gaz à effet de serre) ; et
- Atteinte à la santé et la sécurité des occupants des immeubles gérés par le Groupe (non-respect des normes, absence d'entretien, légionellose, amiante).

### Actions en place

#### Empreinte environnementale des immeubles gérés

Nexity déploie des actions visant à réduire l'empreinte environnementale de ses immeubles gérés :

- Pour les immeubles résidentiels : voir paragraphe 5.2.3, sections « Bâtiments économes en énergie et en carbone », « Bâtiments plus sains » et « La rénovation énergétique des copropriétés » ; et
- Pour les immeubles tertiaires : voir paragraphe 5.2.4. « Pour le Client Entreprise : une offre d'immobilier éco-conçue et économe en ressources ».

(Voir paragraphe 5.2.3, section « Bâtiments économes en énergie et en carbone » du présent Document de référence).

### Conformité des immeubles exploités

À travers les activités d'administration de biens et de *property management*, Nexity gère un parc immobilier, situé en France, qui dépend d'une ou plusieurs réglementation(s) en fonction de la typologie des actifs et de leur occupation. On y retrouve donc entre autres les dispositions applicables en matière de Code du travail, du Code de la construction et de l'habitation voire du Code de l'environnement ou du Code de la santé publique.

À l'occasion d'audits de prise en charge ou de visites sécuritaires d'immeubles réalisés par la Direction prévention sécurité ou par des organismes extérieurs sous le contrôle de cette Direction, Nexity s'assure :

- Du respect de la législation applicable ;
- De la couverture contractuelle des équipements techniques et sécuritaires en présence ; et
- De leur fonctionnement optimal.

À l'issue, une mise à niveau est proposée aux équipes techniques et/ ou de gestion. Indépendamment de cette démarche, des « *check-lists* » sont à disposition des équipes pour établir une revue documentaire et technique fiable.

Par ailleurs, pour améliorer en continu le niveau de connaissance des collaborateurs du Groupe, des formations internes (présentielles ou MOOCS) sont dispensées par la Direction prévention sécurité.

## Environnement, santé et sécurité chez nos prestataires

### Risques

- Absence de maîtrise des impacts environnementaux par nos prestataires (émission de gaz à effet de serre, de déchets et non optimisation du transport) ;
- Achats de matériaux ne répondant pas aux critères environnementaux, sanitaires et sociétaux définis (utilisation de bois non labellisé) ;
- Absence de dispositif assurant la protection de la santé et la sécurité des intervenants chez nos prestataires ; et
- Non-respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par nos prestataires.

### Actions en place

#### Achats responsables

Dans le cadre de sa démarche RSE, Nexity a mis en place une stratégie « achats responsables » auprès de ses fournisseurs de second-œuvre et de gros-œuvre afin de maîtriser les risques liés à sa chaîne d'approvisionnement pour le pôle « Immobilier résidentiel ».

Depuis 2016, un questionnaire RSE est soumis à tous les fournisseurs du second-œuvre afin d'évaluer les performances :

- De l'entreprise : politique éthique, sociale, management environnemental, pays d'origine du siège social ; et
- Du produit : durabilité des matériaux, lieux de fabrication, économie d'énergie/d'eau, recyclabilité du produit.

Cette évaluation donne lieu à un référentiel interne qui permet de déterminer les risques RSE encourus par famille de produit et par fournisseur. À ce jour, 33 fournisseurs du second-œuvre ont été évalués.

Pour aller plus loin dans la couverture des risques, une campagne d'évaluation pilote a été réalisée en 2017 auprès de 25 de nos plus gros fournisseurs de gros-œuvre, par le biais de la plateforme Acesia de l'AFNOR. Les fournisseurs sollicités ont ainsi été invités à répondre à deux questionnaires sur les risques métiers et la politique RSE et à fournir les pièces justificatives. En 2018, une campagne d'évaluation plus large sera lancée.

De plus, au sein du pôle « Immobilier d'entreprise », la filiale Nexity Property Management (NPM) a également lancé une démarche d'achats responsables en 2017 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.

Nexity évalue la performance environnementale des produits et services de ses fournisseurs, dans le cadre de la



## 5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

Renforcer la contribution sociétale du Groupe

démarche achats responsables : actions menées pour le 2<sup>nd</sup> œuvre (promotion résidentielle) et chez NPM (promotion tertiaire).

### Revue des contrats avec les prestataires ne relevant pas d'une opération immobilière

Un contrat entre Nexity et un prestataire, ne relevant pas d'une opération immobilière, peut faire l'objet d'une revue par la Direction juridique droit économique du Groupe. Elle

s'assure du respect de la réglementation en vigueur et apporte d'éventuelles modifications en cas d'atteinte potentiellement critique à l'environnement, l'éthique ainsi qu'à la santé, la sécurité et aux droits des collaborateurs du Groupe et de ses prestataires. Il est prévu en 2018 de joindre une charte Éthique Fournisseurs lors de la contractualisation avec nos prestataires.

## Conditions de travail des collaborateurs du Groupe

### Risques

- Atteinte à la santé et la sécurité des collaborateurs (accident du travail, détérioration de la qualité de vie, risques psycho-sociaux) ;
- Détérioration du dialogue social entre l'employeur et les représentants des salariés ; et
- Lutte contre les discriminations (diversité sociale et culturelle, égalité homme-femme, seniors).

### Actions en place

#### Respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail (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.

#### Prévention des risques professionnels sur le lieu de travail

Les dispositions réglementaires préconisent la création et la mise à jour d'un Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) consistant à identifier et classer les risques auxquels peuvent être exposés les collaborateurs et en y intégrant un plan d'actions.

En appui, la Direction prévention sécurité coordonne cette mise à jour à travers la mise en place d'un groupe de travail dédié et participe à la mise en œuvre des mesures de protection-prévention de concert avec les Directions des ressources humaines et les Directions des moyens généraux de chaque entité.

Le Groupe présente aux partenaires sociaux les conclusions émises et intègre, le cas échéant, les remarques formulées par ces derniers.

#### Représentation du personnel et représentation syndicale

Afin d'assurer un dialogue social constructif, l'accompagnement et l'information des collaborateurs par les instances représentatives, le groupe Nexity compte 307 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 82 instances, présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie.

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 et de Délégués syndicaux, dont les attributions sont clairement définies et dont les membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

Les instances représentatives sont détaillées au paragraphe 5.4.2.11 « Représentation du personnel et représentation syndicale » du présent Document de référence.

### Prévention santé

La protection sociale constitue un des éléments du socle social du Groupe, commun et identique pour l'ensemble des collaborateurs, quelle que soit leur société d'appartenance. Ce système a été mis en place par la négociation d'accords collectifs Frais de Santé et Prévoyance avec les partenaires sociaux du Groupe. L'équilibre de ces régimes fait l'objet d'un suivi semestriel par une Commission, composée des signataires de ces accords.

À ce dispositif s'ajoutent pour les collaborateurs du Groupe :

- Un service de téléconsultation médicale, pour des problèmes de santé sans gravité ; et
- Un service « Assistance Vie Quotidienne », garantissant des mesures d'assistance renforcée, en cas d'accident ou de longue maladie entraînant une hospitalisation ou une immobilisation.

### Lutte contre les risques psychosociaux

Des accords et plans d'action portant sur la prévention des risques psychosociaux ont été conclus au sein des structures dont l'effectif le nécessite.

Afin de sensibiliser les managers sur les problématiques liées au stress, il est proposé :

- Une formation « Manager son stress et celui des autres » intégrée au parcours de formation des managers ;
- Un module de formation « Agir sur le stress », pour les collaborateurs qui souhaitent y participer ; et
- Une plateforme d'écoute et d'accompagnement psychologique, service téléphonique gratuit et disponible 24H/24 et 7 jours/7. Confidentiel, il peut être, le cas échéant, complété par des consultations bilatérales avec un psychologue.

La lutte contre les risques psychosociaux sera par ailleurs intégrée aux négociations relatives à la qualité de vie au travail courant 2018.

### Lutte contre les discriminations

Le Groupe Nexity s'attache, avec la contribution des fonctions ressources humaines, à veiller au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la vie du contrat de travail.

Il s'attache à promouvoir :

- L'égalité professionnelle et la diversité. Des accords et plans d'actions ont été conclus au sein des entités opérationnelles et UES concernées et comprennent des objectifs chiffrés, des mesures et des indicateurs de suivi, dans les domaines suivants : embauche, formation, articulation vie privée / vie professionnelle, rémunération et promotion professionnelle.
- En outre, Nexity entend développer en 2018 des mesures en faveur de l'égalité professionnelle et de la diversité. Ces thématiques seront intégrées dans les négociations avec les partenaires sociaux ; et
- L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés. Un référent handicap a été désigné afin d'accompagner les collaborateurs en situation de handicap dans leur quotidien. Par ailleurs, plusieurs actions de sensibilisation à destination des collaborateurs ont été déployées en 2017 et se poursuivront en 2018 afin notamment de favoriser le recrutement de collaborateurs en situation de handicap.

### Articulation vie privée / vie professionnelle et qualité de vie au travail

Le Groupe est soucieux de concilier la recherche de la performance économique et l'attention portée à ses salariés. À ce titre, plusieurs dispositifs sont proposés aux collaborateurs :

- Le droit à la déconnexion ; et
- Le travail nomade (télétravail), permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, une journée maximum par semaine.

Ces dispositifs ont été mis en place en 2017 par accords collectifs conclus au sein des UES du Groupe et unilatéralement au sein des sociétés hors UES. Le déploiement du travail nomade se poursuivra progressivement au cours de l'année 2018.

Par ailleurs, afin de faciliter l'équilibre vie privée / vie professionnelle, des partenariats ont été conclus avec :

- Un réseau de crèches, qui permet, selon certaines conditions, aux collaborateurs de bénéficier d'une place pour leurs jeunes enfants, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail ; et
- Un service de conciergerie digitale, permettant depuis 2017 aux collaborateurs éligibles de déléguer certaines tâches de la vie courante.

### Code de bonne conduite

Un code de bonne conduite formalise les valeurs du Groupe et rappelle l'ensemble des règles et procédures qui doivent guider les collaborateurs dans l'accomplissement de leurs tâches quotidiennes. Il traite tant des règles de relations internes au sein du Groupe (respect et protection des personnes...) que des relations extérieures (loyauté à l'égard des partenaires commerciaux...).

## 5.3.3.3 Évaluation et suivi des filiales du Groupe et des fournisseurs

### Évaluation et suivi des filiales du Groupe

Un *reporting* régulier est mis en place par la Direction développement durable, afin 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 Cube* (pour le bilan carbone) ; et
- Filiales de l'Immobilier d'entreprise : tableaux de *reporting* de la performance environnementale des opérations tertiaires.

Par ailleurs, 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.

### Évaluation et suivi des fournisseurs

- Nexity met à disposition des filiales du pôle Immobilier résidentiel un outil de cotation des prestataires intervenant sur leurs opérations immobilières (SCOPE) et d'accès aux informations financières, administratives et juridiques. L'outil regroupe et mutualise les retours d'expériences des filiales et les informations utiles pour les consultations à venir. À cet outil, s'ajoute une évaluation RSE des entreprises et des produits pour le second-œuvre référencés sur le pôle. Par ailleurs, les 100 premiers prestataires de services de Nexity Property Management ont fait l'objet d'une campagne d'évaluation RSE en 2017.



### 5.3.3.4 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 afin de répondre aux exigences de la loi Sapin 2 (voir paragraphe 5.3.2 « Agir avec éthique et en conformité avec la réglementation » du présent Document de référence).

Suite à l'identification des risques et des actions de maîtrise en place réalisée pour ce premier plan de vigilance, une charte Éthique Fournisseurs va être mise en place en 2018 pour permettre aux prestataires d'accéder à un mécanisme d'alerte dédié avec une adresse mail spécifique.

### 5.3.3.5 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 au Chapitre 2 – Gestion des risques du présent Document de référence.

L'identification des risques et des actions de maîtrise en place réalisée pour ce premier 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.

## 5.4 SALARIÉS – ÊTRE RECONNU COMME UN EMPLOYEUR DE PRÉFÉRENCE

### 5.4.1 Politique des ressources humaines

Les équipes de la Direction des ressources humaines sont chargées 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.

Nexity s'engage à accompagner chaque collaborateur tout au long de son parcours professionnel au sein du Groupe.

La politique des ressources humaines est structurée, en 2017, autour de cinq axes principaux :

- Accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, évaluer pour progresser ensemble ;
- Digitaliser un système complet d'information, d'écoute et de partage ;

- Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur ;
- Rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité. Une attention particulière est portée sur l'équité salariale entre les hommes et les femmes afin de garantir un niveau de salaire identique à poste et profil équivalents ; et
- Faire évoluer les organisations pour un meilleur équilibre vie privée / vie professionnelle.

#### 5.4.1.1 Accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, pour progresser ensemble et évaluer

##### Une nouvelle expérience d'intégration

Une refonte complète du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs a été initiée en 2016 et finalisée en 2017.

Articulé autour de quatre temps forts (Découvrir / Échanger / Explorer / Parrainer), il met en scène différentes modalités pédagogiques (digital, face à face, collaboratif), jusqu'à la journée d'intégration qui a lieu au siège. Cette dernière a été repensée sous un nouveau format pour permettre un maximum d'interactions avec les dirigeants et avec les autres collaborateurs présents.

Ce parcours favoriser la création d'un réseau interne. Ainsi, les contenus et activités du parcours sont tous construits pour actionner la dimension collaborative et la co-construction.

En 2017, neuf séminaires d'intégration ont eu lieu, 441 nouveaux entrants ont pu bénéficier de cette journée.

### L'évaluation annuelle

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet de la mission et des objectifs liés à un poste. Il doit permettre d'accompagner le collaborateur dans son développement afin que ce dernier atteigne les niveaux de compétences et de performance attendus dans sa fonction. Il permet également à chaque manager de mieux piloter la performance de son équipe et ses résultats.

Un support d'entretien permet de favoriser l'échange, de rendre plus claires les compétences et les performances attendues, et de renforcer l'engagement par la formalisation d'un plan de développement individuel avec des actions qui lui sont rattachées. Cet Entretien d'Engagement Réciproque (EER) permet d'effectuer un bilan de l'année écoulée, de déterminer des objectifs spécifiques en lien avec les axes stratégiques du Groupe et de l'unité de travail, d'identifier un plan de développement individuel, et de recueillir le projet du collaborateur et ses souhaits individuels de mobilité. Il comprend également une section dédiée à « la gestion de l'organisation de travail ».

Suite à la réforme sur la formation professionnelle du 5 mars 2014 rendant obligatoire l'entretien professionnel, l'EER a été repensé au cours de l'exercice 2016. Simplifié, il s'organise désormais selon les axes suivants :

- Une section évaluation destinée à évaluer les objectifs, les compétences et à fixer des objectifs pour l'année à venir tout en réalisant un plan de développement individuel pour le collaborateur ; et
- Une section projet professionnel destinée à recueillir les souhaits du collaborateur et l'orienter sur son projet professionnel.

Ce nouvel EER permet d'alimenter la gestion des carrières et de garantir un meilleur pilotage de la performance individuelle et collective.

### Relations écoles et intégration des jeunes

Nexity a accueilli en 2017, 274 alternants et 325 stagiaires dans l'ensemble de ses structures en France. À travers les stages, l'alternance, et l'emploi des jeunes diplômés, Nexity déploie des actions visant à favoriser leur intégration dans l'entreprise et, plus généralement, à faciliter leurs premiers pas sur le marché du travail.

Au cours de l'année 2017, Nexity a de nouveau multiplié les occasions de rencontre et d'échange avec les étudiants.

Nexity a ainsi participé à des événements de recrutement rassemblant des candidats pour des postes dans la

promotion et les services : Forum Groupe IGS, *Job dating* ESPI, Forum ESTP, Forum des métiers de l'immobilier, etc.

Les relations écoles de Nexity se sont consolidées auprès des écoles cibles préparant aux métiers de la promotion et des services immobiliers. Ainsi, le partenariat avec l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP) a été renouvelé en 2017. Fort de son succès, l'organisation de conférences et de petits déjeuners découverte au siège de Nexity sera reconduite en 2018 pour les étudiants. La cérémonie de remise des diplômes, pour la promotion 2017, est organisée par Nexity.

Ce partenariat vient compléter celui tissé depuis plusieurs années avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) qui forme aux métiers de la promotion et aux métiers des services immobiliers aux entreprises et aux particuliers.

Nexity est toujours partenaire du cluster d'innovation de l'école *Web School Factory : l'Innovation Factory*.

Nexity Services immobiliers aux particuliers poursuit son partenariat avec l'IMSI (Groupe IGS) en recrutant, chaque année, des jeunes en alternance qui intègrent les agences de Nexity Paris/Île-de-France afin d'être formés aux métiers du syndic, de la transaction, ou de la gérance locative.

De plus, Nexity continue de s'engager aux côtés des associations Télémaque et Nos quartiers ont des talents pour mener des actions en faveur de l'égalité des chances vis-à-vis de l'accès à l'emploi.

Nexity parraine de jeunes étudiants ou jeunes diplômés en les aidant à améliorer leur dossier, à préparer leurs entretiens, à affirmer leurs choix d'orientation et à se construire un réseau professionnel.

### Fidélisation des talents

Depuis 2015 et dans le cadre de la fidélisation des talents, le Groupe a mis en place un programme de développement professionnel individuel, destiné à des collaborateurs identifiés, au regard de critères objectifs, lors des Comités de détection menés chaque année.

Il est articulé autour d'une journée de diagnostic exhaustif des compétences permettant de mettre en lumière les points forts et points d'effort des participants, et donne lieu à un parcours de développement professionnel individualisé d'une durée de douze mois maximum dont l'objectif est de continuer à entraîner et développer les compétences des collaborateurs ciblés.

Ce dispositif, construit sur mesure est maintenant renouvelé chaque année.

## 5.4.1.2 Un nouvel écosystème d'information, d'écoute et de partage sous le signe d'une transformation humanisée

En 2017, l'accompagnement des collaborateurs dans la mutation culturelle de Nexity a guidé le pilotage des chantiers de communication interne afin d'offrir à chacun d'entre eux une vision transverse des métiers du Groupe et accroître leur confiance dans la stratégie de Nexity.

### Le digital au service de l'humain

Cette conviction – fidèle à l'esprit de transformation du Groupe – a ainsi guidé l'élaboration du nouvel écosystème collaboratif baptisé Nexity Live. Cette plateforme a été co-construite avec et à partir des besoins des collaborateurs, clients internes, en étant adaptable et personnalisable. Cette offre est en train de transformer les manières de travailler et

de coopérer au sein de chacun des métiers mais aussi entre tous les collaborateurs du Groupe.

Née après six mois de consultation et d'études, la plateforme collaborative Nexity Live a été lancée en juin 2017. Elle s'appuie sur 4 fonctionnalités :

- Un accès direct et personnalisé aux services proposés par Nexity, ainsi qu'aux différents outils métiers ;
- Nexity Live est aussi un média avec son fil d'actualité personnalisable et ses communautés d'affinités ;
- La plateforme dispose également de deux modes de travail en communautés, projets ou équipes, qui permettent de partager ses documents, ses questions, ses supports ; et
- Enfin, elle propose une rubrique « talents ». Plus qu'un annuaire, c'est l'opportunité de proposer ses propres compétences, ou d'en rechercher d'autres au sein du Groupe.

Avec 36% de profils remplis en 6 mois seulement, cet outil témoigne de la progression du taux d'engagement des collaborateurs. En complément, une nouvelle option a été déployée : un service « pas de questions sans réponse » soutenu par un *chatbot* et un collaborateur, qui permet à chacun de poser toutes ses questions. Plus de 314 questions ont déjà été traitées, de la prise de rendez-vous commerciaux aux offres destinées aux collaborateurs en passant par les solutions crédit.

### Tous « *community managers* »

Au travers de Nexity Live, c'est également une nouvelle posture qui a été encouragée chez les collaborateurs, celle du « *community management* » interne. Depuis la fin de l'année dernière, ils sont plus de 160 volontaires à participer à l'animation d'une communauté sur Nexity Live. Ils relaient l'information, répondent aux questions et participent activement et positivement à la transformation de Nexity.

### 5.4.1.3 Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur

L'entretien annuel d'engagement réciproque (EER) mis en place dans l'ensemble du Groupe permet d'apprécier les compétences, d'évaluer l'atteinte des résultats, d'anticiper les évolutions de carrière et d'établir les projets de formation.

Pour répondre, d'une part, aux postes à pourvoir et, d'autre part, aux souhaits des collaborateurs exprimés lors des entretiens annuels et validés par les managers, Nexity met à la disposition de tous ses collaborateurs une bourse de l'emploi. Ce système a été créé pour faciliter les échanges et favoriser les passerelles entre les filiales du Groupe. Ainsi, en 2017, en France, 95 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité : 28 ont été mutés vers un autre pôle métier du Groupe et 67 au sein d'une autre société du même pôle.

En 2017, un groupe de travail composé de collaborateurs et managers a mis à plat les règles de la mobilité. L'objectif est

### Du virtuel et des événements bien réels

En parallèle de ce déploiement digital, une quinzaine d'événements bien réels ont été organisés en 2017. Leur nouveau format plus collaboratif et interactif a été un succès :

- C'est le cas des universités managériales de mi-septembre qui ont, comme chaque année, réuni plus de 300 managers ;
- C'est également le cas des toutes nouvelles *learning expeditions* – voyages inspirants – inaugurées en 2017. Les événements de ce format ont été organisés en Île-de-France, à Lyon et à Nantes pour écouter et échanger avec divers acteurs économiques et sociaux qui créent un écosystème de travail différent, qu'ils soient entreprises du CAC 40, *start-ups*, espaces de *coworking*, incubateurs, Lab ou acteurs sociaux. Ces rencontres ont aidé à imaginer de nouveaux modèles avec une transposition possible rapidement ; et
- Plus de 45 rencontres (déjeuners collaborateurs, séminaires, ...) ont été proposées aux collaborateurs qui ont eu, par ce biais, l'occasion d'échanger avec des managers et les membres du Comité exécutif sur la transformation digitale.

### Maillage régional

La transformation du groupe Nexity se jouant à la fois au niveau national et local, un maillage régional a été développé en 2017. Il s'appuie sur le Comité exécutif et les instances dirigeantes.

de partager des nouvelles règles afin de fluidifier la progression et les carrières

La formation continue contribue à répondre aux besoins d'évolution professionnelle de chaque collaborateur (voir paragraphe 5.4.2.14 « Formation » du présent Document de référence). Elle se structure pour son offre métier autour d'académies métiers qui renforcent l'intégration immédiate, dynamisent l'apprentissage en continu, valorisent les expertises internes (contribution à l'élaboration des contenus et animation de certaines sessions) et favorisent les passerelles entre métiers. Le programme de fidélisation des talents permet de développer des collaborateurs identifiés au regard de leur performance (voir paragraphe 5.4.1.1, section « Fidélisation des talents » du présent Document de référence).

#### 5.4.1.4 Rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité

La politique de rémunération de Nexity s'attache à garantir la rétribution de la contribution des salariés du Groupe, en valorisant à la fois la performance individuelle et la performance collective, tout en préservant l'équité et la solidarité.

Il s'agit d'accorder aux collaborateurs, au-delà de leur rémunération individuelle, fixe et/ou variable, une rétribution globale intégrant également la reconnaissance de leur performance collective et des avantages sociaux solidaires. Les dispositions mises en place en 2017 s'inscrivent dans l'application continue de ces principes.

##### Révisions salariales : un processus structuré et homogène basé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance

Les rémunérations sont revues, a minima annuellement, au travers d'un processus global structuré commun à l'ensemble des entités du Groupe. Cela permet de garantir une application homogène et équitable des principes de rétribution et consiste en une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs par les managers et la Direction des ressources humaines.

Nexity reconnaît et rétribue la performance individuelle par un principe d'allocation reposant sur la sélectivité au regard de la contribution apportée par chacun (rémunération variable individuelle) ; mais rémunère aussi la performance collective selon les résultats économiques atteints et les efforts consentis par chaque société du Groupe avec le versement éventuel de l'intéressement et de la participation, et par Nexity plus globalement grâce au Plan d'Épargne Groupe dont le niveau d'abondement annuel est lié aux résultats du Groupe et à une politique active d'actionnariat salarié.

Nexity veille à garantir une rétribution équitable reposant sur une évaluation factuelle et objective des contributions et prohibant toute discrimination afin de garantir des niveaux de rémunération identiques à postes et profils équivalents.

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.

##### Épargne Salariale : le bénéfice réciproque

Le 26 mars 2015, le Groupe Nexity a signé un accord unanime avec ses partenaires sociaux pour la mise en place d'un dispositif d'épargne salariale Groupe commun à tous les collaborateurs. Ce dispositif innovant permet aux collaborateurs, quelle que soit leur entité d'appartenance, de percevoir un abondement.

Les collaborateurs Nexity bénéficient désormais du :

- Plan Épargne Groupe (PEG) avec six fonds communs de placement, dont le fonds Nexity Actions ; et
- Plan Épargne pour la Retraite Collective Groupe (PERCOG) avec cinq fonds communs de placement.

Tous les collaborateurs du Groupe peuvent ainsi se constituer une épargne, aidés de leur employeur par l'abondement, dont le montant annuel est assis sur le résultat opérationnel courant 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, spécialistes des ressources humaines, qui a décerné à Nexity le trophée 2015 de l'épargne salariale.

##### Le Bilan Social Individuel, accessible à tout moment

Le Bilan Social Individuel (BSI) est un document propre à chaque collaborateur répertoriant l'ensemble des éléments de rétribution perçus sur une année, complété de tous les avantages sociaux individuels. Pour simplifier le quotidien des collaborateurs, tout comme celui des managers, le BSI est accessible sur l'espace privé de chaque collaborateur et sur l'espace manager.

##### Partage de la valeur ajoutée : Augmentation de capital réservée aux salariés

Nexity a finalisé le 28 juillet 2017 une augmentation de capital avec garantie et effet de levier réservée aux salariés baptisée « aXion 2017-2022 ». 550.000 actions nouvelles (soit 0,99% du capital au 30 juin 2017) ont été émises à un prix de 41,36 euros, soit avec une décote de 20% par rapport au prix de référence calculé pour l'opération.

Près de 3.300 collaborateurs, représentant plus de 50% de l'effectif salarié éligible, ont souscrit à l'opération, elle-même sursouscrite 3 fois.

Les taux d'adhésion et de souscription, les plus élevés jamais atteints par Nexity pour des augmentations de capital réservées aux salariés, témoignent de la forte adhésion des collaborateurs de Nexity à sa stratégie et à son projet d'entreprise, ainsi que de l'engagement de Nexity, depuis son introduction en bourse, à renforcer la participation directe et indirecte de ses collaborateurs à son capital. Les managers et collaborateurs de Nexity détiennent, au 31 décembre 2017, 16,0% de son capital.

#### 5.4.1.5 Faire évoluer les organisations pour un meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle

##### Politique d'encouragement à la parentalité

Nexity propose 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 rencontrées par les parents salariés Nexity dans la recherche de modes de garde, Nexity a signé un partenariat pour trois ans pour la réservation de places en crèches et services

associés. En 2017, 70 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Le réseau de crèches partenaires offre également des services complémentaires d'urgence aux collaborateurs qui le souhaitent, comme la garde occasionnelle ou l'aide à domicile.

## 5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

Salariés – Être reconnu comme un employeur de préférence

### Conciergerie d'entreprise

Un service de conciergerie digitale dédié aux 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 au travail. Depuis sa mise en place en février 2017, près de 1.300 collaborateurs utilisent cette prestation pour plus de 8.000 demandes.

### Travail nomade : une optimisation de l'organisation du travail

Le travail nomade permet à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler, à domicile ou dans un tiers-lieu Nexity, un jour maximum par semaine.

Trois accords collectifs ont été conclus courant 2017 au sein des principales UES du Groupe dans le cadre de la négociation relative à la qualité de vie au travail. Il a également été mis en place unilatéralement au sein des autres structures du Groupe.

Le déploiement de ce dispositif se poursuivra progressivement au cours de l'année 2018.

### Le droit à la déconnexion

Un dispositif relatif au droit à la déconnexion a également été mis en place en 2017 par accords collectifs conclus au

sein des trois principales UES du Groupe dans le cadre de la négociation relative à la qualité de vie au travail. Des chartes unilatérales relatives au droit à la déconnexion ont également été mises en place au sein des sociétés hors UES.

### Protection sociale

Le Groupe Nexity a, depuis 2011, souhaité la mise en place d'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, ce nouveau dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé. Le régime frais de santé est constitué de deux blocs à adhésion obligatoire : un régime de base complété par un régime sur-complémentaire, et ce afin de conserver le niveau des prestations en vigueur.

## 5.4.2 Bilan social

### 5.4.2.1 Effectif total

Au 31 décembre 2017, l'effectif total du Groupe est de 7.276 salariés (contre 6.896 salariés au 31 décembre 2016).

92% des collaborateurs du Groupe disposent d'un contrat à durée indéterminée.

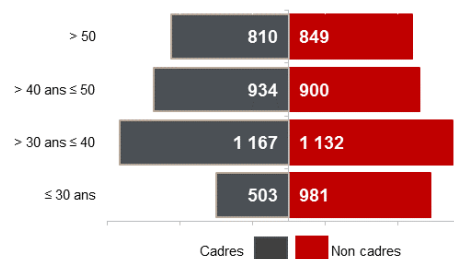
Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par type de contrat et son évolution entre 2016 et 2017 :

(en nombre)	2017	2016
Contrats à durée indéterminée	6.689	6.376
Contrats à durée déterminée et alternance	587	520
<b>Total</b>	<b>7.276</b>	<b>6.896</b>

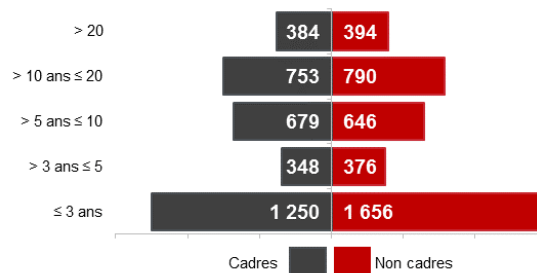
La nature des contrats (majoritairement à durée indéterminée et à temps plein), comme la moyenne d'âge et l'ancienneté, illustrent la capacité du Groupe à fidéliser les collaborateurs, afin de bénéficier de leurs compétences, de leur expérience, et de leur permettre de construire leur parcours professionnel.

Au 31 décembre 2017, le Comité exécutif du Groupe est composé de 5 personnes dont la moyenne d'âge est de 54 ans.

### Pyramides des âges et des anciennetés des collaborateurs au 31 décembre 2017



La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe est de 40,5 ans à fin 2017. Elle est de 41,5 ans pour les cadres et de 39 ans pour les non-cadres. Ces statistiques restent stables depuis plusieurs années.



L'ancienneté moyenne dans le Groupe est de 8,2 ans : 8,5 ans chez les cadres et 7,9 ans chez les non-cadres. Ces moyennes restent stables depuis plusieurs années.



### 5.4.2.2 Répartition de l'effectif total par zone géographique, par catégorie professionnelle, par UES et par pôle

#### Répartition par zone géographique

L'activité du groupe Nexity est concentrée en France avec 98% de l'effectif total répartis dans plus de 300 implantations. Les autres pays d'Europe dans lesquels Nexity est implanté sont la Belgique, l'Italie, la Pologne, et la Suisse.

Sur le périmètre français, Nexity s'attache à appliquer une politique d'implantation régionale de ses activités à

proximité des marchés sur lesquels il intervient. Ainsi, en France, 59% des salariés exercent leur activité en province et 41% en Île-de-France. L'importance des effectifs basés en Île-de-France s'explique par le dynamisme du marché francilien et par la présence à Paris du siège et de la plupart des fonctions centrales.

L'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique (France / étranger) au sein du Groupe depuis 2015 est la suivante :

	31/12/2017	%	31/12/2016	%	31/12/2015	%
<b>France</b>	<b>7.110</b>	<b>98%</b>	<b>6.714</b>	<b>97%</b>	<b>6.728</b>	<b>97%</b>
Belgique	41		61		61	
Italie	15		20		25	
Pologne	105		97		94	
Suisse	5		4		4	
Royaume-Uni	0		0		1	
<b>Europe (hors France)</b>	<b>166</b>	<b>2%</b>	<b>182</b>	<b>3%</b>	<b>185</b>	<b>3%</b>
<b>Total</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>	<b>6.896</b>	<b>100%</b>	<b>6.913</b>	<b>100%</b>

La répartition géographique des salariés du Groupe en France depuis 2015 est la suivante :

	31/12/2017	%	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Île-de-France	2.916	41%	2.988	44%	2.962	44%
Lyon et Grand Lyon	606	9%	685	10%	718	11%
Lille	298	4%	312	5%	304	5%
Bordeaux	334	4.5%	285	4%	285	4%
Marseille	275	4%	256	4%	243	4%
Strasbourg	135	2%	149	2%	145	2%
Toulouse	159	2%	139	2%	136	2%
Besançon	117	1.5%	108	2%	111	2%
Nantes	141	2%	128	2%	123	2%
Autres villes	2.129	30%	1.664	25%	1.701	25%
<b>Total</b>	<b>7.110</b>	<b>100%</b>	<b>6.714</b>	<b>100%</b>	<b>6.728</b>	<b>100%</b>

#### Répartition par catégorie professionnelle et par Unité Économique et Sociale (UES)

L'effectif global compte 47% de collaborateurs cadres (dont 52% d'hommes et 48% de femmes) et 53% de collaborateurs non-cadres (dont 25% d'hommes et 75% de femmes).

Le tableau ci-dessous présente au 31 décembre 2017 la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES :

UES	Cadres			Non-cadres			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity Promotion Construction	771	528	1.299	231	576	807	2.106	29%
Nexity Saggel Services	168	176	344	20	89	109	453	6%
Nexity Lamy	376	601	977	448	1.573	2.021	2.998	41%
Financière de la Baste	45	18	63	4	33	37	100	1.5%
Sociétés hors UES	402	329	731	253	635	888	1.619	22.5%
<b>Total Groupe</b>	<b>1.762</b>	<b>1.652</b>	<b>3.414</b>	<b>956</b>	<b>2.906</b>	<b>3.862</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>

## 5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

Salariés – Être reconnu comme un employeur de préférence

L'UES Nexity Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France dans les métiers de l'Immobilier résidentiel, de l'Immobilier d'entreprise, de l'aménagement urbain ainsi que les fonctions dites *corporate* au sein de la holding.

L'UES Nexity Saggel Services regroupe les collaborateurs des métiers du *property management*.

L'UES Nexity Lamy regroupe l'essentiel des salariés travaillant en France dans les métiers des Services immobiliers aux particuliers.

L'UES Financière de la Baste correspond à la société Century 21 France.

### Répartition par métier

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par métier et leur évolution aux 31 décembre 2015, 2016 et 2017 :

Pôles métiers	2017	2016	2015
Immobilier résidentiel	2.234	1.897	1.754
Immobilier d'entreprise	75	69	72
Services immobiliers aux particuliers	3.801	3.822	4.012
Services immobiliers aux entreprises	645	602	603
Réseaux de franchises	179	172	160
Villes & Projets	14	14	15
Autres Activités : Services centraux	328	320	297
<b>TOTAL</b>	<b>7.276</b>	<b>6.896</b>	<b>6.913</b>

### 5.4.2.3 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.

### 5.4.2.4 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Le Groupe emploie au 31 décembre 2017, en France, 99 collaborateurs en situation de handicap, contre 74 au 31 décembre 2016 (voir paragraphe 5.3.3 « Devoir de vigilance » du présent Document de référence).

Le Groupe Nexity s'investit en faveur de l'insertion des personnes handicapées. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Le réseau Elise et Cèdre : collecte et recyclage des déchets ; et
- Les Ateliers Denis Cordonnier : numérisation des justificatifs et des notes de frais.

En outre, un référent handicap a été désigné afin d'accompagner aux mieux les collaborateurs en situation de handicap dans leur quotidien. Tenu à la plus stricte confidentialité, il est l'interlocuteur privilégié des collaborateurs qui souhaiteraient obtenir des informations en matière de handicap.

Par ailleurs, plusieurs actions de sensibilisation à destination des collaborateurs ont été déployées au cours de l'année 2017 sur le handicap en entreprise :

- Actions de communication dans le cadre de la semaine du Handicap (novembre 2017) ;
- Organisation d'un jeu-concours pédagogique sur le Handicap et l'innovation avec un taux de participation de plus de 40% ; et
- Mise en place d'un marché de Noël organisé par des ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail) sur deux des sites Nexity.

De nouvelles actions de sensibilisation seront déployées en 2018.

En outre, la Direction entend développer des mesures en faveur de l'emploi de collaborateurs en situation de handicap. Cette problématique sera intégrée dans les négociations relatives à la qualité de vie au travail en 2018.



### 5.4.2.5 Entrées et sorties

En 2017, le taux de rotation<sup>1</sup> annuel du Groupe s'élève à 12,9%.

#### Entrées

En 2017, 2.234 collaborateurs ont été intégrés au sein du Groupe dont 1.090 embauches de jeunes âgés de moins de 30 ans (hors entrées liées à des opérations de croissance externe) :

- 1.176 correspondent à des contrats à durée indéterminée (dont 51% de cadres) ; et
- 1.058 à des contrats à durée déterminée (dont 7% de cadres).

Le recours à des contrats à durée déterminée est lié prioritairement à des remplacements durant les périodes de congés ou au caractère saisonnier prononcé de certaines activités, notamment la commercialisation et la gestion de résidences étudiantes au sein des Services immobiliers aux particuliers.

#### Sorties

En 2017, 2.034 collaborateurs sont sortis du Groupe dont :

- 997 pour rupture de contrat à durée indéterminée (dont 198 licenciements) ;
- 240 pour fin de période d'essai ; et
- 797 pour fin de contrat à durée déterminée.

À noter que les mouvements internes des salariés dans le Groupe ne sont pas intégrés à ces flux (mobilités internes, mutations, transferts de services inter-sociétés). À ce titre, 95 collaborateurs ont fait l'objet d'une mutation au sein du Groupe (France et International).

#### Main-d'œuvre extérieure au Groupe

En France, le recours à l'intérim dans les sociétés du Groupe reste très faible et représente 0,2% de l'effectif total en 2017.

### 5.4.2.6 Organisation et durée du temps de travail

Au 31 décembre 2017, 6.923 collaborateurs travaillent à temps complet et 353 à temps partiel (soit près de 5% de l'effectif total).

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou UES 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.

### 5.4.2.7 Absentéisme – Accidents de travail et de trajet

Le taux d'absentéisme<sup>2</sup> sur le périmètre France est de 3,5% en 2017 et reste stable par rapport à 2016.

De même, le nombre d'accidents de travail au sein du Groupe est très faible : 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	2017	2016
Accidents de travail	44	55
Accidents de trajet	43	33
Taux de fréquence <sup>(*)</sup>	3,6	4,6
Taux de gravité <sup>(**)</sup>	0,2	0,2

<sup>(\*)</sup> Nombre d'accidents du travail avec arrêt sur l'exercice x 1 000 000 / nb d'heures travaillées théoriques de l'exercice

<sup>(\*\*)</sup> 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 2017, 87 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 88 en 2016), dont 44 accidents de travail et 43 accidents de trajet. Le Groupe a déclaré 1 maladie professionnelle en 2017.

### 5.4.2.8 Rémunération

En 2017, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 46.260 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 61.019 euros et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 31.035 euros. La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe est en hausse par rapport à l'exercice 2016.

La diversité des métiers du Groupe entraîne une dispersion des rémunérations selon les pôles d'activité. Aussi, ces moyennes ont une valeur indicative et doivent être interprétées avec précaution. 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.

<sup>1</sup> Somme des démissions, licenciements, ruptures conventionnelles CDI de la période considérée / Effectif moyen CDI de la même période

<sup>2</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 filiales étrangères

### 5.4.2.9 Respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail (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 (voir paragraphe 5.3.3 « Devoir de vigilance » du présent Document de référence).

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.

### 5.4.2.10 Lutte contre les discriminations

Le groupe Nexity s'attache, avec la contribution des fonctions ressources humaines, à veiller au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la vie du contrat de travail.

Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite (voir paragraphe 5.3.3 « Devoir de vigilance » du présent Document de référence).

S'agissant plus particulièrement d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, Nexity a décidé d'engager en 2018 un plan visant à compléter les actions existantes. Dans ce cadre, quatre engagements ont été définis :

- Assurer l'égalité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents. Un audit réalisé fin 2017 a fait apparaître une équité globale entre les hommes et les femmes sur le plan salarial ;

- Augmenter le nombre de femmes dans les instances dirigeantes avec la fixation de 2 objectifs chiffrés à horizon 2020 :
  - atteindre 35% de femmes au sein du « Club 100 » regroupant les 140 principaux Directeurs clés du Groupe, et
  - atteindre 50% de femmes sur l'ensemble des « potentiels » ;
- Diversifier les recrutements et féminiser certaines filières métiers ; et
- Sensibiliser les collaborateurs à l'égalité professionnelle et à la diversité.

Les mesures concrètes associées à ce plan feront l'objet de négociations avec les partenaires sociaux en 2018.

### 5.4.2.11 Représentation du personnel et représentation syndicale

Le groupe Nexity est convaincu de la nécessité d'un dialogue social constructif et du rôle des Instances Représentatives du Personnel (IRP) dans l'accompagnement et l'information des collaborateurs (voir paragraphe 5.3.3 « Devoir de vigilance » du présent Document de référence).

Le Groupe Nexity se place en véritable partenaire social auprès des IRP, en développant un dialogue constructif et en se positionnant comme un acteur socialement responsable.

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, 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, le Groupe Nexity compte plus de 307 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 82 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'effectue notamment au sein des Comités d'Entreprise (CE) de chaque UES et pour les principales autres filiales avec des Délégations Uniques du Personnel (DUP). Le Groupe Nexity compte trois Comités d'Entreprise (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Saggel Services et UES Nexity Lamy) et quatre Délégations Uniques du Personnel (Iselection, Régie de l'Opéra (société détenue par Oralia), PERL et l'UES Financière de la Baste) ;

- Trois Organisations Syndicales représentatives sont présentes au sein du groupe 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). Une société du Groupe compte un CHSCT (Régie de l'Opéra d'Oralia). 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 du Groupe.

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 trois fois par an.

### 5.4.2.12 Négociations collectives

#### 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 2017

Au cours de l'année 2017, 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) ;
- Mise en place et modalités de fonctionnement du travail nomade ;
- Modalités du droit à la déconnexion ;
- Organisation, aménagement et réduction du temps de travail ;
- Négociation sur les salaires ;
- Évolution du périmètre des UES ;
- Dispositif d'intéressement ; et
- Élections professionnelles (protocole d'accord préélectoral, vote électronique).

### 5.4.2.13 Œuvres sociales

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents Comités d'entreprise du Groupe durant l'année 2017 s'élève à 1,7 million d'euros.

Le budget de fonctionnement des différents Comités d'entreprise s'élève à 0,6 million d'euros.

### 5.4.2.14 Formation

Le développement des talents et l'accompagnement des collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel sont des engagements forts de Nexity vis-à-vis de ses salariés.

Pour tenir ses engagements de performance, Nexity a fait de la formation l'un des piliers de sa stratégie.

En 2017, Nexity a investi en France plus de 5,2 millions d'euros en actions de formation :

- 4,6 millions d'euros au titre de la formation continue pour ses salariés ; et
- 0,6 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.

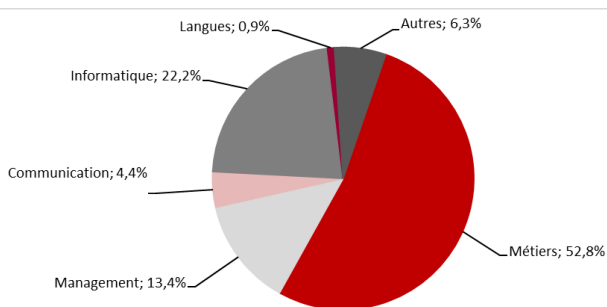
Métiers	Investissement formation continue (en milliers d'euros) *	Nombre d'heures de formation réalisées
Immobilier résidentiel	1.815	25.245
Immobilier d'entreprise	72	761
Services immobiliers aux entreprises (yc Nexity Blue Office)	387	8.536
Services immobiliers aux particuliers	1.617	42.959
Réseaux de franchises	38	504
Villes & Projets	15	151
Services centraux	613	9.556
Contenus de formation digitaux/E-learning tous pôles confondus	643	-
<b>Total</b>	<b>5.200</b>	<b>87.712</b>

\*Ces chiffres s'entendent hors contributions CIF

## 5 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE NEXITY

Salariés – Être reconnu comme un employeur de préférence

La répartition des heures de formation réalisées en 2017 par domaine d'actions de formation se décompose ainsi :



En 2017, la formation au sein du Groupe s'est déclinée de la façon suivante :

- Formations et ateliers/séminaires transversaux permettant d'accompagner la mise en œuvre des enjeux stratégiques du Groupe et de développer une culture commune ; et
- Formations au niveau de l'entité opérationnelle facilitant le déploiement des enjeux et des priorités des pôles tout en prenant en compte les évolutions des métiers et des services.

Les principaux axes de formation définis en 2017 se décomposent comme suit :

- La Direction des ressources humaines propose des formations sur des thèmes prioritaires pour le Groupe (management, relation client, développement durable, gestion de projets et culture digitale, nouvelles manières de collaborer) et sur le cœur de métier pour les pôles ;

- En 2017 : 642 collaborateurs ont bénéficié des formations et actions d'accompagnement du Centre d'entraînement managérial Nexity ; ils ont également pu bénéficier des formations pour tous proposées par L'Université Nexity et également de celles proposées par la Fabrique by Nexity ;
  - Le dispositif de formations présentiels est complété par une offre distancielle de plus de 140 modules (*e-learning* et/ou *blended learning*). Il s'agit de modules métiers et transverses co-écrits avec les experts métiers Nexity mais aussi d'outils bureautiques, de modules sur l'orthographe ou encore sur l'acculturation digitale. Le premier MOOC Nexity sur la déontologie a également été lancé.
- L'intégralité de l'offre formation de Nexity est accessible en ligne à tout moment pour tous les collaborateurs du Groupe sur la plateforme apprenante Nexity : le Campus. Visible et lisible, l'offre formation est structurée autour des filières métiers ; et
- La transformation des parcours de formation en académies métiers s'est intensifiée. Les académies sont des parcours apprenants complets et multimodaux (c'est-à-dire mettant en scène différentes modalités pédagogiques : présentiel, distanciel, formation mixte...). L'académie technique et l'académie vente sont accessibles à leurs filières métiers respectives et l'académie développement a été renforcée. Les parcours métiers tels que « copropriété, gérance ou encore transaction » se sont également étoffés. Ces évolutions se font au regard des axes stratégiques métiers, des besoins opérationnels remontés par les managers et les collaborateurs ou enfin au regard des dernières évolutions technologiques.

### 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 (communauté de plus 1.800 collaborateurs abonnés), le magazine interne et différents événements thématiques et participatifs tels que la Semaine du développement durable (jeux concours, vidéos, opérations de collecte-tri-recyclage, etc.).

De manière plus récurrente et notamment pour sensibiliser les collaborateurs à la dématérialisation, Nexity propose la réception de son bulletin de salaire sous forme numérisée et la mise à disposition gratuite d'un coffre-fort numérique. Pour aller plus loin dans la sensibilisation des collaborateurs aux nouveaux modes de consommation et à l'économie circulaire, Nexity a mis en place un partenariat avec Répar'tout. Celui-ci se déplace une fois par mois sur le site de Solstys afin de remettre en état les appareils cassés des collaborateurs. Un service qui rencontre un vif succès et qui est renouvelé pour 2018.

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 *e-learning* suivants :

- Un module de formation *e-learning* « Bilan Carbone® de programmes immobiliers » est proposé depuis 2014 aux opérationnels du Groupe qui réalisent en autonomie le bilan de gaz à effet de serre (GES) de leurs opérations immobilières via un outil interne dédié : *Carbon Cube* (voir paragraphe 5.2.3, section « Bâtiments bas carbone ») ; et
  - Un module de formation *e-learning* « 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 (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).
- Nexity prévoit de mettre à jour ce module en 2018 et de le compléter d'un parcours de formation intégrale (vidéo, quizz et formation présentielle pour une personne visée).

### 5.4.3 Participation - Intéressement - Plans Épargne Groupe

L'épargne salariale du groupe Nexity est le reflet de la contribution des collaborateurs dans les résultats du Groupe et de leur entité.

Le dispositif d'épargne salariale du groupe Nexity est bâti autour de l'intéressement et de la participation, qui sont propres à chaque structure éligible afin, d'une part, de respecter la spécificité des différents métiers, et, d'autre part, de récompenser la contribution collective des collaborateurs aux résultats de leur entité.

Ces accords par entité sont complétés par un dispositif d'épargne salariale au niveau du Groupe, bénéficiant à l'ensemble des collaborateurs leur permettant d'optimiser leur effort d'épargne dans un cadre fiscal avantageux et d'accéder à une offre diversifiée de produits d'épargne de qualité.

#### Participation

L'épargne salariale étant un vecteur majeur de rétribution de la performance globale, des accords de participation sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2017, le Groupe a versé 3,7 millions d'euros à ses salariés au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2016.

#### Intéressement

Des accords d'intéressement sont conclus au sein des entités du groupe Nexity dont la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2017, le Groupe a versé 7,5 millions d'euros à ses salariés au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2016.

#### Dispositif d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place un dispositif d'épargne salariale globale, 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, détaillé ci-dessous, 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.

#### Plan d'Épargne Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (PEG), mis en place par accord unanime du 26 mars 2015, s'applique à tous les salariés des entreprises de droit français du groupe Nexity.

Le 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 au PEG, Nexity Actions, investi en actions Nexity.

Au 31 décembre 2017, le FCPE Nexity Actions (y compris effet levier 2017) détenait 1.553.113 actions de la Société, représentant 2,8% du capital de Nexity.

#### 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 par accord unanime du 26 mars 2015.

Il s'applique à tous les salariés des entreprises de droit français du groupe Nexity.

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'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 de ses avoirs.

## 5.4.4 Stock-options et actions gratuites

### 5.4.4.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Néant.

### 5.4.4.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées par la Société et en vigueur au 31 décembre 2017 sont présentées dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2017) :

#### Informations sur les actions gratuites attribuées par la Société

##### Plans en vigueur au 31 décembre 2017

Date d'attribution par le Conseil d'administration	28/04/2015	27/10/2015	31/05/2016	23/01/2017	25/04/2017	01/06/2017	01/06/2017 Plan 2	19/12/2017
Nombre total d'actions attribuées initialement	92.000	11.000	469.500	50.000	5.000	279.600	113.000	13.500
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	10.000	-	10.000			1.400		
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	82.000	11.000	459.500	50.000	5.000	278.200	113.000	13.500
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	33.000	11.000	118.000	50.000	5.000	61.350	113.000	13.500
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	43	3	140	3	1	149	4	3
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	11	3	10	3	1	11	4	3
Date d'expiration de la période d'acquisition	T1 2018	T1 2018	T2 2019	T1 2020	T2 2020	T2 2020	T2 2020	T4 2020
Durée de la période d'acquisition	3 ans	2 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Plans individuels avec critères de présence	Plans individuels avec critères de présence	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(1)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(3)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(2)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(2)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(3)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(3)</sup>
% des attributions soumises à seule condition de présence	100%	100%	37%	0%	0%	49%	0%	0%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	0%	0%	63%	100%	100%	51%	100%	100%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	37,7 €	38,8 €	48,4 €	44,9 €	45,1 €	54,5 €	54,5 €	52,0 €

<sup>(1)</sup> Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant pour 70% des actions attribuées, et de backlog pour 30% des actions attribuées, en ligne avec le PMT validé au Conseil du 16 décembre 2015 sur la durée du plan) pour 100% des attributions aux membres du Comité de Direction générale, et pour la majorité des attributions aux autres collaborateurs. Conditions de déclenchement à 90% de réalisation des critères de performance pour 90% des actions attribuées. Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 90%

<sup>(2)</sup> Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant pour 70% des actions attribuées, et de backlog pour 30% des actions attribuées, en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan) pour 100% des attributions aux membres du Comité de Direction générale, et pour la majorité des attributions aux autres collaborateurs. 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. Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80% (90% pour les membres du comité exécutif)

<sup>(3)</sup> Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant pour 50% des actions attribuées, d'endettement pour 25% des actions attribuées et de backlog pour 25% des actions attribuées, en ligne avec le PMT validé au Conseil du 15 décembre 2016 sur la durée du plan) pour 100% des attributions. Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 100%.



**Plans échus au cours de l'exercice 2017**

Date d'attribution par le Conseil d'administration	18/12/2013 Plan 2	17/12/2014	16/12/2015
Nombre total d'actions attribuées initialement	217.000	331.000	240.360
Nombre d'actions acquises	183.000	313.000	181.680
Nombre d'actions annulées	34.000	18.000	58.680
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	-	-	-
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	178.000	123.000	240.360
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	92	56	6.009
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	66	11	6.009
Date d'expiration de la période d'acquisition	21/02/2017	21/02/2017	18/12/2017
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(1)</sup>	Plans individuels avec critères de performance et de présence <sup>(1)</sup>	Plan collectif avec critère de présence 40 actions / collaborateur
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	25,0 €	29,1 €	39,6 €

<sup>(1)</sup> Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant en ligne avec le PMT sur la durée du plan) pour 50% des attributions supérieures à 3.000 actions. Conditions de déclenchement à 80% de réalisation des critères de performance. Les critères de performances ont été réalisés à 100% pour l'ensemble des plans échus en 2017.

Pour tous les plans attribués à partir de 2016 :

- La période d'acquisition minimum est de 3 ans ; et
- La part d'action soumise à conditions de performance est de 100% pour les membres du Comité exécutif, 51% pour les dirigeants et cadres du Groupe et de 0% dans le cadre des plans d'attributions collectifs.

Au 31 décembre 2017, la dilution potentielle maximale ressortirait à 1,8% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,0% y compris les actions gratuites attribuables.

La valorisation des plans d'actions gratuites est détaillée à la note 18 des états financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit du mandataire social de Nexity.



### 5.5 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 du développement durable et marketing stratégique et des 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 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 2017, concernent l'exercice 2017. 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.

#### Définition et modalités de collecte des indicateurs

<sup>1</sup> au cours de l'exercice. Le taux de gravité des accidents de travail pour un exercice est égal au nombre de jours calendaires perdus multiplié par 1.000 et divisé par le nombre d'heures théoriquement travaillées<sup>1</sup> au cours de l'exercice.

Pour la pyramide des âges, Nexity retient les tranches d'âges suivantes : ≤ 30 ans, > 30 ans et ≤ 40 ans, > 40 ans et ≤ 50 ans, > 50 ans. La répartition s'effectue en centième.

Pour le calcul du taux de rotation, 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 du développement durable et marketing stratégique 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 TVA réduite est déterminé par la Direction du

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 97 % de l'effectif. Les 3 % 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. Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2017. Les effectifs n'incluent pas les mandataires sociaux et les stagiaires.

Certains indicateurs sociaux nécessitent des précisions du fait de leur complexité.

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

développement durable et du marketing stratégique à partir de bases de données internes ;

- La part des logements vendus par Nexity à des bailleurs sociaux prend en compte les réservations réalisées sur la période de *reporting* auxquelles sont soustraits les désistements enregistrés sur la même période ;
- Le nombre de logements RT 2012, RT 2012 -10 % et RT 2012 -20 % dans l'offre commerciale est déterminé par la Direction du développement durable et du marketing stratégique à partir de bases de données internes ;
- Les bilans d'émissions de gaz à effet de serre (GES) des programmes immobiliers de logements neufs sont étudiés par le pôle Immobilier résidentiel et la Direction du développement durable et du marketing stratégique, à l'aide d'un outil dédié. Ces données sont reportées dans la plateforme de Gestion des Programmes Immobiliers (GPI) du Groupe pour une gestion centralisée et consolidée permettant d'améliorer la qualité du *reporting* ;
- Les opérations tertiaires neuves certifiées NF HQE™ Bâtiments Tertiaires dans le neuf en Île-de-France exclut les opérations en bois (Ywood, Téréneo), principalement en province ;

<sup>1</sup> Nexity considère que les heures théoriquement travaillées sont le nombre d'heures théoriques selon l'horaire de travail propre aux collaborateurs

- Les opérations tertiaires certifiées en exploitation (HQE, BREEAM, LEED) tiennent compte des surfaces en mètres carrés SUB (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 ;
- Concernant les achats responsables : la part couverte par l'exercice de référencement est calculée sur la base des coûts de construction / travaux effectués pour une opération type de 55 logements représentatifs du parc immobilier résidentiel datant de 2012. De plus, elle est calculée d'après les objectifs fixés par Nexity dans les cahiers des charges de construction du pôle immobilier résidentiel ; l'application réel de ce référencement n'est pas nécessairement prise en compte par les filiales ; 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 du développement durable et du marketing stratégique en s'appuyant sur la méthodologie Bilan Carbone®. Pour effectuer le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe a utilisé le tableur Bilan carbone® (version 7.7) et a fait appel à un cabinet de conseil externe spécialisé dans la réalisation de bilans carbone.

Les données relatives au réseau Blue office ainsi que les 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 2017, 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 20 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 du développement durable et du marketing stratégique 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 5.6 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion » du présent Document de référence.

### 5.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

#### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

#### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce. 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 et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### **I - Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies

#### **Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- D'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- D'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L.225-102-4 du code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 4 personnes entre novembre 2017 et mars 2018 pour une durée d'environ 5 semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>1</sup>.

conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « 5.5 Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du document de référence.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

<sup>1</sup> ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

## II - Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- D'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité, leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- De vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>1</sup> :

- Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- Au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées<sup>2</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 43 % des effectifs, considéré comme grandeur caractéristique du volet social et entre 30 % et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques<sup>3</sup> du volet environnemental.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues 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. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Fait à Paris La Défense, le 28 mars 2018

L'organisme tiers indépendant

**MAZARS SAS**

Edwige REY

*Associée RSE & Développement Durable*

<sup>1</sup> **Informations sociales** : Effectifs totaux ; Effectifs par type de contrat ; Effectifs par sexe ; Pyramide des âges ; Part des femmes dans le Groupe par catégorie socio-professionnelle ; Turnover (sorties CDI) ; Nombre d'heures de formation ; Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail.

**Informations environnementales** : Émissions de Gaz à Effet de Serre (hors consommables) ; Pourcentage de logements RT2012-10 % et RT2012 -20 % passés en comité d'acquisition/ livrés.

**Informations sociétales** : Nombre de logements vendus en zone à TVA réduite ; Pourcentage des achats relatifs aux travaux de construction du pôle immobilier résidentiel référencés ; Stratégie Climat (information qualitative) ; Dispositif de lutte anti-corruption mis en œuvre (information qualitative) ; Actions mises en œuvre dans le cadre du devoir de vigilance (information qualitative).

<sup>2</sup> **Informations sociales** : le pôle Services Immobiliers aux Particuliers et la société PERL.

**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 l'information relative aux émissions de Gaz à Effet de Serre, et auprès des Services et Directions Groupe concernés pour les autres informations.

<sup>3</sup> Consommation d'énergie (électricité, gaz et vapeur) ; Consommation de papier ; Déplacements professionnels (avion, train, véhicule de fonction/ service, et indemnités kilométriques réalisés avec des véhicules personnels) ; Pourcentage de logements RT2012-10 %/ RT2012 -20 %.

## 5.7 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI GRENELLE II

Les informations requises par l'article R.225-105-1 du Code de commerce sont incluses dans le Rapport de gestion, lui-même inclus dans le présent Document de référence et figurent aux pages suivantes :

1) Données sociales	Section	Numéro de page
<b>a) Emploi</b>		
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	\$5.4.2.1 \$5.4.2.2	266 267-268
Embauches et licenciements	\$5.4.2.5	269
Rémunérations et leur évolution	\$5.4.2.8	269
<b>b) Organisation du travail</b>		
Organisation du temps de travail	\$5.4.2.6	269
Absentéisme	\$5.4.2.7	269
<b>c) Relations sociales</b>		
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	\$5.4.2.11	270
Bilan des accords collectifs	\$5.4.2.12	271
<b>d) Santé et sécurité</b>		
Conditions de santé et de sécurité au travail	\$5.3.3 \$5.4.1	256-262 262-266
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	\$5.4.2.12	271
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	\$5.4.2.7	269
<b>e) Formation</b>		
Politiques mises en œuvre en matière de formation	\$5.4.2.14	271-272
Nombre total d'heures de formation	\$5.4.2.14	271-272
<b>f) Égalité de traitement</b>		
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	\$5.4.2.10	270
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	\$5.4.2.4	268
Politique de lutte contre les discriminations	\$5.4.2.10	270
<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :</b>		
au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	\$5.4.2.9	270
à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	\$5.4.2.9	270
à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	\$5.4.2.9	270
à l'abolition effective du travail des enfants	\$5.4.2.9	270
<b>2) Données environnementales</b>		
<b>a) Politique générale en matière environnementale</b>		
Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement	\$5.1	241-245
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	\$5.4.2.14	271-272
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	\$5.2	246-253
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	\$1.5.3.5	53
<b>b) Pollution</b>		
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	\$5.2.2 \$5.2.3	248-251 251-253
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	\$5.2.2 \$5.2.3 \$5.3.3	248-251 251-253 256-262
<b>c) Gestion des déchets</b>		
Mesures de prévention de recyclage et d'élimination des déchets	\$5.2	246-253
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	N/A	N/A
<b>d) Utilisation durable des ressources</b>		
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	\$5.2	246-253



<b>2) Données environnementales</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	§5.2	246-253
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	§5.2	246-253
Utilisation des sols	§5.2.2 §5.3.3	248-251 256-262
<b>e) Changement climatique</b>		
Rejets de gaz à effet de serre	§5.2.1	246-248
Adaptation aux conséquences du changement climatique	§5.2.1	246-248
<b>f) Protection de la biodiversité</b>		
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	§5.1.2 §5.2.2 §5.3.3	243-245 248-251 256-262
<b>3) Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
<b>a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société</b>		
En matière d'emploi et de développement régional	§5.3.1	254-255
Sur les populations riveraines ou locales	§5.3.1	254-255
<b>b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>		
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	§5.1	241-245
Actions de partenariat ou de mécénat	§5.3.1.2	255
<b>c) Sous-traitance et fournisseurs</b>		
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	§5.2 §5.3.2	246-253 255-256
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	§5.2 §5.3.2	246-253 255-256
<b>d) Loyauté des pratiques</b>		
Actions engagées pour prévenir la corruption	§5.3.2	255-256
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	§5.2.3 §5.3.3	251-253 256-262
<b>e) Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</b>		
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	§5.1.2 §5.3.3 §5.4.2.9 §5.4.2.10	243-245 256-262 270 270





# 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

<b>6.1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>285</b>	<b>6.6</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>290</b>
<b>6.2</b>	<b>ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ</b>	<b>285</b>	<b>6.7</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>291</b>
<b>6.3</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES</b>	<b>288</b>	6.7.1	Table de concordance du Document de référence en application de la Directive « Prospectus » 2003/71/CE	291
<b>6.4</b>	<b>INFORMATIONS BOURSIÈRES</b>	<b>288</b>	6.7.2	Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce	294
<b>6.5</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>290</b>	6.7.3	Table de concordance du rapport financier annuel	295



## 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 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 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 2018. Les droits de vote correspondent au pourcentage de capital détenu.

La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 37 des États financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés au 31 décembre 2017 » 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 intra-groupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

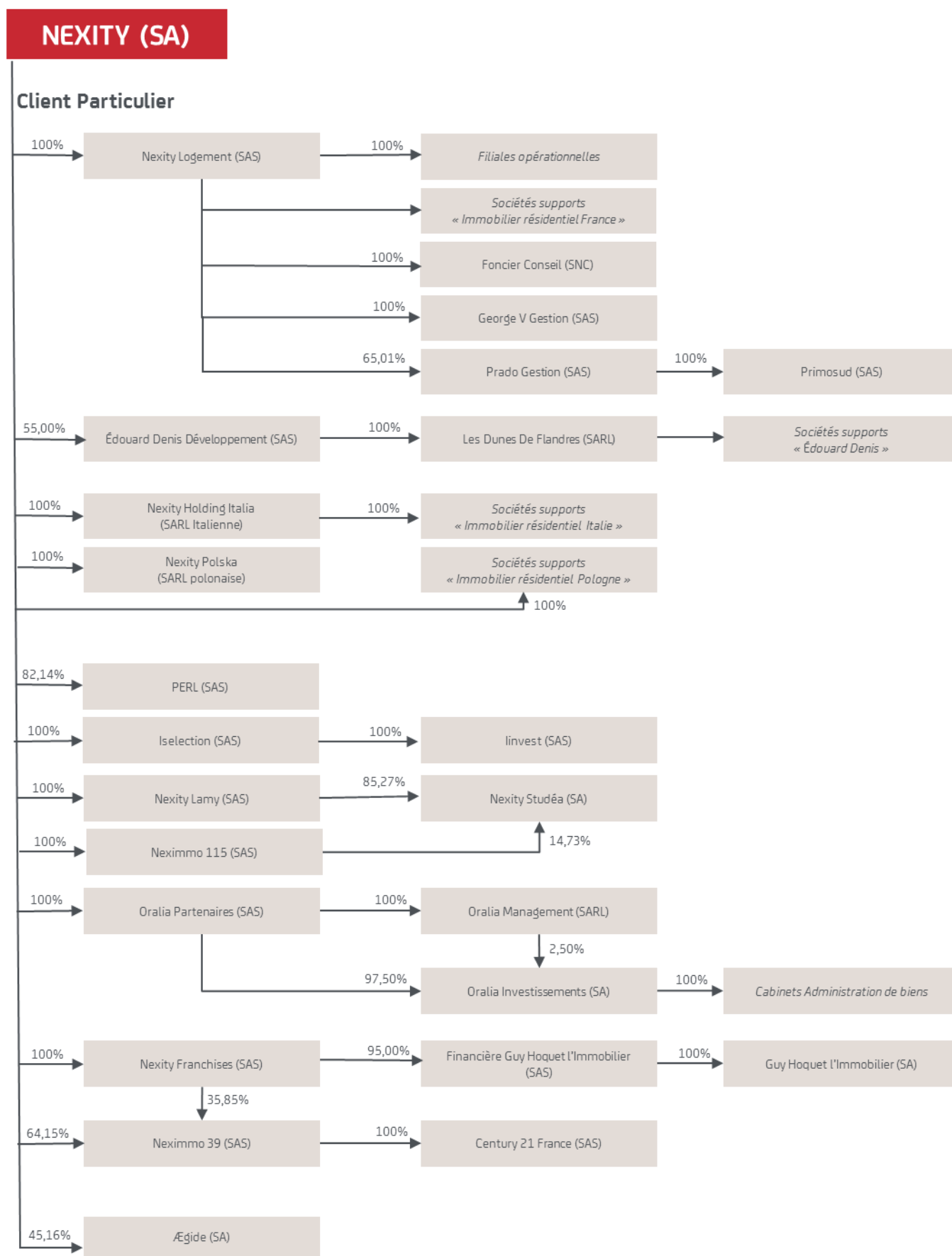
Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant 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.

Le Groupe ne détient pas de filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir le paragraphe 4.9.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document de référence.

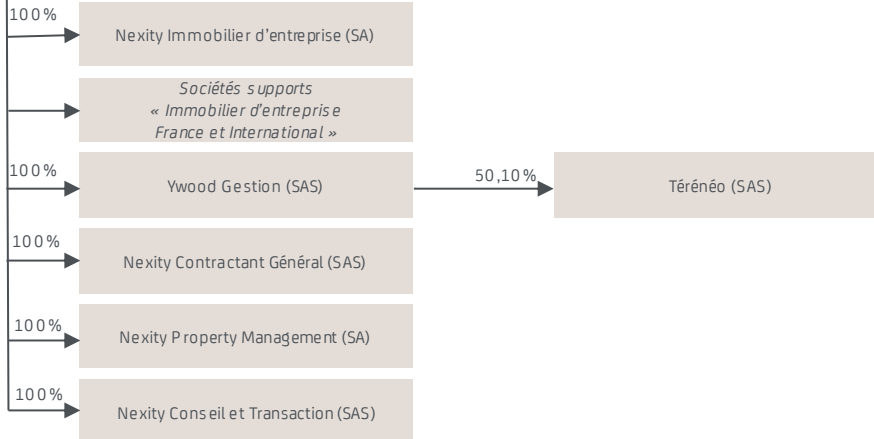
## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Organigramme simplifié



## NEXITY (SA)

### Client Entreprise



### Client Collectivité

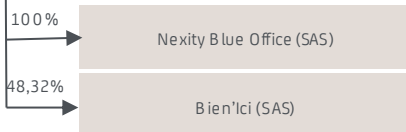


### Autres Activités

#### Activités d'investissements



#### Activités innovantes



## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Propriétés immobilières

### 6.3 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 2017, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 49,9 millions d'euros et se ventilent par pôle selon la décomposition suivante :

LOYERS ET CHARGES LOCATIVES	
(en millions d'euros HT)	2017
Immobilier résidentiel	10,7
Immobilier d'entreprise	0,2
Services et Réseaux	25,9
Autres activités	13,1
<b>Total</b>	<b>49,9</b>

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 services, 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 de Nexity Studéa.

#### 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 5.1 « La RSE chez Nexity », 1.7 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence.

### 6.4 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 Mid & Small CAC All Tradable
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI.PA Bloomberg : NXI:FP
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2017	56.036.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2017	2.780,54 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-17	45,46	45,28	46,16	44,32	1.792.394	81,04
févr-17	45,55	45,97	48,45	44,75	2.314.630	106,82
mars-17	46,09	44,69	46,09	43,48	2.048.911	91,46
avr-17	49,92	46,77	50,32	44,64	2.749.747	130,18
mai-17	53,59	52,61	54,41	49,90	2.578.827	135,49
juin-17	50,88	52,32	55,53	50,31	2.306.073	120,59
juil-17	45,34	48,39	51,39	44,60	2.869.250	137,95
août-17	46,56	46,44	47,30	45,28	1.728.794	80,19
sept-17	51,70	48,65	51,70	46,01	2.133.277	104,58
oct-17	52,75	51,66	52,80	50,76	1.994.426	103,16
nov-17	51,46	50,61	52,98	49,03	1.783.866	90,32
déc-17	49,62	50,39	52,28	47,70	1.354.346	68,22
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

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 2017, le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont eu près de 400

contacts avec des analystes et investisseurs, notamment lors de *roadshows*, de conférences ou de rendez-vous (France, Royaume-Uni, États-Unis, Canada, Suisse, Belgique, Finlande, Pays-Bas et Allemagne).

## Agenda Financier

25 avril 2018 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2018

31 mai 2018 : Assemblée générale des actionnaires

19 juin : journée investisseurs (sur invitation)

25 juillet 2018 : Résultats semestriels 2018

30 octobre 2018 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

## 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



## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Personnes responsables du Document de référence

### 6.5 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 294 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 5 avril 2018

Alain Dinin

Président-Directeur général

### 6.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

#### Commissaires aux comptes titulaires

##### KPMG Audit IS SAS

Tour Eqho

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 ID SAS

Tour Eqho

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 3.4.1 du présent Document de référence.

## 6.7 TABLES DE CONCORDANCE

### 6.7.1 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. Personnes Responsables</b>		
1.1. Personnes responsables	§6.5	290
1.2. Déclaration des personnes responsables	§6.5	290
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	§6.6	290
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	§1.1	8-11
<b>4. Facteurs de risque</b>	Chapitre 2	71-87
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1. Histoire et évolution de la Société	§1.2	11-12
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	§6.1	285
5.1.2. Lieu et numéro de dépôt	§6.1	285
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	§6.1	285
5.1.4. Siège social et forme juridique	§6.1	285
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités	§1.2	11-12
5.2. Investissements	§1.9	66-67
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1. Principales activités	§1.5	27-56
6.2. Principaux marchés	§1.4	16-27
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	§1.6	56-59
<b>7. Organigramme</b>		
7.1. Description du Groupe	§6.2	285-287
7.2. Liste des filiales importantes	§3.4.1 Note 37 §6.2	156-158 286-287
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1. Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	§6.3	288
8.2. Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	§6.3	288
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1. Situation financière	§3.2	102-105
9.2. Résultat d'exploitation	§3.1	91-102
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1. Informations sur les capitaux	§3.2	102-105
10.2. Flux de trésorerie	§3.2.1	104
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	§3.2.2	104-105
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues	§3.2.2	104
<b>11. R &amp; D, brevets et licences</b>	§1.8	64-66
<b>12. Information sur les tendances</b>	§3.3	105-108
<b>13. Prévisions ou estimations de bénéfices</b>	§3.3	105-108
<b>14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1. Informations concernant les organes d'administration et de direction	§4.1	191-204
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§4.1.6	204

## 6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages des dirigeants</b>		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§4.4	217-226
15.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§4.4.5	226
<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	191-203
16.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§4.3	212-216
16.3.	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.7	208-211
16.4.	Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.2.10	212
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Nombre de salariés	§5.4.2	266-268
17.2.	Participation et <i>stock-options</i>	§5.4.4	274-275
17.3.	Participation des salariés dans le capital	§4.8 §5.4.3	227-229 273
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
18.1.	Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§4.8	227-229
18.2.	Droits de vote différents	§4.10.4	235
18.3.	Contrôle de l'émetteur	§4.8.5	229
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.8.6	229
<b>19.</b>	<b>Opération avec des apparentés</b>	§4.3	212-216
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1.	Informations financières historiques	Informations incorporées par référence	
20.2.	Informations financières <i>pro-forma</i>	N/A	N/A
20.3.	États financiers	§3.4.1 §3.5.1	110-158 163-182
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	§3.4.2 §3.5.2	159-162 183-185
20.5.	Dates des dernières informations financières vérifiées		31 décembre 2017
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7.	Politiques et distribution de dividendes	§3.6.3	186
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.7	87
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	§4.9.1	229
21.1.1.	<i>Montant du capital et nombre d'actions</i>	§4.9.1	229
21.1.2.	<i>Actions non représentatives du capital</i>	§4.9.2	229
21.1.3.	<i>Actions auto-détenues</i>	§4.9.3	229-230
21.1.4.	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	§4.9.5	233
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>	§4.9.6	233
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>	§4.9.8	233
21.1.7.	<i>Historique du capital social</i>	§4.9.9	234
21.2.	Actes constitutifs et statuts	§4.10	234-238
21.2.1.	<i>Objet social</i>	§4.10.1	234-235
21.2.2.	<i>Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale</i>	§4.10.7	237
21.2.3.	<i>Droits et obligations attachés aux actions</i>	§4.10.3	235

	<b>Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
21.2.4.	<i>Modifications des droits des actionnaires</i>	§4.10.4	235
21.2.5.	<i>Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales</i>	§4.10.5	235-236
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>	§4.10.6	236-237
21.2.8.	<i>Conditions régissant les modifications du capital</i>	§4.10.4	235
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	§1.10	67
<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>	§6.4	289
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	§3.4.1 Note 37	156-158
		§3.5.1 Note 30	181-182
		§6.2	286-287

## 6.7.2 Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce

Le rapport de gestion sur l'exercice 2017 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document de référence. Il a été établi conformément aux nouvelles exigences réglementaires de l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, complétée par le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 insérant dans le rapport de gestion des informations auparavant présentées dans le Rapport du Président et substituant à ce dernier, pour la partie sur le Conseil d'administration, un Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au Rapport de gestion. Le Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de Gestion figure au Chapitre 4 du 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 28 mars 2018.

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)	\$3.5.1	163-182
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)	\$3.1	91-102
	\$3.2	102-105
	\$3.4.1	110-158
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	\$3.1	91-102
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	\$3.3.4	108
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	\$3.3.1	105
	\$3.4.1 Note 36	155
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	\$1.8	64-66
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 5	241-281
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 5	241-281
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	71-87
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	71-87
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	83
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)	\$4.9.4	231-232
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-37-5 du Code de commerce)	\$4.4	217-226
	\$4.8	227-229
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	\$4.8.1	227
	\$4.8.2	228
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	\$3.6.1	186
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	\$3.6.6	188
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	\$4.8.1	227
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)	\$4.6	227
Rémunération totale et avantages de toute natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	\$4.4	217-226
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	193
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	\$4.9.3	229-230
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	\$3.6.3	186
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	N/A	N/A
Plan de vigilance	\$5.3.3	256-262
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	191-238

### 6.7.3 Table de concordance du rapport financier annuel

Le rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document de référence.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Section	Numéro de page
Comptes consolidés (normes IFRS)	§3.4.1	110-158
Comptes annuels (normes françaises)	§3.5.1	163-182
Rapport de gestion	§3.1 à §3.3	91-109
Attestation du Responsable du document	§6.5	290
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§3.4.2	159-162
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§3.5.2	183-185
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§3.4.1 Note 34	154
	§6.6	290
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	Chapitre 4	191-238

La table de concordance avec les articles L.225-102-1 et R.225-14 et suivants du Code de commerce figure au paragraphe 5.7 du présent Document de référence.