



KPMG Audit IS
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex



Forvis Mazars SA
Tour EXALTIS
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nexity – Société anonyme

Siège social : 19, rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 Paris Cedex 08

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Nexity,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Nexity. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la section 3 « *Etat de durabilité* » du rapport sur la gestion du groupe (ci-après l'« état de durabilité »).

En application de l'article L.233-28-4 du code de commerce, Nexity est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L.821-54 du code précité notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 du rapport de gestion du groupe avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « *Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852* ».

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Nexity dans l'état de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Nexity, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Nexity en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées, et respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Nexity lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans la section 3 du rapport de gestion du groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Nexity avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail, nous vous informons que cette obligation a été respectée.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées.

- Concernant l'identification des parties prenantes

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes sont mentionnées au sein du paragraphe 3.1.3.2. « Intérêts et points de vue des parties intéressées (SBM-2) » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe.

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité concernant ses activités et relations d'affaires, le contexte dans lequel celles-ci se déroulent et la description de la chaîne de valeur, pour identifier les principales parties prenantes affectées, en lien avec la norme ESRS 1. Nous avons évalué la démarche mise en œuvre par l'entité, et pris connaissance de la documentation afférente, concernant l'identification des parties prenantes qui peuvent affecter les entités comprises dans le périmètre des informations consolidées en matière de durabilité ou peuvent être affectées par elles, ainsi que les principaux utilisateurs de ces informations

- Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Les informations relatives à l'identification des impacts, risques et opportunités sont mentionnées dans le paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe.

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par Nexity pour identifier les impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à l'entité.

En particulier, nous avons :

- examiné la démarche mise en place par l'entité pour recueillir l'information nécessaire sur ses impacts et ses dépendances, qui peuvent être source de risques ou d'opportunités ;
- apprécié l'exhaustivité des activités comprises dans le périmètre retenu pour l'identification des IRO ;
- pris connaissance de la cartographie réalisée par Nexity des IRO identifiés, incluant la description de leur répartition dans la chaîne de valeur (amont, opérations propres, aval), ainsi que leur horizon temporel (court, moyen ou long terme) et apprécié la cohérence de cette cartographie avec d'autres analyses de risques menées par Nexity et avec notre connaissance du Groupe.

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

- Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Les informations relatives à l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe.

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction RSE et analyse de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par Nexity.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées et au titre des informations spécifiques à l'entité.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par Nexity, et apprécié la présentation qui en est faite dans la section 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) ».

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans l'état de durabilité avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Nexity relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe, avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations figurant au paragraphe 3.1.1.1 « Note explicative de la directive CSRD » et au paragraphe 3.1.1.2 « Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité (BP-1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe qui précisent les spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences de la directive CSRD, les principales sources d'incertitudes et d'estimations, les limitations de périmètre dans le calcul de certains indicateurs et les choix méthodologiques effectués par la Direction.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

- Informations fournies en application de la norme environnementale (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées paragraphe 3.2.1 « Changement climatique (ESRS E1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier la direction RSE, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne mis en place par l'entité visant à la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre ;
- concernant les émissions relatives au scope 3, apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du groupe ;
- pour les estimations que nous avons jugées structurantes, prendre connaissance de la méthodologie retenue ;
- pour une sélection de données sous-jacentes servant à l'élaboration du bilan des émissions de GES, telles que la consommation d'énergie, rapprocher les données utilisées avec les pièces justificatives ou les données issues bases externes s'agissant des facteurs d'émission ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

- Informations fournies en application de la norme sociale (ESRS S1)

Les informations publiées au titre des effectifs propres (ESRS S1) sont mentionnées au paragraphe 3.3.1 « Effectif de Nexity (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier, la direction des ressources humaines du groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans la section 3 du rapport de gestion du groupe et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du groupe.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées portant sur les effectifs propres, nos travaux ont consisté à :

- apprécier la cohérence du périmètre considéré pour l'information publiée avec le périmètre des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne les sorties de périmètre intervenues sur l'exercice ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugées structurantes et les sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations et apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente ;
- pour une sélection d'indicateurs, rapprocher les données utilisées avec les pièces justificatives afférentes.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Concernant le caractère éligible et aligné des activités

Une information sur les activités éligible figure en partie 3.2.4.2 Reporting 2024 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du groupe.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités éligibles et alignées ;
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de la société sur le caractère éligible et aligné de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du conseil ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans la section 3 du rapport de gestion du groupe, ainsi que la cohérence des indicateurs alternatifs de performance publiés au sein de ce même chapitre.

Fait à Paris La Défense, le 2 avril 2025

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS



Stéphanie Millet
Associée

Forvis Mazars SA



Claire Gueydan-O'Quin
Associée

Nexity

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024