



KPMG AUDIT IS
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense
France



MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Nexity

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2021
Nexity
19, rue de Vienne
TSA 50029
75801 Paris Cedex 08
RCS Paris B 444 346 795

Nexity

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

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Nexity,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

➤ **Mandat d'assistance et conseil avec la société Lazard Frères**

Personne concernée :

Société	Charles-Henri Filippi
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Administrateur indépendant
Lazard Frères	Associé Gérant

Modalités :

Le Conseil d'administration du 28 avril 2021 a autorisé la conclusion d'un mandat d'assistance et de conseil, avec Lazard Frères, dans le cadre de la cession d'une partie de la participation de la Société dans la société Ægide.

Les conditions financières étaient les suivantes :

- honoraires de succès en cas de réalisation de la cession : 1.250 k€ H.T. ;
- honoraires discrétionnaires pouvant atteindre 500 k€ H.T. ;
- honoraires complémentaires en fonction de la Valeur d'Entreprise d'Ægide retenue pour la cession :
 - o 250 k€ H.T. si la Valeur d'Entreprise est comprise entre 89% et 100% de la valeur cible ;
 - o 500.k€ H.T. si la Valeur d'Entreprise est strictement supérieure à 100% de la valeur cible.

Le montant total payé à Lazard Frères a été de 1.700 K€ H.T.

➤ **Signature d'un partenariat stratégique avec la société Ægide**

Personne concernée :

Société	Alain Dinin
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président Directeur Général (jusqu'au 19 mai 2021) Président du Conseil du Conseil d'administration
Aegide	Administrateur

Modalités :

Le Conseil d'administration du 19 mai 2021 a autorisé dans le cadre de la cession d'une partie de la participation de la Société ÆGIDE la signature des conventions suivantes :

1/ Un accord de partenariat stratégique conclusion d'un partenariat majoritaire non exclusif de longue durée portant sur l'activité stratégique de promotion immobilière, la détention et la commercialisation des résidences services seniors entre Nexity, ÆGIDE et La Mondiale ; il prévoit par ailleurs un plan de développement ambitieux avec un rythme d'ouverture d'une vingtaine de nouvelles résidences chaque année, permettant de doubler la taille du Groupe Ægide en 2025 et d'atteindre plus de 300 résidences en exploitation à l'horizon 2030. Le partenariat doit également permettre à Nexity de maintenir un niveau soutenu de développement de RSS et d'offrir à ÆGIDE de nouvelles opportunités adaptées à ses besoins. ;

2/ Un avenant de résiliation à la convention d'assistance signée le 7 novembre 2018 visant à mettre fin aux prestations assurées par Nexity.

➤ Conventions d'assistance et de licence de marques avec les sociétés Pantera, Accessite, Bureaux à partager, Hiptown, Bien'Ici et New Port

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Jean Claude Bassien
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président Directeur Général (jusqu'au 19 mai 2021) Président du Conseil du Conseil d'administration	Directeur Général Délégué (depuis le 19 mai 2021)
Pantera	Président du Conseil de Surveillance	
Accessite		Représentant légal
Bureaux à Partager		Membre du Conseil de Surveillance
Hiptown		Représentant légal
Bien'Ici		Administrateur
New Port	Président et membre du Conseil de Surveillance	

Modalités :

Le Conseil du 16 décembre 2021 a autorisé la poursuite au titre de l'exercice 2022 des conventions d'assistance fournies aux sociétés :

- (i) Pantera : le montant de la convention demeure à 200 k€
- (ii) Accessite : le montant de la convention augmente de 125 k€ à 145 k€
- (iii) Bureaux à Partager : le montant de la convention augmente de 174 k€ à 200 k€
- (iv) Hiptown : le montant de la convention augmente de 30 k€ à 60 k€
- (v) Bien'Ici : le montant de la convention augmente de 200 k€ à 250 k€
- (vi) Newport : le montant de la convention demeure à 25 k€

2 CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

➤ Conventions d'assistance et de licence de marques avec les sociétés Ægide, Bureaux à partager et New Port

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Julien Carmona
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président Directeur Général (jusqu'au 19 mai 2021) Président du Conseil du Conseil d'administration	Directeur Général Délégué (jusqu'au 19 mai 2021)
Ægide	Administrateur	Administrateur
Bureaux à Partager		Membre du Conseil stratégique
New Port	Président et membre du Conseil de Surveillance	Membre du Conseil de Surveillance

Modalités :

Le Conseil du 24 février 2021 a autorisé la poursuite en 2021 des conventions d'assistance fournies aux sociétés listées ci-dessous.

- (i) Ægide : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 300 k€ ;
- (ii) Bureaux à partager : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 174 k€ ;
- (iii) Newport : le montant de la redevance comptabilisée au cours de l'exercice 2021 est de 25 k€.

Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

François Plat
Associé

Claire Gueydan-O'Quin
Associée