



La vie ensemble





DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 9 avril 2020, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

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



ÉDITO

**LA DURÉE DE LA PANDÉMIE, LES
INCERTITUDES QU'ELLE SUSCITE
ONT OBLIGÉ TOUTES LES
ENTREPRISES À SE POSER LA
QUESTION DE LEUR UTILITÉ
SOCIALE. CHEZ NEXITY, NOUS
SAVIONS QUE NOUS ÉTIIONS
UTILES, MAIS POUR ÊTRE
DURABLES, NOUS DEVONS ALLER
PLUS LOIN. NOTRE RAISON
D'ÊTRE, « LA VIE ENSEMBLE »,
PORTE UNE VISÉE POLITIQUE AU
SENS NOBLE DU TERME.**



Alain Dinin

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

MODÈLE D'AFFAIRES

— Un modèle d'opérateur immobilier intégré, unique en Europe

UN CAPITAL HUMAIN ET RELATIONNEL SOLIDE

LA VIE ENSEMBLE, NOTRE RAISON D'ÊTRE

> 1M

de clients

> 700

implantations en Europe

18M

de visiteurs mensuels sur les sites de Nexity

> 11.000

collaborateurs

~ 18%

du capital est détenu par les salariés et managers du Groupe

80%

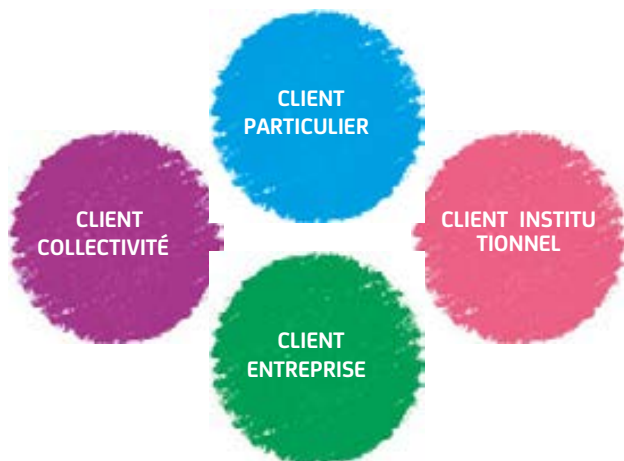
de salariés actionnaires du Groupe

Créer des lieux qui **CRÉENT DU LIEN** grâce à nos services et innovations

Rester toujours **PLUS PROCHES** de nos clients



DEUX MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER NOS CLIENTS SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE



● Conception, réalisation et vente de programmes immobiliers neufs

● Développement de projets de logements, de bureaux, de commerces, d'entrepôts et d'ensembles urbains mixtes

OFFRES PACKAGÉES

Être attentif à la façon dont chacun occupe et s'approprié les espaces, répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouveaux usages, c'est notre conception de l'immobilier et l'objectif de notre modèle d'entreprise. Réaffirmé à travers notre raison d'être, ce modèle a montré sa pertinence face à la crise qui a également accéléré notre activité de promotion.

UN MODÈLE RÉSILIENT FACE À LA CRISE

Unir nos forces face au **DÉFI ENVIRONNEMENTAL**

Participer avec nos partenaires à une **SOCIÉTÉ PLUS SOLIDAIRE**

Mettre notre **CULTURE COMMUNE** au service de chacun



- ▶ **Modèle de flux/« asset light »**, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière
- ▶ Présence équilibrée sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes)
- ▶ **Mutualisations des ressources et des processus** permettant des économies d'échelle

REPORTING OPÉRATIONNEL

- 🟢 Syndic de copropriété
- 🟢 Gestion locative
- 🟢 Transactions immobilières
- 🟢 Conseil/gestion patrimoniale

n° 1 en Immobilier résidentiel
n° 1 de la transaction
n° 2 de l'administration de biens

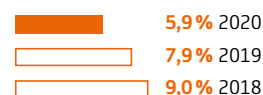
Chiffre d'affaires



- 🟢 Property management Exploitation d'espaces de coworking
- 🟢 Conseil en aménagement d'espaces

n° 1 en Property management
n° 1 du Coworking à Paris
n° 3 en Immobilier d'entreprise

Taux de marge opérationnelle courante



🟢 Services : 22 % du CA

🟡 Promotion : 78 % du CA

CHIFFRES CLÉS 2020

— Résilient et engagé

Nexity a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires record dans l'Immobilier résidentiel (**et tout particulièrement en résidences séniors**), des prises de commande historiques dans le bureau, et des performances solides dans tous ses métiers.

CHIFFRE D'AFFAIRES

4,9 Mds€



78 % Promotion
22 % Services

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

285 M€



89 % Promotion
11 % Services

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

118 M€

PIPELINE

21,4 Mds€

dont 6,8 Mds€ de backlog et 14,6 Mds € de potentiel d'activité

DIVIDENDE

2 €/action

PART DE MARCHÉ

+ 3,4 points

de croissance de part de marché en logement neuf

LEADER DE L'IMMOBILIER DIGITAL

18 millions

de visites sur les plateformes Web et le site nexity.fr

CLIENT INSTITUTIONNEL

1^{er} client

promotion du Groupe

PROMOTION

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

21.077

réservations de logements neufs en France

18,5 milliards

d'euros de pipeline, soit 6 ans d'activité

2,9 milliards

d'euros de chiffre d'affaires

7,3 %

de marge opérationnelle courante

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1,5 milliard

d'euros de prises de commandes

2,9 milliards

d'euros de pipeline, soit 6 ans d'activité

0,9 milliard

d'euros de chiffre d'affaires

8,1 %

de marge opérationnelle courante

SERVICES

876.000

lots sous gestion en administration de biens

20 millions

de m² sous gestion en Property management

3.869

réservations par les activités de distribution

1 milliard

d'euros de chiffre d'affaires

Nous pouvons compter sur
des **fondamentaux**
solides.

Notre nouvelle
raison d'être,
notre modèle d'affaires, la
pertinence
de nos **choix**
stratégiques
nous permettent
de délivrer
la **performance**
attendue et de soutenir
nos **engagements.**

UNE EXPANSION INTERNATIONALE



Depuis 2007, le groupe NEXITY via ses filiales poursuit activement son expansion internationale, et avec 23 625 lits hors de France (soit 55% du réseau du Groupe), propose une offre de soin structurée et adaptée aux caractéristiques et besoins de chaque pays où il est présent.



ALLEMAGNE

NEXITY s'est implanté en Allemagne suite à la reprise de groupes reconnus :

- Silver Care en 2014, leader de la prise en charge du Grand Age en termes de qualité ;
- Celenus Kliniken en 2015, 3^{ème} acteur privé spécialisé dans les Soins de Suite et de Réadaptation et la Psychiatrie.

Le Groupe a depuis poursuivi activement son développement et créé de nouveaux établissements dans ce pays. NEXITY propose ainsi une offre globale pour la prise en charge de la Dépendance.



ESPAGNE

Le réseau NEXITY Iberica est composé de résidences retraite médicalisées, étendu sur tout le territoire espagnol, avec des implantations stratégiques dans des grandes villes telles que Madrid (55% du réseau NEXITY Ibérica), ainsi que Séville ou Valence.



AUTRICHE

NEXITY a repris le groupe SeneCura en janvier 2015, leader du secteur privé autrichien de la prise en charge de la Dépendance, avec une offre globale de services permettant de proposer un véritable parcours de vie et de soins aux personnes âgées : maisons de retraite, cliniques de rééducation, soins et services à domicile.

En 2017, NEXITY confirme sa position de leader en Autriche avec l'acquisition du groupe D^r.D^r.Wagner (18 établissements et 1 812 lits).





BELGIQUE

Au fil des années, NEXITY Belgium est devenu l'un des principaux d'établissements spécialisés dans la prise en charge du Grand Age premier à Bruxelles), avec ses Résidences Services, ses Maisons de Repos et ses Maisons de Repos et de Soins (MRS) pour personnes âgées dépendantes.



SUISSE

Historiquement présent dans le Canton de Vaud, avec deux de Genève (Psychiatrie générale et Soins de Suite), NEXITY a acquis 2014 le groupe suisse SENEVITA, étendant ainsi son activité sur le En 2017, NEXITY se développe dans les services et soins à domicile reprise du réseau "Spitex ville et campagne" présent dans 25 cantons



ITALIE

Le réseau NEXITY Italia a été développé et construit par le ment dans le nord du pays. Il est composé d'établissements un niveau de médicalisation très élevé (résidences retraite dites RSA, Cliniques de Rééducation Fonctionnelle et de Psychiatrie).



PORTUGAL

Plus de 1 600 lits de maisons de retraite sont en cours de construction au Portugal, dans des emplacements stratégiques à Lisbonne, Cascais et Porto.

Pour s'implanter dans ce pays, dont la population est la plus âgée en Europe, NEXITY a décidé de s'associer avec le Groupe SIS, dont le dirigeant est un acteur pionnier et reconnu du secteur privé de la santé en Europe depuis 40 ans, dans le cadre d'une joint venture détenue à 49% par NEXITY.





Logique de l'opération

- # Partenariat initié en 2007
- # Renforcement de la participation de Nexity au capital du groupe Ægide-Domitys de 45% à 63% du capital. Consolidation par Nexity par intégration globale à partir du 1er juillet 2018.
- # Partenariat de long terme avec les dirigeants fondateurs
- # Les Résidences Services Seniors (RSS) : un marché à fort potentiel
 - Déficit important de l'offre de logements destinée aux personnes âgées
 - Demande croissante pour une offre alternative aux maisons de retraite / EHPAD
 - Augmentation du niveau moyen des retraites des femmes (majorité des résidents)
 - Retour des investisseurs institutionnels dans le logement en France (ventes en bloc)
- # Une opportunité de renforcer la position de Nexity sur le marché des seniors
 - Élargissement de la gamme de produits (de la RSS peu aménagée et à taille intermédiaire comme Edenea à la résidence avec des services plus nombreux et diversifiés comme Ægide)
 - Création d'une plateforme de services seniors autour des travaux de rénovation à domicile, RSS sociales, multigénérationnelles, ...
- # Un levier de développement à l'international pour Nexity
- # Augmenter la part des activités de services (exploitation de RSS) dans l'activité de Nexity

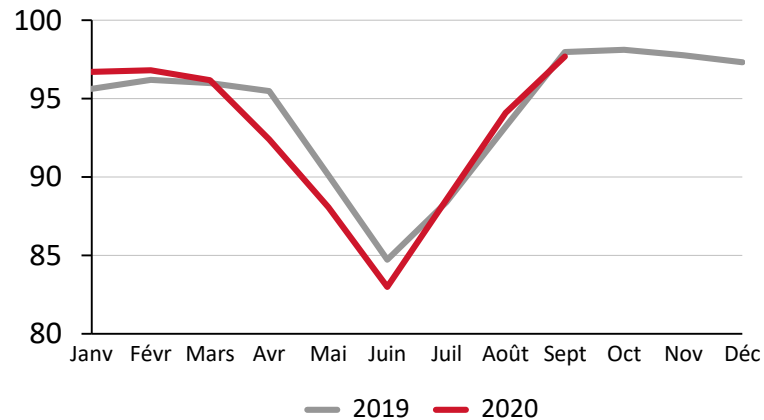


Résidences gérées

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



Taux d'occupation*

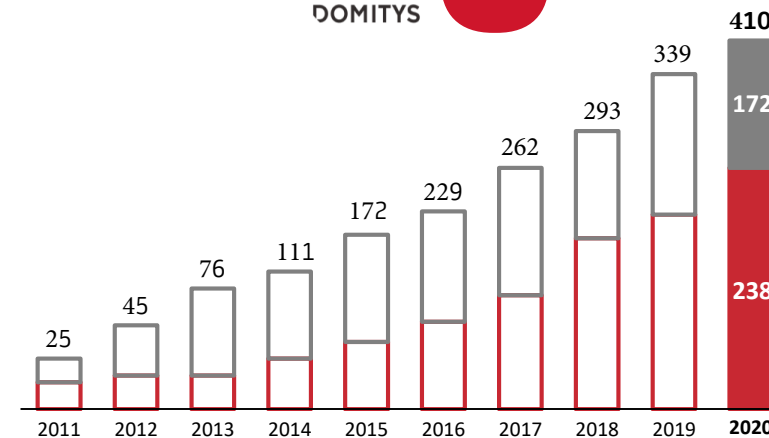


124 résidences, soit plus de **15.000** logements gérés à fin septembre 2020

98,0% de taux d'occupation en septembre 2020 (au même niveau que septembre 2019)

* Taux d'occupation mensuel

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



■ Résidences de plus de 2 ans □ Résidences de moins de 2 ans

410 résidences, soit **48.800** logements gérés à fin Mai 2021

30 ouvertures aux 9M 2020

95,0% de taux d'occupation 12 mois glissants** à fin Mai 2021 (contre 91,2% à fin 2019)



#International

Développement à l'international maîtrisé

Stratégie multi-produits (Promotion et/ou Services) Client Particulier dans 7 pays :
Espagne, Italie, Belgique, Portugal ,
Suisse, Allemagne et Autriche

Critères d'implantation

- Pays européen
- Déficit de logements
- Marché peu spéculatif
- Marché à intensité capitalistique modérée
- Équipe locale et contrôle
- Environnement concurrentiel fragmenté

Exemple de la Péninsule Ibérique (Portugal & Espagne):

- Depuis 2011, 900 réservations en 2019 et perspectives de plus de 3 000 réservations en 2021

Stratégie de développement

- # Objectif: croissance et diversification avec maîtrise des risques
- # Focalisation sur les implantations actuelles et éventuellement en Allemagne et sur la Péninsule Ibérique en Espagne et au Portugal (croissance externe ou partenariats)
- # Déploiement d'une plateforme de services à l'immobilier à l'international (promotion, Services immobiliers aux particuliers, *Ægide-Domitys, Studéa*)



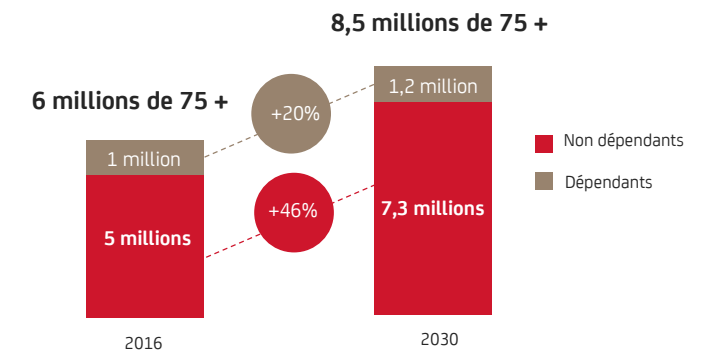
Un marché de la Résidence Services Seniors porté par des fondamentaux solides

- # Besoin grandissant de lien social et de sécurité
- # Évolution des exigences vers une mobilité choisie et non plus subie (départ en EHPAD)

- # Le revenu moyen (pension moyenne + revenus complémentaires) s'établit à 2.770€ / mois, légèrement supérieur à celui du reste de la population
- # La pension moyenne des femmes (70% des résidents Domitys) ne cesse d'augmenter



- # La population des 75 ans et+ va augmenter de 40% d'ici à 2030 pour atteindre 8,5 millions de personnes



- # 1/3 des 65 ans et + chutent chaque année
- # 40% des seniors hospitalisés après une chute sont admis en EHPAD



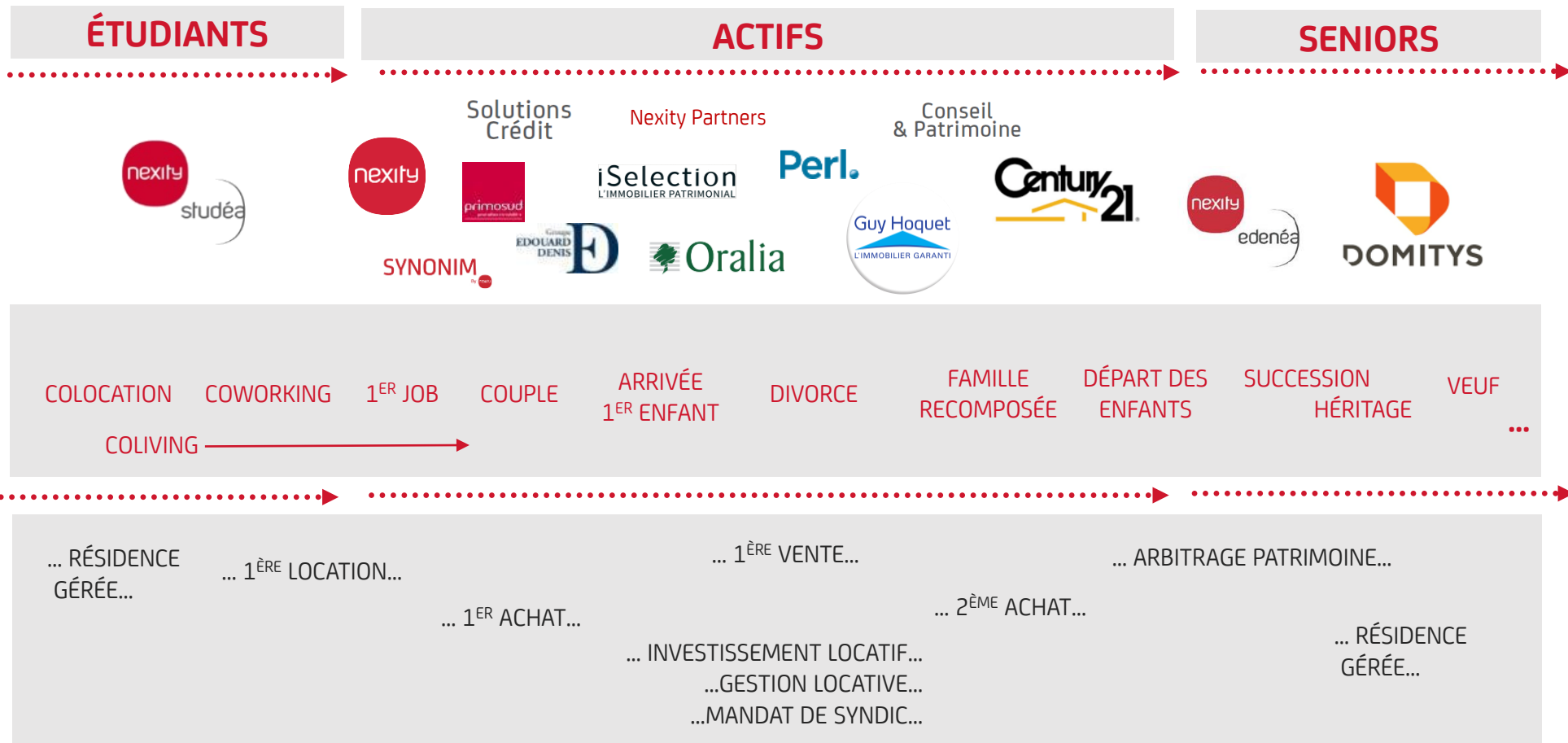
LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS EST LE SEUL CONCEPT INTERMÉDIAIRE EN CAPACITÉ DE RÉPONDRE MASSIVEMENT AUX BESOINS PRÉSENTS ET FUTURS IDENTIFIÉS DES PERSONNES ÂGÉES FRAGILISÉES





Notre souhait: Accompagner notre client tout au long de sa vie immobilière

Nexity, seul groupe immobilier français intégré (promotion + services) au service du Client Particulier...



DES VIES IMMOBILIÈRES



19, rue de Vienne – TSA 50029 75801
Paris Cedex 08 – France
www.nexity.fr