



## HISTOIRE DE NEXITY

*Nexity est née du regroupement, au sein de la Compagnie générale d'immobilier et de services (CGIS), filiale créée en 1995 de la Compagnie générale des eaux (devenue Vivendi en 1998), de plusieurs sociétés ou activités immobilières, actives notamment dans la promotion de logements et d'immobilier tertiaire provenant pour certaines de filiales historiques de la Compagnie générale des eaux dans le domaine immobilier (telles que SARI-SEERI ou des activités de la Compagnie Immobilière Phénix) et pour d'autres de l'apport par le groupe Arnault de ses activités immobilières (groupe George V, anciennement Fériel).*

*Dans sa forme actuelle, Nexity est issue de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA.*

*Nexity s'est introduite en bourse le 21 octobre 2004.*



Nos

# CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires 2022

**4,5 Mds €**

76 % Promotion  
24 % Services



EBITDA 2020

**573 M €**

55 % Promotion  
45 % Services



Résultat net part du Groupe avant éléments non courants

**163 M €**

Pipeline (promotion)

**20,4 Mds €**

• Dont backlog 5,1 Mds € •  
Dont potentiel 15,3 Mds €  
Dette nette

**2,3 x**

EBITDA après loyers (403 M€)

Premier acteur de l'immobilier intégré

**+1,4 point**

de croissance de part de marché en logement neuf

**16%**

du chiffre d'affaires 2020 générés par les offres intégrées

Leader de l'immobilier digital

**12 millions**

de visites sur les plateformes web et le site nexity.fr, dont 12% de parcours multi-métiers

**10**

projets incubés au Startup Studio en 2020

## INDICATEURS RSE GLOBAUX

**34%**

de femmes dans le Club 1797

**33**

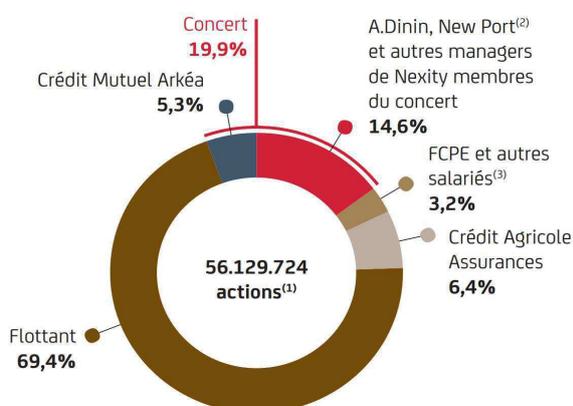
associations soutenues par la Fondation Nexity

**1** emploi Nexity

= **11** emplois soutenus,  
soit + de 100.000 emplois au total

## CARNET DE L'ACTIONNAIRE

Répartition du capital au 31 décembre 2022



(1) Dont auto-contrôle : 606.419 actions (1,1%)

(2) New Port : 8,1%

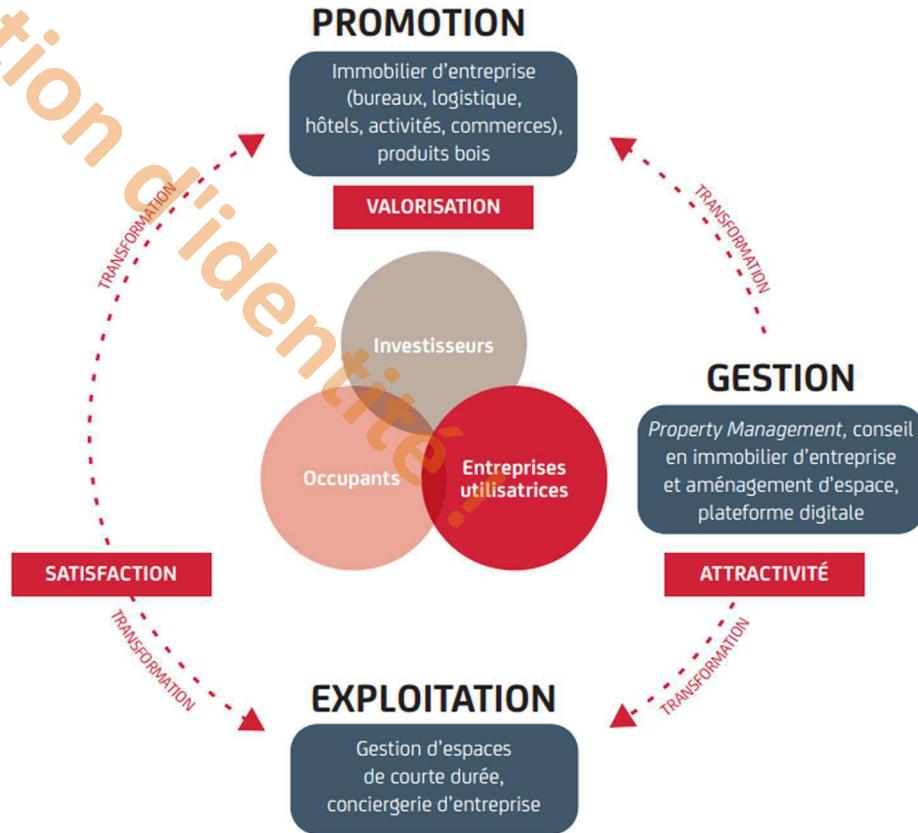
(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,7%

## 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	SBF 80 SBF 120 CACMid60 CAC Mid & Small CAC All Tradable
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI.PA Bloomberg : NXI:FP ISIN : FR 0010112524
Nombre d'action en circulation au 31 décembre 2019	56.129.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2019	2.513 millions d'euros

## Notre force : Accompagner la transformation de nos clients

### DIALOGUE ET TRANSPARENCE AVEC NOS PARTIES PRENANTES



### COLLECTIVITÉS



### CLIENT ENTREPRISE



### FOURNISSEURS



### CLIENT PARTICULIER



### ACTIONNAIRES



### COLLABORATEURS



### ASSOCIATIONS



nexity

## ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS

Nexity est le premier groupe immobilier français 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 et relation client, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

COLLABORATEURS

**~11 000**

collaborateurs à fin 2019

CHIFFRE D'AFFAIRES

**4,5**

milliards d'euros

EBITDA

**573**

millions d'euros

DIVIDENDE

**2,50€**

par action payé en 2019

Des Services immobiliers aux particuliers qui comprennent l'administration de biens de logements, la gestion de résidences étudiantes et de résidences seniors non médicalisées, les activités de commercialisation pour 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 en crédit immobilier réalisées par la filiale Nexity Solution Crédit, les activités de conseil en gestion patrimoniale réalisées par la filiale Nexity Patrimoine.



# EHPAD PORTUGAL PORTO SALUS



## Un investissement utile et rentable

Anticiper la perte d'autonomie d'un proche, améliorer la prise en charge de la dépendance et du quatrième âge... L'investissement dans un EHPAD constitue à la fois une décision judicieuse d'un point de vue fiscal et un véritable acte d'utilité sociale.



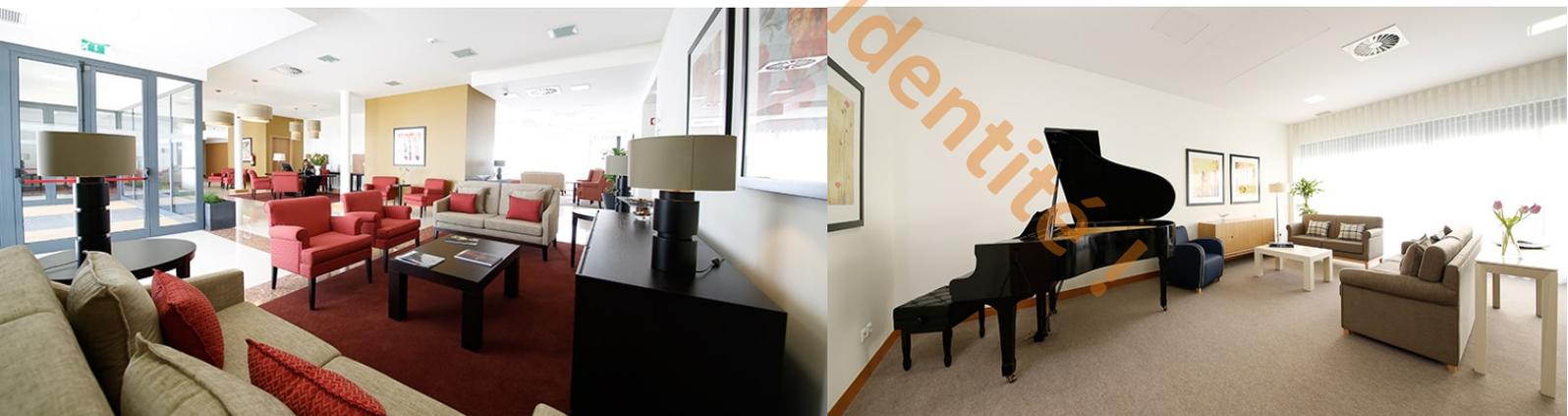
**Porto Salus**  
Residências Assistidas



### Pourquoi investir dans un EHPAD ?

Il est estimé que la France comptera environ 2,3 millions de personnes dépendantes en 2060, soit deux fois plus qu'actuellement. De même, les personnes âgées de plus de 80 ans devraient représenter pas moins de 10% de la population à la même échéance, alors qu'elles ne comptent que pour 4,5% aujourd'hui.

## EHPAD PORTUGAL PORTO SALUS



### Caractéristiques :

Projet innovant destiné au segment senior qui considère l'investissement dans la santé, le bonheur et le bien-être comme une priorité. Situé à Azeitão, un espace où la population âgée trouve un endroit où vivre dans le confort, la sécurité et l'intimité de sa maison.

Cette résidence se trouve dans la région d'Azeitão, à Setúbal, au Portugal. Setúbal est situé à 16 kilomètres de la résidence Porto Salus, le long de la Estrada Nacional 10, et il y a aussi un arrêt de train à 5 minutes à pied. L'hôpital da Luz de Setúbal est à 20 minutes en voiture et le centre de santé Quinta da Lomba est à environ 15 minutes de cette résidence.



**Bilan gériatrique**  
dès l'entrée



**Thérapies**  
**non médicamenteuses**



**Accompagnement**  
**spécifique**  
Alzheimer, Parkinson...



Visite à **domicile** possible  
dès votre entrée



**Équipe soignante**  
24h/24



**Retour**  
Loyers mensuels

## EHPAD en amodiation

Le marché de l'immobilier locatif met à la disposition des investisseurs divers biens. Parmi ces biens immobiliers figurent les EHPAD. La location ou l'achat de ce type de bien peut se faire de plusieurs manières. L'une d'entre elles est l'amodiation. Elle fait plus ressortir le côté juridique de la location/achat d'une place d'EHPAD. Bien évidemment la durée d'exploitation incluse.

### L'INVESTISSEMENT DANS UN EHPAD EN AMODIATION

Le terme amodiation s'emploie en cas de signature d'un statut juridique. C'est un acte juridique par lequel l'État accorde à un investisseur une autorisation de location. Cet acte concerne la commercialisation des places d'EHPAD. En effet, une place d'EHPAD représente un investissement très intéressant. La durée d'utilisation peut varier entre 18 et 99 ans. Pour ce faire, l'État délègue des sociétés spécialisées pour effectuer la vente. Un statut juridique représente un ensemble de textes de loi. Ils régissent les droits et les devoirs d'un individu ou d'un groupe d'individus. Ces textes marquent la différence entre la situation d'un tiers indépendant et d'un autre actif. Plus précisément sous la gouverne de particuliers. Les sociétés concernées par la tâche de vente procèdent à la cession des biens sous une condition bien définie. Cela se fait sous la base d'un bail emphytéotique. Ce bail est de très longue durée (celle notifiée plus haut). Il permet à l'acquéreur du bien de jouir pleinement de ses droits de possession. À ce titre, il a la possibilité d'aménager les constructions, de faire différents travaux. Sans pour autant porter atteinte à la valeur marchande du bien immobilier.



## INFORMATIONS CLES



La Residência Porto Salus propose des chambres simples et doubles pour accueillir 120 personnes âgées. Dans la résidence, il y a plusieurs chambres et espaces communs, des salles à manger baignées de lumière naturelle, typiques du Portugal. Les chambres peuvent bénéficier d'une vue sur le jardin, ouvert aux promenades et activités récréatives pour les personnes âgées. Chaque chambre est équipée de lits pliants et d'une télévision, les personnes âgées peuvent placer leurs photographies et objets de décoration, afin qu'elles soient aussi personnalisées que possible où le bien-être des seniors est privilégié.

Le traitement des vêtements, de la nourriture et l'hydratation sont fournis par cette maison portugaise. Chaque lit comprend un système d'appel, afin que les personnes âgées, en cas de difficulté, soient assistées dans les plus brefs délais par les assistantes gériatriques.

Cette résidence accueille des personnes âgées indépendantes et avec différents degrés de dépendance. Tous ceux qui ont une déficience motrice ou visuelle, ou moins de 65 ans sont les bienvenus. Les étrangers souhaitant profiter du climat portugais peuvent également trouver un logement à la résidence Porto Salus. Cependant, les personnes atteintes de schizophrénie, de VIH ou de problèmes d'alcool ne sont pas admis. Cette résidence accepte les séjours temporaires et les périodes de récupération post-hospitalière.

Les salles de bains sont équipées de systèmes de protection contre les chutes. Les couloirs s'appuient sur des aides techniques telles que des mains courantes pour favoriser la mobilité des personnes âgées les plus dépendantes.

Investissement en Immobilier Ehpap

Date de création du fond : 01 / 11 / 2023

Gestion : Groupama

Périodicité des loyers : Mensuel

Détention minimum : 12 mois

Détention maximum : 156 mois

Chambre	Part du Fond	Taux net par mois	Montant net par mois	Taux net Annuel	Montant net Annuel
Individuelle	42 000,00 €	0.75%	315,00 €	9.00%	3 780,00 €
Double	54 000,00 €	0.83%	448,20 €	9.96%	5 378,40 €
Suite	78 000,00 €	0.91%	709,80 €	10.92%	8 517,60 €



une belle vie immobilière



Groupama



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

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.

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel : Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2018 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 224 à 245, 246 et 247 à 295, 296 à 300 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 4 avril 2019 sous le numéro D.19-0272 ; et Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2017 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 91 à 108, 109 et 110 à 158, 159 à 162 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 5 avril 2018 sous le numéro D.18-0272.

109 et 110 à 158, 159 à 162 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 5 avril 2018 sous le numéro D.18-0272. 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](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## PRENEZ PLACE DANS L'INNOVATION



### Stratégie d'innovation

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont spécifiquement dédiés à l'accueil et aux soins de résidents en perte d'autonomie ou en état de dépendance avancé. Ces structures médicalisées, remplissent un rôle social, crucial au service d'une population en situation de fragilité et en croissance rapide au vu des perspectives démographiques.



Votre espace client  
[www.groupama.fr](http://www.groupama.fr)



Vos réseaux sociaux



Votre application mobile  
Groupama et moi



Votre service client  
N° Cristal 0 969 320 319  
APPEL NON CONTRAINT



345 points de vente  
et 1 700 collaborateurs  
proches de vous

Vous pouvez modifier vos préférences d'échange avec Groupama en vous rendant sur le site [www.groupama.fr](http://www.groupama.fr).

Concernant vos données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition sans frais en vous adressant à votre conseiller Groupama ou par le biais de votre espace client.

Groupama d'Oc - Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles d'Oc - Siège social : 14 rue de Vidalhan, CS 93105, 31131 BALMA Cedex - 391 851 557 R.C.S TOULOUSE - Entreprise régie par le code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest, CS 92459 75436 Paris Cedex 09.

### NEXITY IMMOBILIER Un savoir-faire reconnu depuis plus de 60 ans

Nexity Immobilier développe depuis plus de 60 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux dans plus de 230 villes en France et en Europe. Premier promoteur certifié ISO 9001 en France, Nexity Immobilier est également, depuis septembre 2015, titulaire du droit d'usage de la marque Construction NF Habitat associée à HQE™ pour toutes ses nouvelles résidences.