



Assemblée générale

22 mai 2025

Avertissement



Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente au dit document.

Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support, ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.25-0267 en date du 16 avril 2025 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation.

L'ensemble des éléments financiers présentés sont issus du reporting opérationnel (comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle). Les variations sont calculées sur la base des chiffres exacts, cette présentation pouvant donner lieu à des écarts d'arrondis entre les chiffres présentés, les sous-totaux et les totaux.

1. Ouverture de séance

**Véronique
Bédague**

Présidente-Directrice générale

Art'chipel - Marseille (13)



Sommaire

1

Ouverture de
séance

2

Mentions et
formalités
juridiques

3

Introduction

4

Faits marquants
2024

5

Activité
commerciale
2024

6

Performances
financière et extra
financière 2024

7

Stratégie Climat et
de Transition
environnementale
2025-2030

8

Rapport de
l'Administratrice
Référente du Conseil
d'administration

9

Point sur la
gouvernance

10

Rapport du
Comité des
rémunérations et
des nominations

11

Rapport des
commissaires aux
comptes

12

Questions des
actionnaires

2. Mentions et formalités juridiques

**Bruno
Saldarkhan**

Directeur juridique Groupe

Belvédère - Vannes(56)



Documents légaux (1/3)

- ▶ La copie de l'avis préalable de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2025 publié au BALO n°46 du 16 avril 2025 ;
- ▶ La copie du communiqué de presse relatif à l'avis préalable à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2025 et publié dans le journal « les Échos » du 16 avril 2025 ;
- ▶ La copie de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2025 publié au BALO n°53 du 2 mai 2025 comprenant un rectificatif à l'avis préalable de réunion publié au BALO n°46 du 16 avril 2025 ;
- ▶ Un justificatif de parution dans le journal d'annonces légales « LeFigaro.fr » en date du 2 mai 2025, dans lequel est paru l'avis de convocation des actionnaires au porteur ;
- ▶ La copie de la brochure de convocation à l'Assemblée Générale Mixte ;
- ▶ La copie de l'addendum à la brochure de convocation à l'Assemblée Générale Mixte ;
- ▶ La copie des convocations adressées via Votaccess et de la brochure de convocation adressées le 2 mai 2025 aux actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif ainsi que de l'addendum à la brochure de convocation ;
- ▶ La copie de la lettre de convocation adressée à chaque Commissaire aux comptes, avec l'accusé de réception ;
- ▶ La copie de la lettre de convocation adressée au représentant du Comité social et économique ;
- ▶ La copie de la lettre de convocation adressée au représentant de la Masse des obligataires ;
- ▶ La feuille de présence et les procurations données par les actionnaires représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance ;
- ▶ La liste des actionnaires arrêtée au 16^{ème} jour avant l'Assemblée générale ;
- ▶ Un exemplaire des statuts en vigueur de la Société et le projet de statuts modifiés ;

Documents légaux (2/3)

- ▶ Le rapport de gestion sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tel qu'inclus dans le Document d'enregistrement universel 2024 incluant le Rapport Financier Annuel ;
- ▶ Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ▶ Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ▶ Le rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice 2024 ;
- ▶ Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice 2024 ;
- ▶ Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ;
- ▶ Le rapport de certification des informations en matière de durabilité ;
- ▶ Le rapport du Conseil d'administration relatif aux projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte ;
- ▶ Le montant des honoraires versés aux Commissaires aux comptes ;
- ▶ Le rapport spécial du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce (attributions gratuites d'actions) ;
- ▶ Les rapports des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 19 et 20 soumises à l'Assemblée Générale Mixte ;
- ▶ L'attestation sur les 10 personnes les mieux rémunérées, certifiée exacte par les Commissaires aux comptes ;
- ▶ L'attestation des Commissaires aux comptes sur les dépenses de Mécénat ;



Documents légaux (3/3)

- ▶ Un tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices ;
- ▶ La liste des administrateurs, le tableau récapitulatif de leurs mandats et nombre d'actions détenues par chacun d'entre eux ;
- ▶ La répartition du capital au 31 décembre 2024 ;
- ▶ Le tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ;
- ▶ Un extrait du procès-verbal du Conseil de surveillance du FCPE NEXITY ACTIONS en date du 23 avril 2025 ;
- ▶ Le bilan social 2024 et les observations du Comité social et économique ;
- ▶ Le texte des projets de résolutions ; et
- ▶ Un exemplaire du Document d'enregistrement universel 2024.



Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte (1/3)

Point à l'ordre du jour (sans résolution soumise au vote des actionnaires)

- Stratégie climat et de transition environnementale du Groupe

À titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Approbation des comptes consolidés du Groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Approbation d'une convention réglementée ;
5. Renouvellement de Madame Florence Verzelen en qualité d'administratrice pour une durée de quatre (4) ans ;
6. Renouvellement de Madame Soumia Belaïdi-Malinbaum en qualité d'administratrice pour une durée de quatre (4) ans ;
7. Renouvellement de Madame Véronique Bédague en qualité d'administratrice pour une durée de quatre (4) ans ;
8. Renouvellement de Crédit Mutuel Arkéa en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) ans ;

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte (2/3)



À titre ordinaire (suite)

9. Nomination de Madame Caroline Desmaretz en qualité d'administratrice, sur proposition du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions ;
10. Nomination de Madame Isabelle Didolla en qualité d'administratrice, sur proposition des salariés actionnaires du Groupe Nexity ;
11. Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée ou attribuée au titre de l'exercice 2024 mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
12. Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ou attribués au titre du même exercice, à Madame Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale ;
13. Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ou attribués au titre du même exercice, à Monsieur Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué ;
14. Approbation de la politique de rémunération des administrateurs ;
15. Approbation de la politique de rémunération de la Présidente-Directrice générale ;
16. Approbation de la politique de rémunération du Directeur général délégué ;
17. Ratification du transfert du siège social et approbation de la mise à jour corrélative des statuts ;
18. Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions ;

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte (3/3)

À titre extraordinaire

19. Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce ;
20. Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées entraînant la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
21. Mise en harmonie de l'article 14 « Réunions du Conseil d'administration » des statuts de la Société avec la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 dite loi Attractivité ;

À titre ordinaire

22. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.



3. Introduction

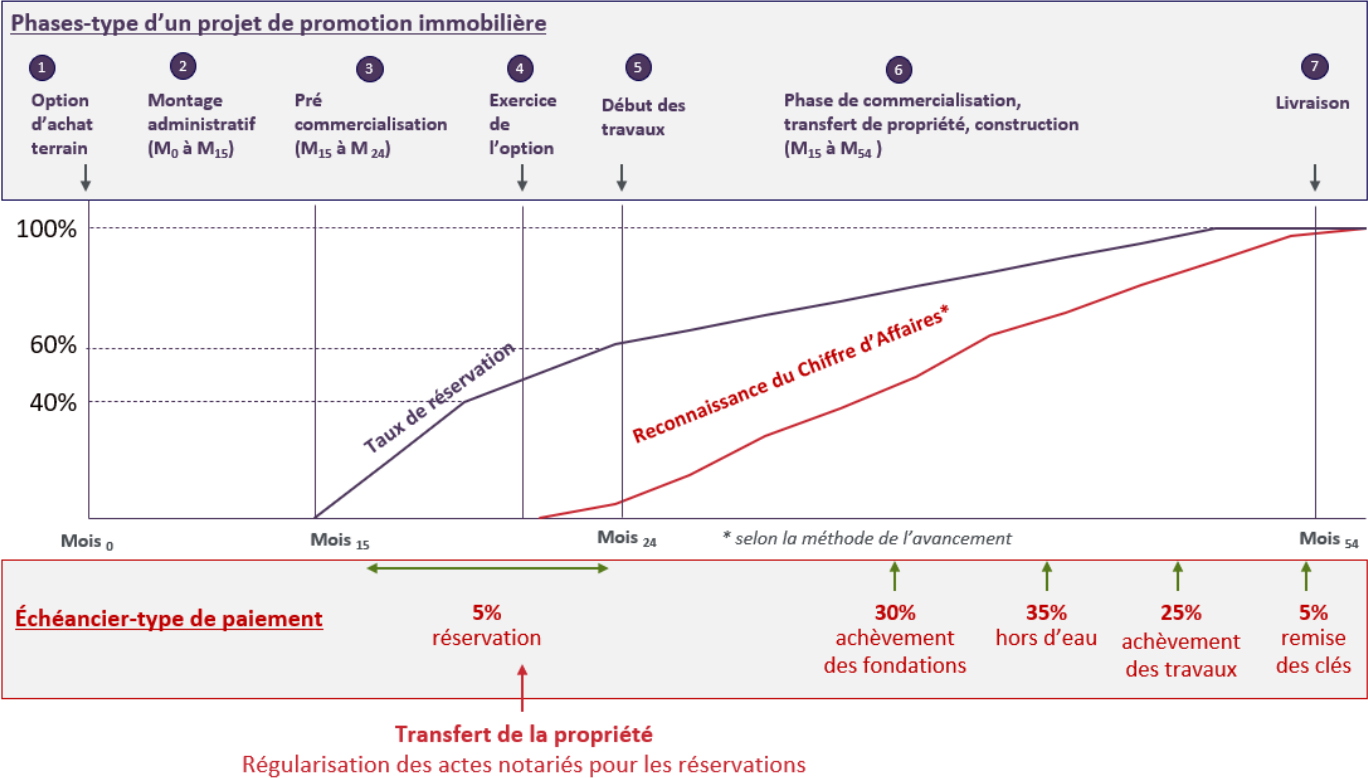
**Véronique
Bédague**

Présidente-Directrice générale



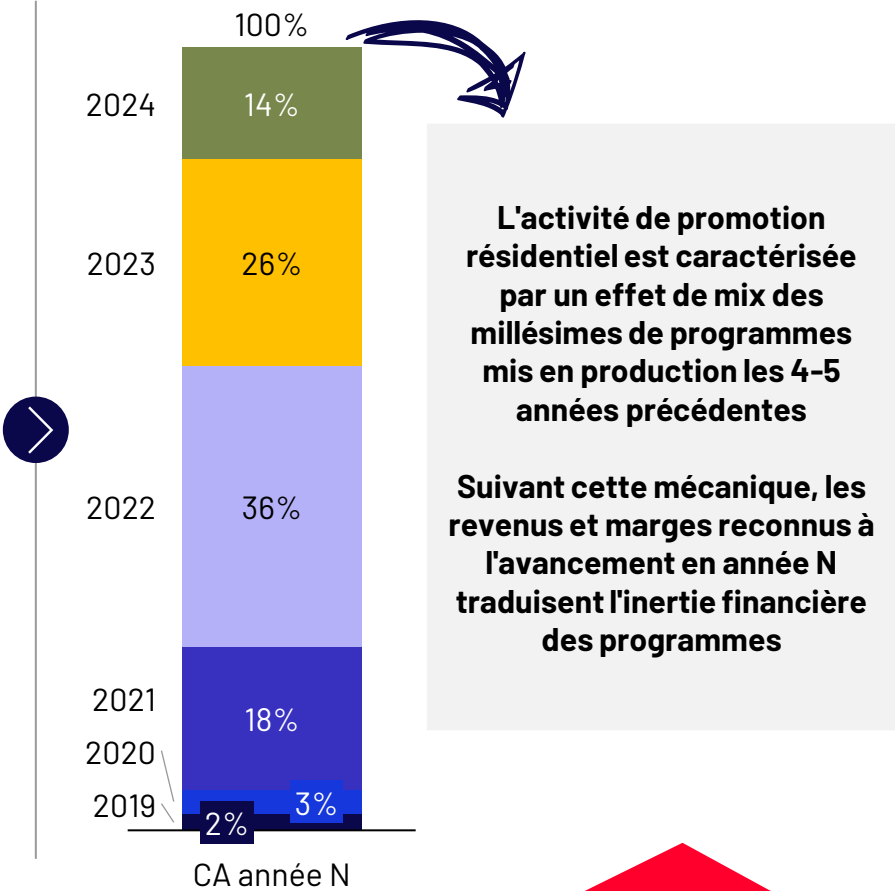
Allongement du temps de déploiement d'un projet : de 3 ans à 4,6 ans

Phases-type d'un projet de promotion immobilière



Allongement du temps de déploiement d'un projet de 3 ans à 4,6 ans

Composition du CA 2024 résidentiel à l'avancement en %



Une inertie induite par le mode de reconnaissance du CA et des marges à l'avancement

4. Faits marquants 2024

**Jean-Claude
Bassien**

Directeur général délégué

L'Aparté - Vigneux(91)



Messages clés



15

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

1

**Plan de transformation
finalisé à fin 2024**

**Exécution des « 4R » dans le calendrier prévu :
Recentrage, Redimensionnement, Recalibrage et Redéploiement**

2

**Confirmation de la reprise
des ventes au détail
sur 2024**

- ▶ **Réservations ventes au détail sur l'année : +7% vs. marché stable⁽¹⁾**
- ▶ **Forte accélération des ventes au détail sur le S2 2024 : +14%** portée par la **forte dynamique des accédants** (+48% sur le S2)

3

**Bilan allégé et
liquidité assurée**

- ▶ **Désendetttement très significatif** de -369 M€ ⁽²⁾ (-44%) à 474 M€
- ▶ **Niveau de liquidité à 1 Md€, très supérieur aux échéances à court et moyen terme**
- ▶ **Financement bancaire sécurisé à moyen terme**, adapté aux besoins et au redimensionnement du Groupe

4

**Résultats conformes
à nos attentes**

Résultat opérationnel positif +2 M€
impacté comme attendu par le plan de transformation, intégralement compensé par les plus-values de cession

5

Perspectives 2025

- ▶ **Retour à la profitabilité** : résultat opérationnel courant ⁽³⁾ **positif**
- ▶ **Poursuite de la maîtrise du bilan** : confirmation d'un **endettement net IFRS < 380 M€** ⁽⁴⁾

(1) Données FPI – publiées le 15/05/25.

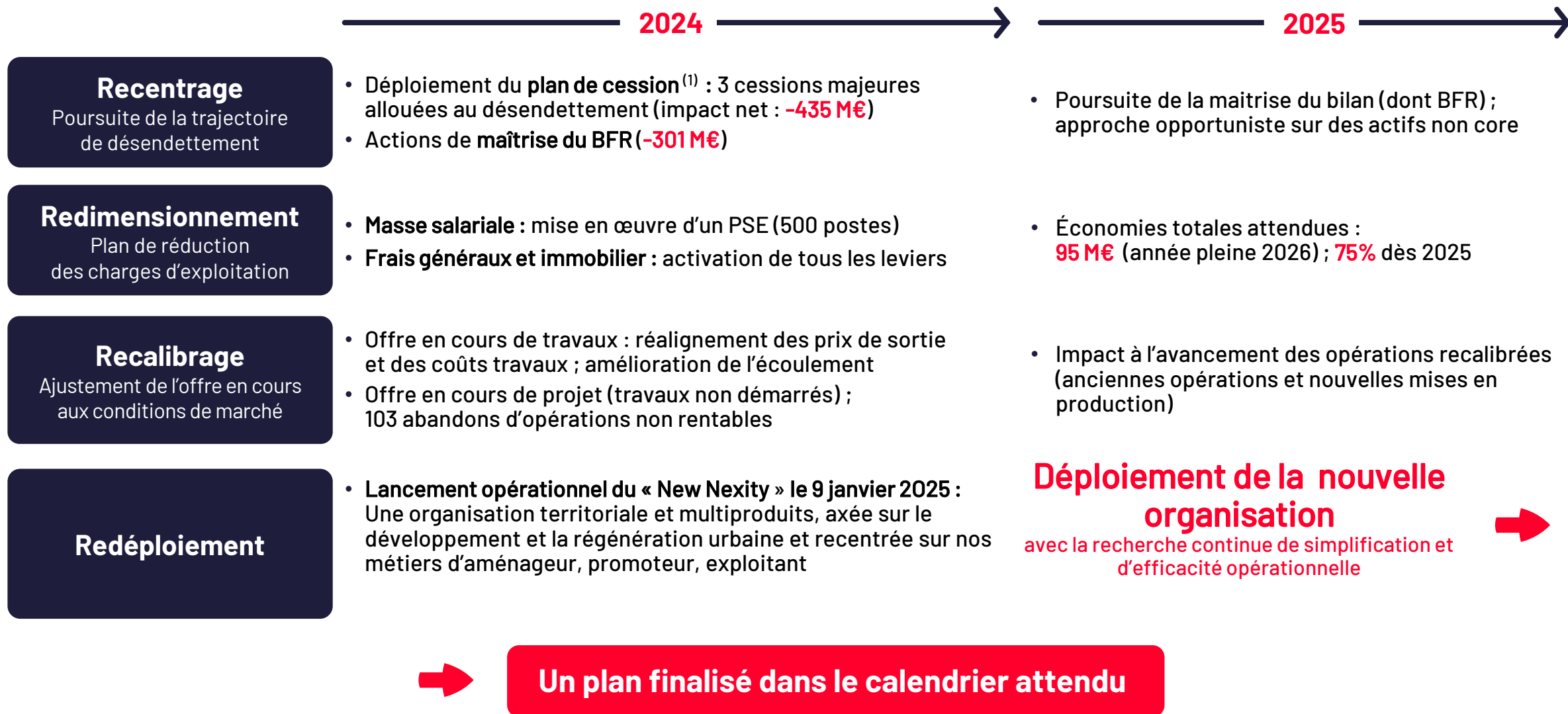
(2) Variation vs. endettement net à fin décembre 2023 avant IFRS 5.

(3) Base reporting IFRS - Hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive.

(4) Equivalent à l'objectif de dette financière nette de 500 M€ en reporting opérationnel communiqué début 2024

Une année 2024 marquée par le déploiement volontariste du plan de transformation autour des « 4R »

16



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

2025: Déploiement opérationnel du New Nexity

2024 Plan de transformation finalisé sur 2024 dans le calendrier attendu 

2025 : déploiement opérationnel du New Nexity

Déploiement d'une stratégie commerciale multiproduits par région

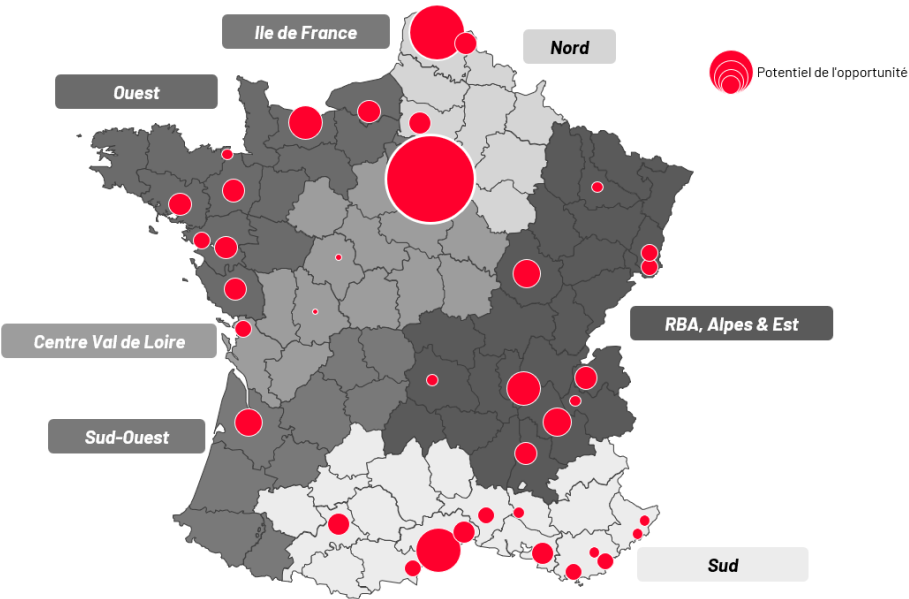


7 régions multiproduits

Capitaliser sur le positionnement d'aménageur-promoteur et l'organisation territoriale pour capter les opportunités sur les grands fonciers



38 pôles urbains à fort potentiels identifiés



Recherche continue de simplification et d'efficacité opérationnelle



- Stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire
- Centre d'expertises sur les offres ou sur la construction
optimisation de la conception, des achats travaux
- Dynamique autour de l'IA
cas d'usage centrés autour des métiers et groupes de travail constitués

Des opérations qui s'inscrivent dans le déploiement New Nexity (1/2)

18

Région Grand Ouest (Bayeux - 14) Requalification de la friche LCL



Création d'un quartier mixte à dominante résidentielle sur un ancien site administratif



► Aménagement d'un site administratif à l'abandon de plus de 9 ha :

- monofonctionnel
- largement imperméabilisé



► Création d'un quartier mixte :

- **350 logements**
(de la maison individuelle aux petits collectifs)
- **3 000 m² d'activités économiques**

Région Grand Est (Sierentz - 68) Concession pour l'aménagement de la ZAC Gruen



Création d'une zone d'activités économiques sur 22 ha



► Zone d'activité attractive et végétalisée

intégrant une solution
d'autoconsommation
énergétique

- #### ► Une mixité d'usages :
- activités industrielles de
nouvelle génération, hôtel
d'entreprises, pôle de
services

Des opérations qui s'inscrivent dans le déploiement New Nexity (2/2)

Région Grand Ouest (Bordeaux - 33) Belvédère

Transformation de friche urbaine
en nouveau quartier mixte

40 000 m² de bureaux, 1 400 logements



Région Île-de-France (Paris - 75) Carré Invalides (Paris 7^e)

Restructuration en faveur de la mixité
d'usage (bureaux et résidences étudiants
sociales)(yc. innovation bas carbone)



Partenariat Carrefour (échelle nationale)



2 premiers PC déposés fin 2024

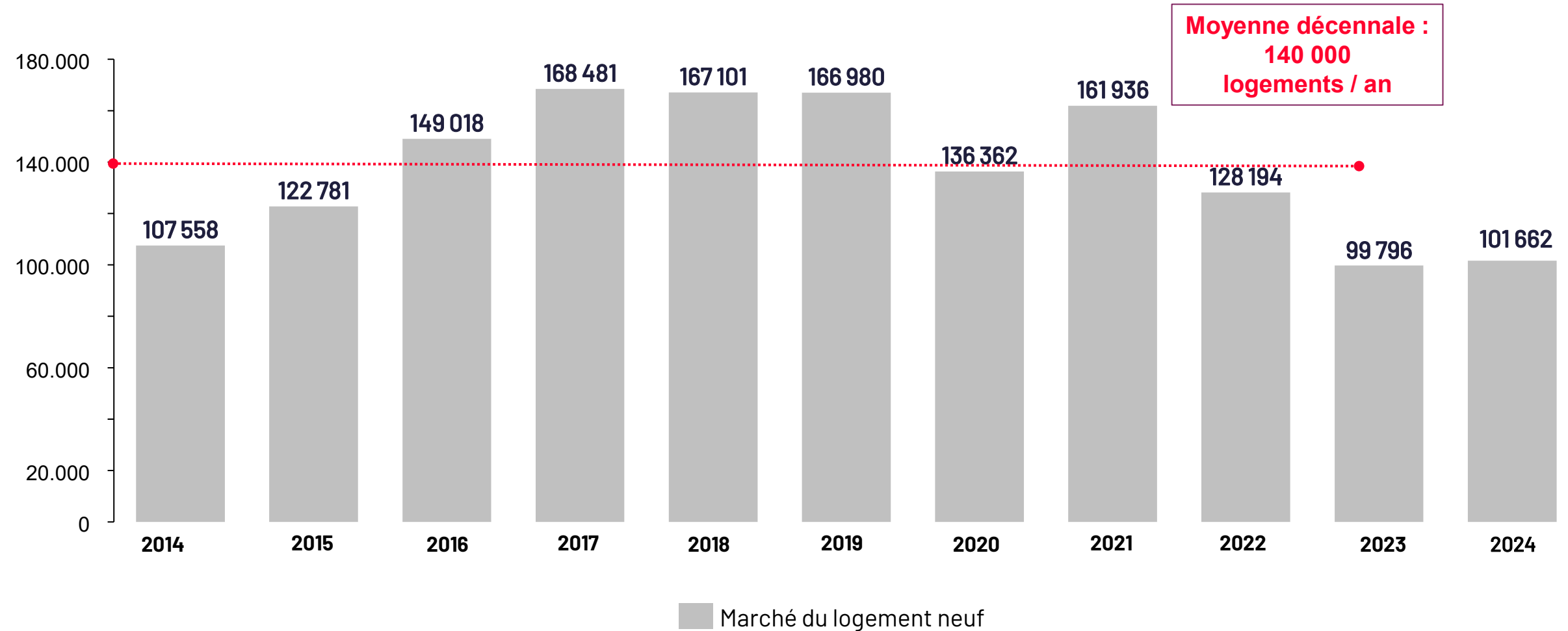
Exemple : Déville-lès-Rouen (76)



► Une capacité à combiner nos expertises métiers pour répondre aux enjeux d'aménagement du territoire, amenée à s'amplifier avec le déploiement du New Nexity

Marché résidentiel : Un niveau de réservation 2024, 27% inférieur à la moyenne décennale et 40% inférieur au point haut

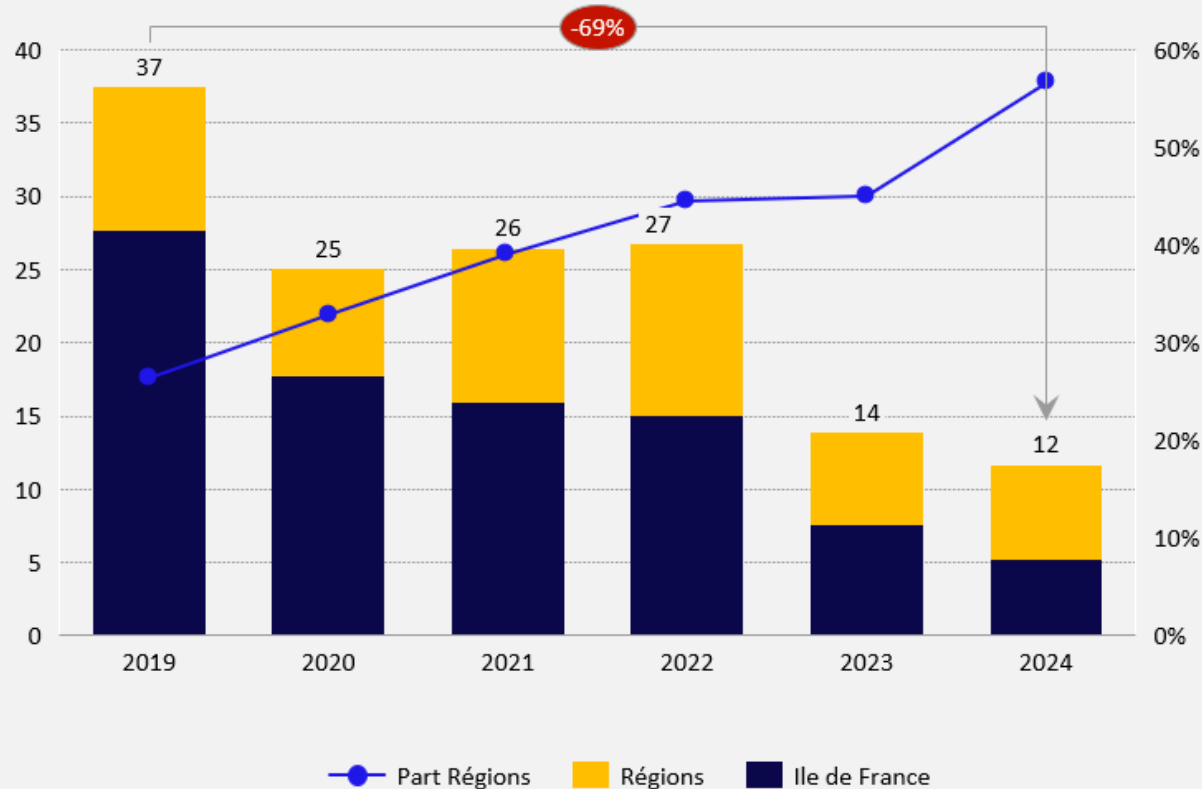
20



Marché tertiaire : effondrement de l'investissement en Immobilier d'entreprise: ~-70% entre 2019 et 2024 ; diversification historique vers des actifs de plus petite taille et plus régionaux

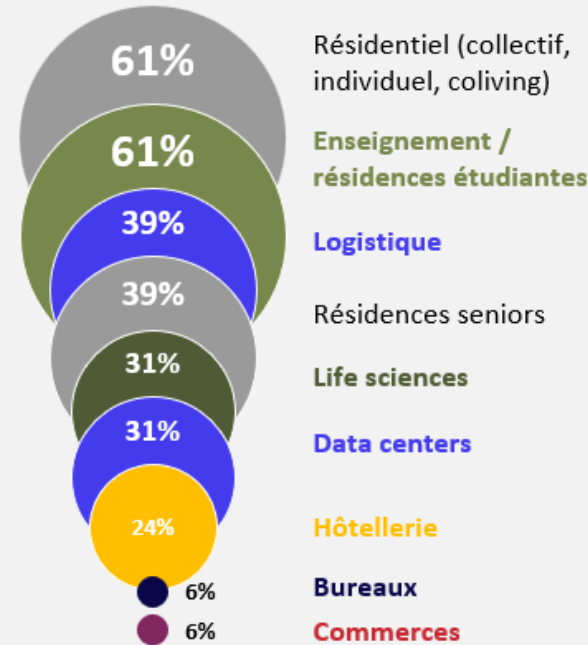
21

Baisse de ~70% des montants investis en immobilier d'entreprise en France et bascule vers les régions (2019-2024, en Mds€, % du total)



Quelles seront les classes d'actifs les plus attractives pour les investisseurs lors des cinq prochaines années ?

Enquête menée au 3T 2023 auprès de 51 investisseurs gérant un total de 67 milliards d'euros d'actifs en Europe



- La tendance à la **diversification des stratégies d'investissement** s'est confirmée en 2023
- Les investisseurs explorent une gamme plus étendue d'opportunités et **réduisent leur surexposition aux classes d'actifs traditionnelles** comme le Bureau

Sources : BNPP RE, Real Capital Analytics/Knight Frank, Analyse BCG

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

Des signaux de marché positifs



22

3 indicateurs clés bien orientés

Cycle de baisse des taux confirmé	5 baisses des taux directeur de la BCE depuis le 01/01/24 : -125 pb à 2,75% ⁽¹⁾	Taux de crédit immobilier moyen ⁽²⁾ : ~-100 bp à 3,24%	 Pouvoir d'achat retrouvé : ~+10%
Rebond de la production de crédit	+26% ⁽³⁾	Soutenu par les actions commerciales des banques	
Fin de la hausse des coûts de construction	Index du bâtiment – BT01 : +0,5%	Stabilisation des coûts de matériaux	

Consensus politique sur l'enjeu de la crise du logement

- Des mesures en faveur du pouvoir d'achat et de la demande
- **Élargissement du prêt à taux zéro (PTZ)** à tout le territoire pour le logement neuf
 - **Donations exonérées d'impôts** pour les investissements de résidences principales neuves (jusqu'à 100 000€ par donataire)
 - **Baisse du taux du livret A** (2,4% vs. 3% à compter du 1^{er} février 2025) en faveur de la demande des bailleurs sociaux



Projet de Loi de Finance 2025 voté intégrant les mesures en faveur du logement

- Dont les premiers effets sur nos ventes sont attendus à compter du T2 2025 (en vigueur depuis le 01/04/25)
- Des mesures qui ne compenseront pas la fin du Pinel

(1) Taux de dépôt / 4 baisses de 0,25% en juin / septembre / octobre et décembre 2024 et 1 baisse en janvier 2025.
(2) Source – Observatoire crédit logement/CSA – Taux moyen janvier 2025 : 3,24% vs. 4,2% en décembre 2023.
(3) Source – Observatoire Crédit Logement/CSA – Données janvier 2025 – Production de crédit (neuf et ancien) en nombre – Variation vs. 2023.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

Des fondamentaux porteurs : un marché structurellement en sous-offre



Un marché en baisse

	Moyenne 2017 - 2019	2024
Promoteurs ⁽¹⁾	~167 000	~102 000
Maisons individuelles ⁽²⁾	~127 000	~50 000
Bailleurs sociaux ⁽³⁾	~58 000	~45 000
Total	~352 000	~200 000



-43%

Une demande qui ne cesse
de s'accroître

vs.

~460 000⁽⁴⁾

Besoin estimé en logements
par an en moyenne



**Un catalyseur à moyen et long terme pour Nexity
mais un calendrier ralenti par l'agenda politique local (mars 2026)**

(1) Source : FPI
(2) Source : Markémétron
(3) Source : Bilan des logements aidés
(4) Moyenne d'estimations disponibles – couvrant notamment les besoins liés à la croissance démographique et liés à l'atténuation du mal logement

Des fondamentaux porteurs : une demande forte pour le logement neuf et une solvabilité accrue pour les accédants

24

Un attrait confirmé pour le neuf

Conception
Espaces extérieurs
Performance énergétique

Amélioration de la solvabilité des accédants

Baisse des taux
Dispositifs financiers type PTZ

Succès de la campagne visant à favoriser l'accès à la propriété des accédants :

T4 2024

Campagne en partenariat avec le LCL

nexity



Aide au financement ⁽¹⁾ visant à aligner au maximum la mensualité de crédit au loyer mensuel

+30%

Trafic site nexity.fr

x3

Nombre de prospects

+40%

ventes sur la période de la campagne vs. N-1

T1 2025

Reconduction de la campagne à compter du 24/02



(1) Prêt groupe bonifié à 0% cumulable au PTZ.

Une offre adaptée pour capter la demande des accédants



25

Une offre adaptée au pouvoir d'achat des clients : Crédit = Loyer

Créteil (94) « Fontaine du Mesly »

Montpellier (34) « Omana »

Projets éligibles au PTZ et à la TVA réduite



Simulation⁽¹⁾ d'une mensualité pour un T3

< 1 000 €/mois

vs. loyer moyen de 1 140 €/mois⁽²⁾



20% du stock mis à l'offre (48 lots) réservé
le 1^{er} week-end de lancement (janvier 2025)
8 réservations / mois



Simulation⁽¹⁾ d'une mensualité pour un T3

< 900 €/mois

vs. loyer moyen de 945 €/mois⁽²⁾



5 réservations par mois depuis le
lancement en novembre 2024



La bonne offre, au bon prix et au bon endroit pour capter la reprise

(1) Simulation pour un T3 ; couple 30 ans ; apport 10% ; PTZ bonifié via l'offre Crescendo

(2) Source : Seloger – Le figaro – simulation T3

5. Activité commerciale 2024

**Pierre-Henry
Pouchelon**

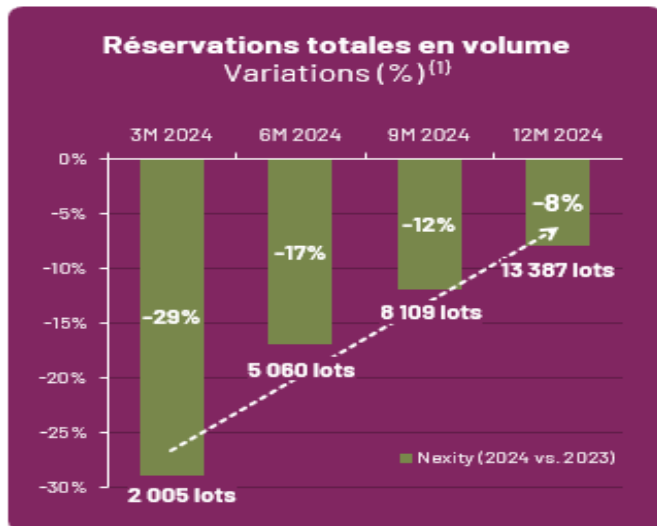
**Secrétaire général Groupe
en charge des finances**

Campus Engie – La Garenne-Colombes (92)



Immobilier résidentiel

Une tendance en amélioration portée par les ventes au détail

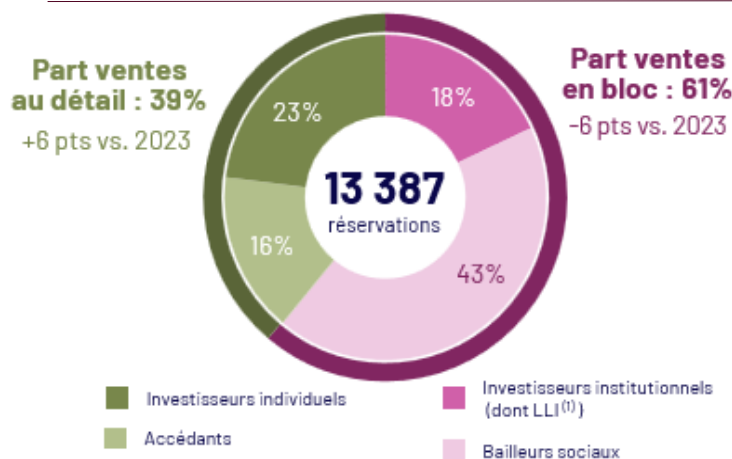


Réservations totales 2024 : 13 387 lots, -8%

Ventes au détail : 5 235 lots ; +7% (+14% sur le S2),

une croissance soutenue par les accédants (+21%) et notamment portée par :

- ▶ Une baisse continue des taux d'emprunt sur 2024 (-30 pb sur le H2)
- ▶ La **campagne commerciale** lancée fin septembre en **partenariat avec la banque LCL**, visant à baisser le coût de l'endettement et financer ainsi l'accès à la propriété des primo-accédants et des jeunes
- ▶ Un **travail sur l'offre / travaux de recalibrage**



Un mix 2024 qui reflète la bonne dynamique des ventes au détail,

portée notamment par les primo-accédants; 14% du total, +4 pts vs. 2023

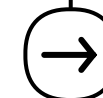
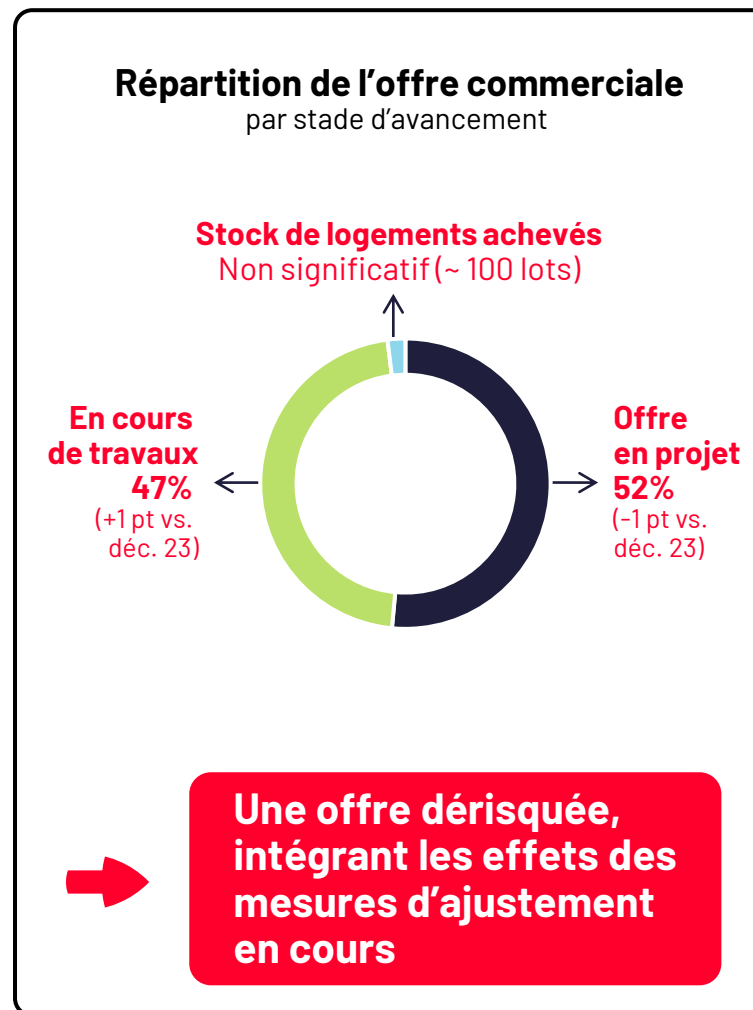
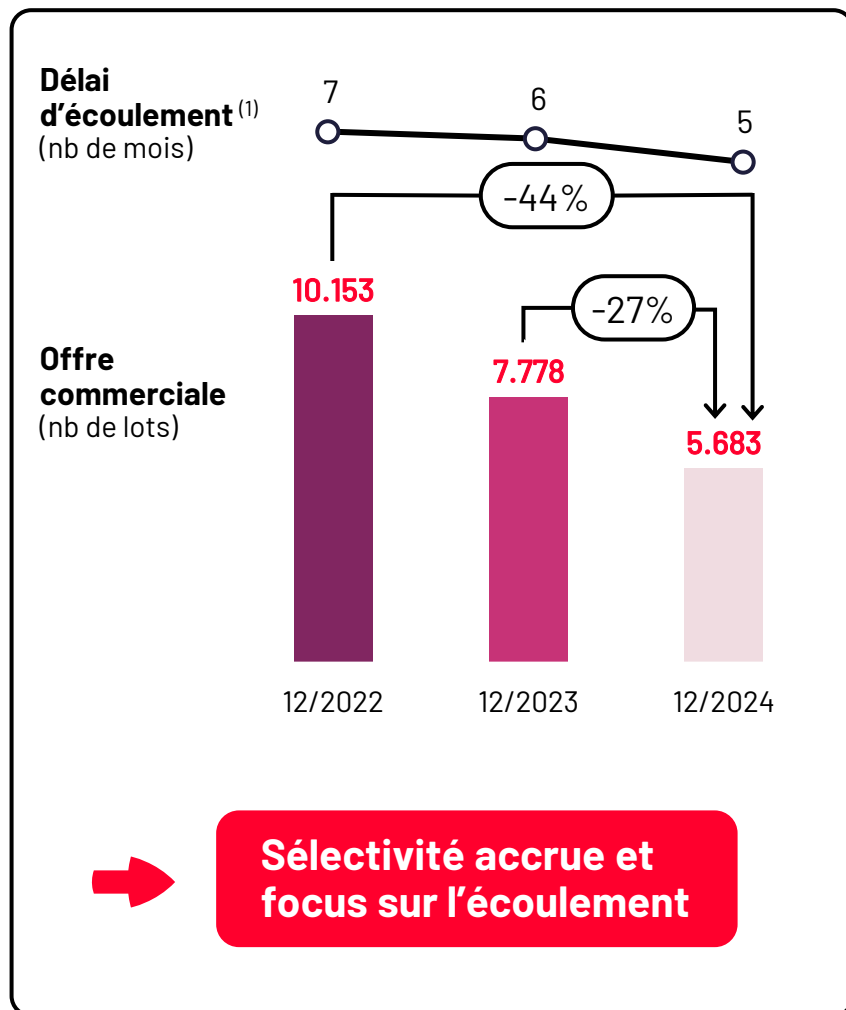
- ▶ Une contribution des ventes en bloc à 61% (+36 pts vs. 2019, +7 pts vs. 2022) :
 - ▶ Ventes en bloc aux bailleurs sociaux quasi stables à 5 748 lots
 - ▶ Baisse des ventes en bloc liée notamment au recul des investisseurs LLI et un fléchage accru vers les ventes au détail

(1) Réservations retraitées de l'impact des abandons d'opérations décidés par le Groupe dans le cadre des mesures volontaristes du volet recalibrage. Ces abandons d'opérations ont entraîné l'annulation de 2 844 réservations enregistrées antérieurement à 2024 (soit 103 opérations abandonnées au total).

Maîtrise accrue de l'offre commerciale



28



- ▶ **Baisse du délai d'écoulement**
de près de 2 mois vs. 2022 à 5,1 mois :
 - Amélioration des cadences de ventes
 - Travail de recalibrage de l'offre
- ▶ **Nombre de logements achevés invendus non significatif (~100 lots)**
- ▶ **<15%** des « En cours de travaux » livrables à moins de 6 mois
- ▶ Taux de pré-commercialisation des lancements 2024 : **~78%**
- ▶ **88%** de l'offre commerciale située en zones tendues A, Abis, B1 (vs. 81% fin 2023)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

(1) Délai d'écoulement = offre commerciale rapportée aux réservations des 12 derniers mois, exprimée en mois, pour l'activité logement neuf en France

2024, une grande année de livraisons des projets emblématiques de l'immobilier d'entreprise de Nexity

29

175 000 m²
de projets tertiaires
d'envergure livrés
en 2024



LILO, Puteaux (92)
21 000 m²
coliving



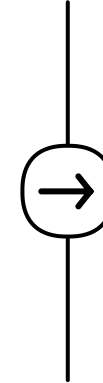
Reiwa, St-Ouen (93)
25 000 m²



Éco-campus,
La Garenne-Colombes (92)
95 000 m²



Carré Invalides (75)
15 400 m²
opération de réhabilitation



**Savoir-faire éprouvé
et capacité à livrer
des projets tertiaires
d'envergure dans les
temps**

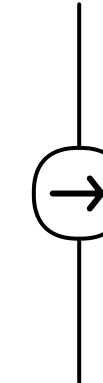
**Un carnet de
commande porté
par une bonne
dynamique
en région**

70 M€ : carnet de commandes 2024 (vs. 39 M€ en 2023)
dont :

32 M€ portant
sur ~ 8 000 m²
d'enseignement
supérieur
(Lyon Confluence)



11 M€ portant
sur ~ 5 000 m²
de locaux d'activité
(St-Priest à Lyon)



**Vers des projets
diversifiés :**

- ▶ Activité
- ▶ Enseignement
- ▶ Bureau



**Enjeu de recharger notre backlog grâce au New Nexity
par des prises de commandes en régions et sur des produits tertiaires autres que du bureau**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

Services : des métiers portés par l'exploitation

Exploitation

Résidences étudiantes

- ▶ 134 résidences
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ élevé à 97%
- ▶ Prix moyens en hausse : +2,5%



- Studéa : leader des résidences étudiantes
- Un modèle promoteur-exploitant générateur de marge globale

Coworking

- ▶ Nombre de sites à fin décembre : 91 (surface totale : ~150 000 m²)
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ : 87%



Morning leader dans Paris QCA ⁽²⁾

Distribution

iSelection L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

Spécialiste de l'investissement immobilier locatif

~2 250 réservations opérateur et commercialisateur

dont réservations opérateurs (VEFA) +30% vs. 2023

Perl.

Créateur et leader de l'investissement en nue-propriété



Capitaliser sur le savoir-faire

Gestion

	ADB	NPM
Activité	Administrateur de biens	Property Management
Date de cession	02/04/24	31/10/24



Recentrage : arbitrages sur les métiers de gestion quasi finalisés

(1) Sur 12 mois glissants - ouvertures supérieures à 12 mois - méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1^{er} janvier 2024 visant à intégrer l'environnement inflationniste et l'impact de l'indexation des loyers.
(2) QCA : Quartier Central des Affaires

6. Performances financière et extra financière 2024

Louis Blanc - Amiens (80)



Des résultats financiers conformes à nos attentes



32

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

Chiffre d'affaires : reflet du ralentissement embarqué de l'activité

3 535 M€
-12% à périmètre constant

CA immobilier opéré : **+7%**

Résultat opérationnel : impacté par la transformation en profondeur

2 M€ dont (218) M€ de coûts liés à la **transformation du Groupe** Compensés à hauteur de **216 M€** par les **plus-values liées au plan de cession**

BFR en forte baisse

1 039 M€
-301 M€ vs. déc. 2023

- Sélectivité accrue
- Efforts sur le recouvrement
- Concomitance

Désendettement très significatif

474 M€ (reporting opérationnel) en baisse de **-369 M€⁽¹⁾** vs. 2023, **-44%**

Liquidité solide

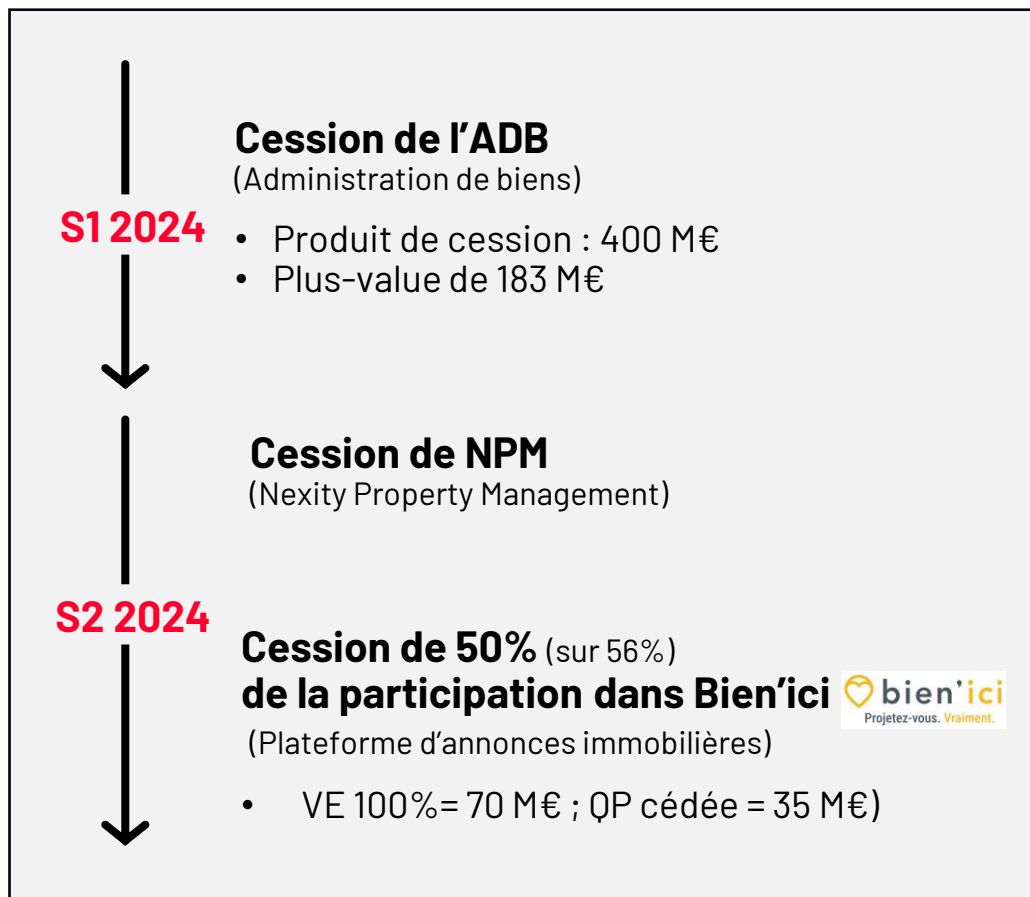
~1 Md€ dont **ligne de crédit non tirée : 800 M€** à fin 2024

(1) vs. dette 2023 avant retraitement IFRS 5

2024 : 3 cessions majeures pour un bilan allégé et une liquidité renforcée



33



3 décisions fortes prises au bon moment et au meilleur prix :

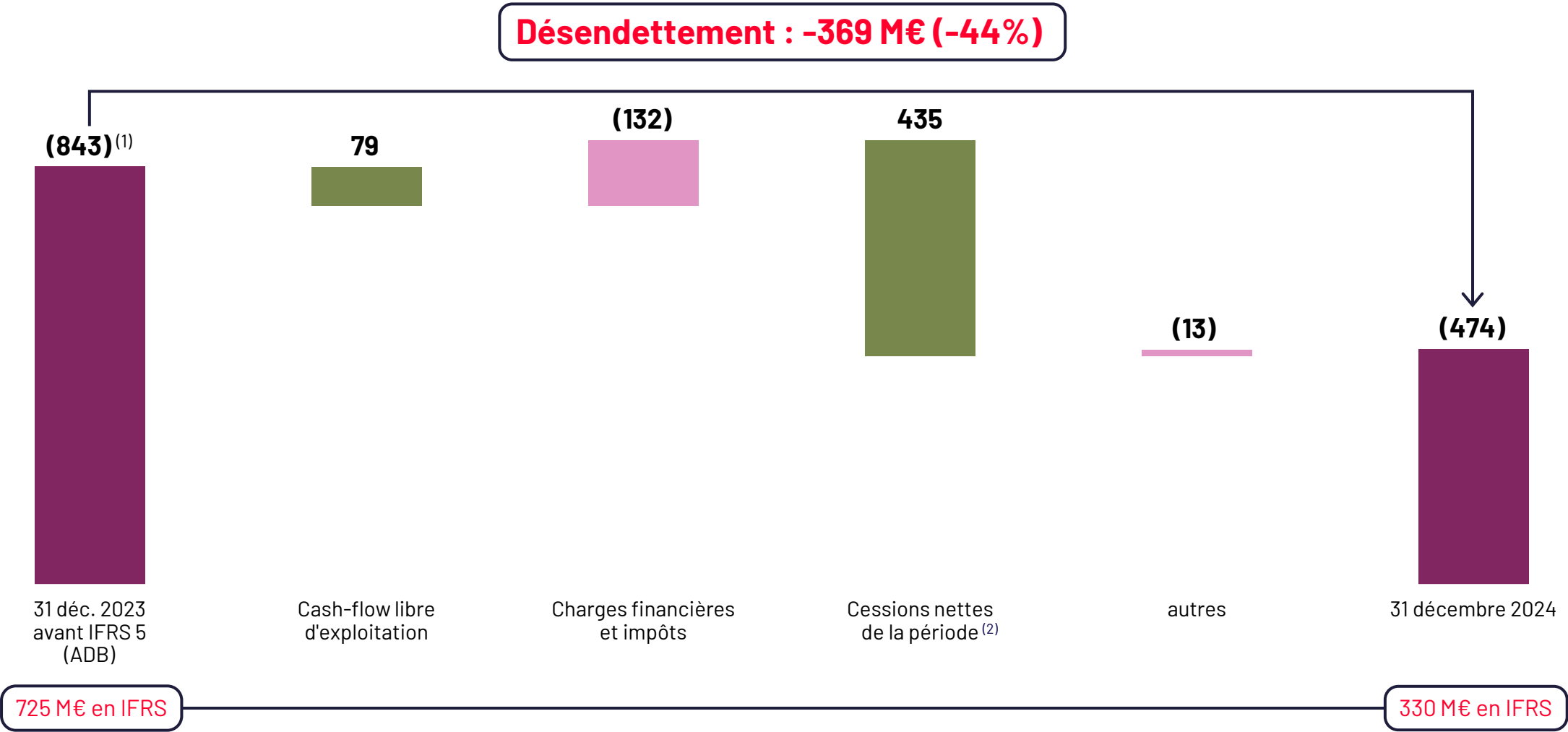
- ▶ En ligne avec le **recentrage** stratégique du New Nexity sur l'**aménagement - promotion - exploitation** ✓
 - ▶ Finalisées dans un **timing très court** ✓
 - ▶ Exécutées à des **valorisations haut de cycle** ✓
-
- ▶ Produits de cession intégralement **alloués au désendettement** du Groupe pour un montant net de **435 M€**
 - ▶ **Plus-value totale : 216 M€**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

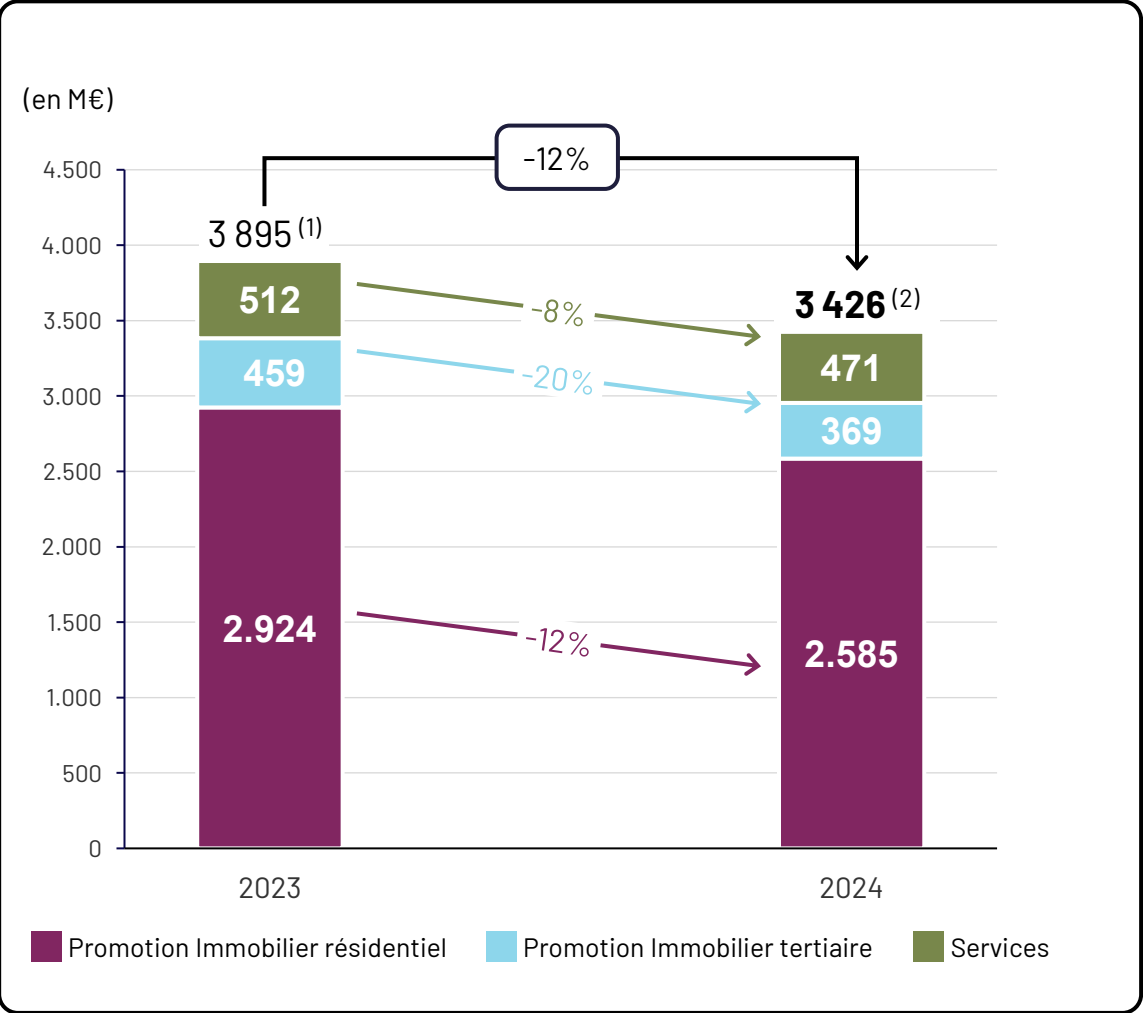
Baisse très significative de l'endettement sur 2024

(En millions d'euros)



(1) (-) : Position de dette financière nette
(2) Dont cessions brutes de 442€ : ADB 385 M€, NPM 39 M€ & Bien'ici 18 M€.

Chiffre d'affaires 2024



CA Total : 3 535 M€ (-17%)

CA hors activités cédées : 3 426 M€ (-12%)

Immobilier résidentiel (75% du CA) : -12 % (vs. 2023)

CA reflétant la baisse embarquée de l'activité

Immobilier tertiaire (10% du CA) : -20 % (vs. 2023)

CA totalement lié à l'avancement des projets d'envergure livrés sur 2024 (Reiwa, LGC) ; également impacté par la baisse embarquée de l'activité

Services (13% du CA) : -8 % (vs. 2023)

- ▶ Activités d'exploitation (+7%) : 61% du CA des services ⁽³⁾ ; poursuite de la croissance
- ▶ Activités de distribution impactées par le ralentissement du marché du neuf destiné aux investisseurs particuliers

(1) Hors activités cédées : Pologne (en juillet 2023) et Portugal (en septembre 2023). (2) Hors activités cédées : Administration De Biens le 02/04/2024 et NPM le 31/10/2024. (3) Base CA services hors activités cédées.

Un résultat opérationnel positif impacté par le plan de transformation

Éléments non récurrents impactant le résultat opérationnel sur 2024

(En millions d'euros)

	Total	Courant	Non-courant
Recalibrage			
Coûts d'adaptation de l'offre	(134)	(134)	-
Coûts d'abandon	(38)		(38)
Redimensionnement			
Coûts de réorganisation	(46)	-	(46)
Sous-total coûts de transformation	(218)	(134)	(84)
Recentrage			
Plus-value de cession	216	-	216
		(134)	132



Mesures d'adaptation de l'offre : des résultats concrets

- **Écoulement** : baisse de l'offre commerciale (-27%) et délais d'écoulement ramenés à 5 mois
- **Nombre de logements achevés invendus non-significatif** : (~100 unités)
- Opérations mises en production en 2024 recalibrées **à la nouvelle donne de marché**

► **Les actions du management ont porté sur 2024 sur le résultat courant ET sur le résultat non courant**

Résultat opérationnel

(En millions d'euros)	2023	2024	Retraitement	IFRS
Aménagement et Promotion	184	(91)	(10)	(101)
Immobilier résidentiel	143	(112)	(7)	(120)
Immobilier tertiaire	41	22	(3)	19
Services	44	24	0	24
Exploitation	22	27	-	27
Distribution	20	(3)	0	(3)
Gestion	1	(1)	-	(1)
Autres activités	(48)	(43)	-	(43)
Résultat opérationnel courant « New Nexity »	179	(110)	(10)	(120)
Résultat opérationnel activités cédées ⁽¹⁾ et à l'International ⁽²⁾	26	(20)	-	(20)
Résultat opérationnel non courant ⁽³⁾	40	132	-	132
Résultat opérationnel	246	2	(10)	(7)



Guidance 2025
exprimée sur la base
du ROC « New Nexity »

(1) Activités cédées : Pologne/Portugal en 2023 ; ADB et NPM en 2024
(2) Activités en gestion extinctive : Italie, Allemagne Belgique
(3) Plus-values de cessions ADB ; Bien ici et coûts de réorganisation

Besoin en fonds de roulement en forte baisse



(En millions d'euros)	déc. 2023	déc. 2024	Variation
Aménagement et Promotion	1 316	1 058	(258)
Immobilier Résidentiel	1 240	1 054	(186)
Immobilier Tertiaire	76	4	(72)
Services et autres activités	(20)	(19)	2
BFR hors impôts	1 296	1 039	(257)
Retraitement IFRS 5 (ADB)	44	-	(44)
BFR hors impôts après IFRS 5	1 340	1 039	(301)
Impôts sur les sociétés	7	2	(5)
BFR après impôts	1 346	1 042	(305)

BFR IFRS

1 144 M€

832 M€

(312) M€



- ▶ **Baisse du BFR de la promotion résidentielle de -186 M€** (vs. déc. 2023) **grâce à :**
 - ▶ **Une sélectivité accrue :** achats terrains en baisse de (131) M€ vs. 2023
 - ▶ **Une optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds** via la concomitance achat terrains / signature des actes / et démarrage des travaux
 - ▶ **L'accélération du recouvrement client :** mise en place d'une cellule centralisée de recouvrement
- ▶ **BFR « New Nexity » hors activités à l'international à fin 2024 : 940 M€** (730 M€ en IFRS), soit ~100 M€ d'upside potentiel à horizon de l'extinction définitive des projets et filiales à l'international

Structure financière à fin 2024

Structure de l'endettement

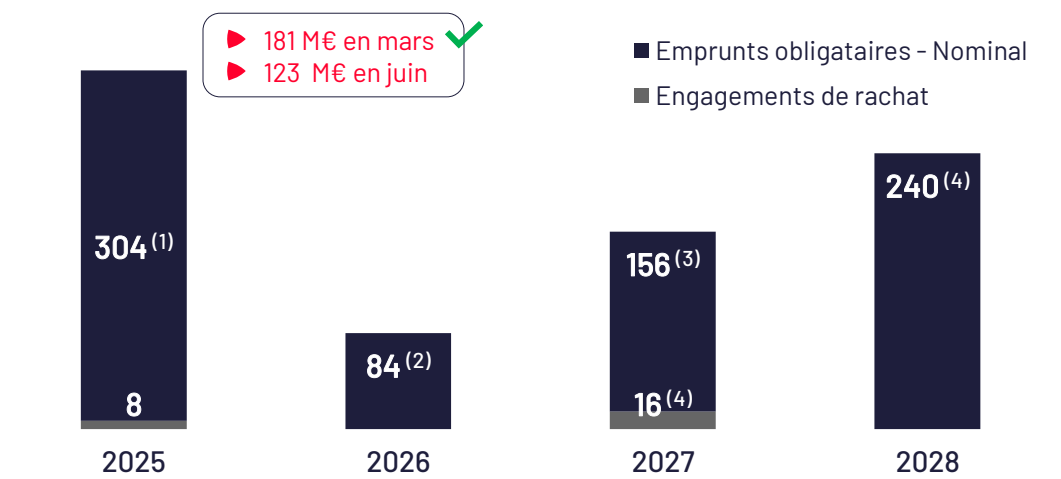
(En millions d'euros)	déc.-23	déc.-24	Var.
Emprunts obligataires et engagements de rachat	817	807	
Dettes bancaires et billets de trésorerie	841	340	
Sous-total dette brute	1 658	1 147	(511)
Trésorerie nette et autres	(882)	(673)	209
Endettement financier net ⁽¹⁾	843	474	(369)



- **Structure de dette équilibrée** (70% de la dette brute à taux fixe) Taux de couverture 90%
- **Liquidité solide : ~1 Md€ dont 800 M€** de ligne RCF non tirée
- **Dette Nette IFRS : 330 M€** vs. 725 M€ au 31 décembre 2023

(1) Endettement financier avant obligations locatives et avant reclassement IFRS 5 au 31/12/2023 : reclassement de la dette ADB pour 67 M€.

Maturité de la dette long terme



- Respect des covenants bancaires à fin 2024
- **Nexity soutenue dans sa trajectoire financière moyen terme :**
 - Adaptation de la ligne de crédit au New Nexity (à 625 M€)
 - Revue des covenants financiers⁽⁵⁾
- **Remboursement le 02/03/25 de la totalité de l'ORNANE 2018 via la trésorerie disponible**

(1) 123 M€ d'obligations émises en juin 2017 / 181 M€ d'obligations convertibles émises en mars 2018 (2025).
(2) 84 M€ d'obligations émises en décembre 2019 (2026).
(3) 156 M€ d'obligations émises en décembre 2019 (2027).
(4) 240 M€ d'obligations convertibles émises en avril 2021 (2028)
(5) Cf. communiqué de presse ; Les détails sur les covenants seront précisés dans le DEU 2024.

Compte de résultat 2024

<i>En Millions d'euros</i>	2023	2024
Chiffre d'affaires	4 273	3 535
Résultat opérationnel courant	206	(130)
Résultat opérationnel non courant	40	132
Résultat opérationnel	246	2
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>5,7%</i>	<i>0,0%</i>
Résultat financier	(108)	(136,9)
Impôts sur les bénéfices	(51)	75,3
Résultats des mises en équivalence	(49)	(1,2)
Résultat net	37	(61)
Participations ne donnant pas le contrôle	(18)	(1,1)
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	19	(62,2)
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,35 €	-1,12 €

Guidance 2025 (inchangée au 24 avril 2025)

*Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique
À compter du 1^{er} janvier 2025, les données financières utilisées seront issues du reporting IFRS uniquement
(arrêt du reporting opérationnel)*

**Retour à la
profitabilité**

Résultat opérationnel courant « New Nexity⁽¹⁾ » positif
(vs. ROC 2024 négatif, fortement impacté par le plan de transformation)

**Poursuite de la
maîtrise du bilan**

**Confirmation d'un endettement net IFRS
inférieur à 380 M€⁽²⁾ fin 2025**

(1) ROC hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive - reporting IFRS.

(2) Equivalent à l'objectif de dette financière nette de 500 M€ en reporting opérationnel communiqué début 2024



Des fondamentaux solides et des catalystes devant nous



42

1

Un plan de
transformation
finalisé

2

Un leadership
pérenne dans un marché
sous offreur

3

Bilan allégé et
financements adaptés
à moyen terme

4

Des parties prenantes
en soutien du
New Nexity

Priorités mises sur un retour à la **croissance rentable** et à la **génération de cash-flow** permettant d'envisager à moyen terme la reprise du versement de dividende ⁽¹⁾, dès que le ratio de levier sera revenu à un niveau inférieur à 3,5x



Nexity, agile et désendetté, en capacité d'accélérer sa croissance et conforter sa position de leader dans le nouveau cycle immobilier

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

(1) Politique de dividende en ligne avec l'historique du Groupe.

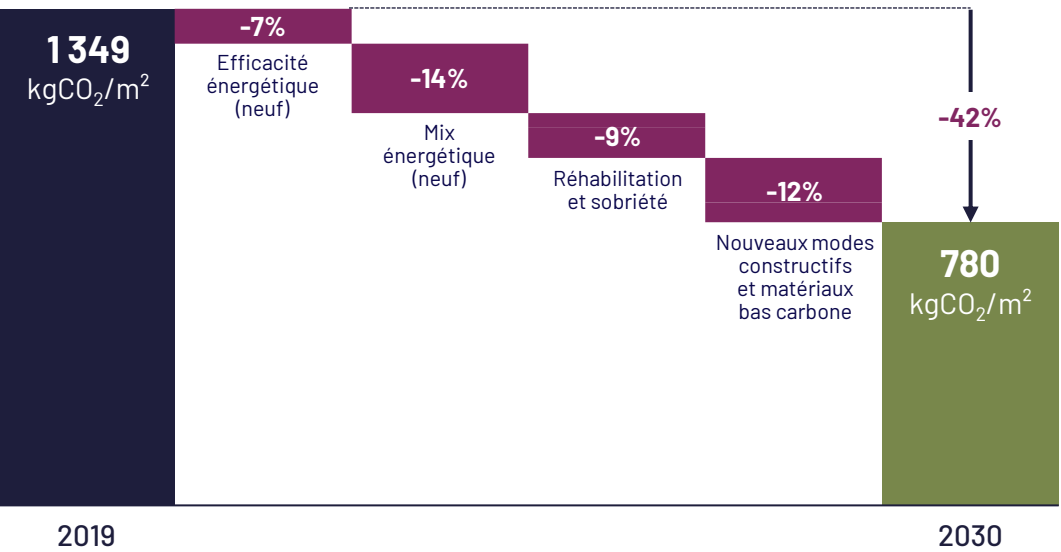
(2) Compte tenu des résultats 2024 et de l'environnement qui reste incertain, le conseil d'administration ne proposera pas de distribution de dividende au titre de l'année 2024 (proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 22 mai 2025).

Ambition Climat : des résultats 2024 toujours bien orientés pour la décarbonation de nos activités de promotion

Une trajectoire bas carbone ambitieuse



Des leviers de décarbonation bien identifiés & activés



Poids carbone des opérations au stade du permis de construire en 2024 : **30%** plus performant que la réglementation carbone (RE2020 seuil 2022) - en moyenne

- ▶ En ligne avec les objectifs
- ▶ 2 ans d'avance sur les seuils réglementaires

Régénération urbaine : un levier clé

L'Aparté (Vigneux - 91)

- ▶ Rénovation d'une tour existante : empreinte carbone /10
- ▶ 120 logements en accession (T1 2026)



BBC effinergie
rénovation
Basse consommation & bas carbone

Le Parc Habité (Toulouse - 31)

3^{ème} tranche de La Cartoucherie

- ▶ Transformation d'une friche urbaine en écoquartier
- ▶ Programmation sociale mixte (200 logements)
- ▶ Modes constructifs hors site ; matériaux sourcés localement
- ▶ 38% de la surface végétalisée et 500 arbres plantés



7. Stratégie Climat et de Transition environnementale 2025-2030

**Jean-Claude
Bassien**

Directeur général délégué

Confluence - Lyon (69)



BILAN 2022-2024 CLIMAT ET BIODIVERSITÉ :

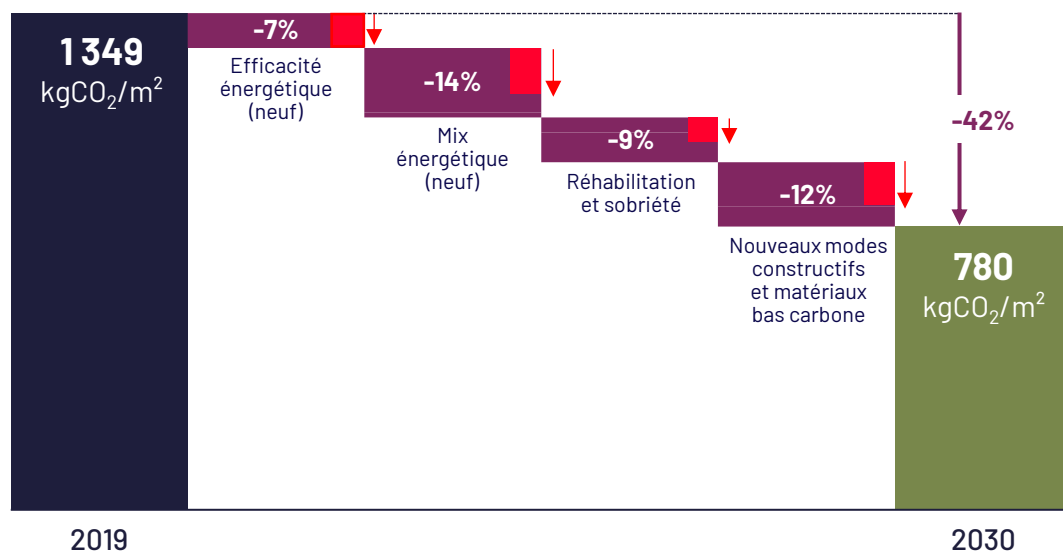
Des cibles en ligne pour le climat et atteintes pour la biodiversité

	OBJECTIFS 2022 ⁽¹⁾	RÉSULTATS		
 Agir pour le climat	► - 42% d'émissions de CO2/m2 livré en 2030 par rapport à 2019 (Promotion)	► - 25% pour les PC 2023 ► - 30% pour les PC 2024	➡ En ligne	Objectifs 2030 validés alignés 1,5°C par le SBTi
	► - 47% d'émissions de CO2 liées aux sites administratifs et véhicules en 2030 vs 2019	Nouvelles actions en 2025 pour atteindre notre objectif	➡ Redynamisé	
 Agir pour la biodiversité	► Mesure d'empreinte biodiversité du Groupe	Réalisé	➡ Atteint	
	► 100% des opérations livrées bénéficiant d'espaces végétalisés dès 2023	Réalisé	➡ Atteint	

(1) Hors objectifs de sensibilisation et de gouvernance

PLAN DE DÉCARBONATION DE L'ACTIVITÉ DE PROMOTION (95% de nos émissions) : avancée conforme à la trajectoire

Poids de nos principaux leviers de décarbonation pour l'atteinte de notre objectif 2030



Part engagée en conception pour les opérations au stade du permis de construire en 2024

Pour les opérations au stade du permis de construire en 2024 :

- ▶ déjà **30%** de diminution du CO₂/m² par rapport aux livraisons 2019 sur un objectif de 42% pour les livraisons 2030
- ▶ plus de **70%** des leviers d'actions identifiés sont déjà activés

Nous avons atteint en 2024 :

- ▶ **#1 du Palmarès des maîtres d'ouvrage bas carbone** pour la 6^{ème} année consécutive
- ▶ **Bascule massive énergétique** > **60%** pompes à chaleur pour l'eau chaude sanitaire et 30% pour le chauffage
- ▶ **Bascule constructive en cours** : bois et mixte façade bois **+6 points** vs 2023, bétons bas-carbone **+7 points**, brique **+5 points****

*20% vs 13% en 2023

** 33% vs 28% en 2023

IMPACT 2030 : stratégie de transition environnementale 2025-2030 qui intègre de nouveaux enjeux

Définition en 2024 d'une **Stratégie de Transition Environnementale nommée IMPACT 2030** pour accompagner notre projet stratégique d'opérateur urbain et être le leader de la régénération urbaine et de la ville durable pour tous.

Au-delà du Climat et de la Biodiversité, **intégration des enjeux de l'Eau, de la Circularité et de la Sobriété.**



IMPACT 2030 : des cibles ambitieuses et chiffrées

49

PILERS

ATTÉNUATION
ET ADAPTATION



→ Objectifs 2030 alignés 1,5°C conservés
Nouveau volet Adaptation

BIODIVERSITÉ
ET EAU



→ Objectifs biodiversité mis à jour
Nouveau volet Eau

SOBRIÉTÉ
ET CIRCULARITÉ



→ Nouvel objectif régénération
Nouveaux volets Sobriété et Circularité

CIBLES

- ▶ **-42%** d'émissions de CO₂/m² livré en 2030 vs 2019
- ▶ **-47%** d'émissions de CO₂ en 2030 vs 2019
- ▶ **Diagnostic de résilience** sur **100%** des opérations
- ▶ **Critères biodiversité** dans les référencements et achats
- ▶ **Diagnostic écologique** sur **100%** des opérations
- ▶ **Récupération** des eaux de pluie ou **traitement** des eaux grises sur **100%** des opérations
- ▶ **20% du chiffre d'affaires** en réhabilitation, changement d'usage ou recyclage urbain
- ▶ **Optimisation** des ressources (conception ou réemploi) sur **100%** des opérations
- ▶ Critères circularité, recyclage des déchets de chantier et adaptabilité du bâtiment

Perspectives : une déclinaison pour tous nos métiers et toutes nos entités et toujours une anticipation des enjeux de demain

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

8.

**Rapport de
l'Administratrice
Référente du
Conseil
d'administration**

Agnès Nahum

**Administratrice Référente et
Présidente du Comité d'audit**

Newton – Champs sur Marne (93)



Executive session 2024: Évaluation du Conseil d'administration

- ▶ Appréciation dans l'ensemble positive du rôle et des missions du Conseil
- ▶ Actuelle gouvernance entièrement adaptée à la stratégie de Nexity et unanimement approuvée par le Conseil

Conseil d'administration et ses Comités :

- ▶ Taille du Conseil adaptée à l'entreprise
- ▶ Compétences, profils et diversité de ses membres pertinents ;
- ▶ Administrateurs satisfaits de la gouvernance du Conseil ;
- ▶ Fréquence et durée des réunions satisfaisantes
- ▶ Niveau d'information préalable aux réunions du Conseil satisfaisant
- ▶ Bonne prise en compte des sujets RSE avec la création du Comité dédié
- ▶ Répartition des rôles et responsabilités des Comités satisfaisant
- ▶ Qualité des travaux du Conseil et des Comités reconnue

Engagement du Conseil et création de valeur long terme :

- ▶ Décisions prises par l'entreprise cohérentes avec sa stratégie
- ▶ Présidente-Directrice générale et Conseil d'administration alignés sur la stratégie du Groupe
- ▶ Niveau d'attention aux questions environnementales et sociétales satisfaisant
- ▶ Stratégie extra financière du Groupe alignée avec l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre validé par la SBTi
- ▶ Organisation et processus de l'entreprise suffisamment agiles pour gérer des changements complexes
- ▶ Risques bien intégrés au plan stratégique de l'entreprise
- ▶ Administrateurs satisfaits de la manière dont sont pris en compte les risques réputationnels, écologiques, les risques de corruption et de trafic d'influence ainsi que les risques liés à la cybersécurité

Aux termes de cette analyse, les axes d'amélioration suivants ont été identifiés :

- ▶ Renforcer le dispositif de formation des administrateurs ;
- ▶ Améliorer, dans la mesure du possible, les délais de mise à disposition des documents préalablement aux séances du Conseil et des Comités ; et
- ▶ Veiller à ce que les travaux du Comité RSE, créé le 23 mai 2024 et dont l'essentiel des thématiques portaient sur les nouveautés réglementaires liées à la CSRD, soient en 2025 majoritairement consacrés aux éléments de la stratégie RSE de Nexity.

Précision du rôle du Vice-Président et de l'Administrateur référent : Modifications du règlement intérieur du Conseil*



52

- ▶ Le Conseil d'administration du 2 avril 2025 a décidé de modifier le Règlement Intérieur de Nexity pour **confier l'ensemble des prérogatives perçues comme un contre-pouvoir au seul Administrateur Référent** :
 - ▶ Direction des *executive sessions*,
 - ▶ Faculté d'exiger la convocation du Conseil,
 - ▶ Gestion des conflits d'intérêts,
 - ▶ Dialogue actionnarial
- ▶ **Le Vice-Président retrouvant ainsi son rôle de soutien au Président dans l'accomplissement de sa mission**, en particulier le pouvoir de convoquer le Conseil en cas d'empêchement du Président

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

* Non soumis au vote des actionnaires

9. Point sur la gouvernance

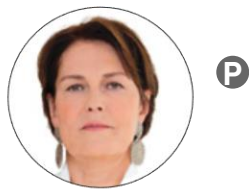
**Charles-Henri
Filippi**

**Vice-Président du Conseil
d'administration et
Président du Comité des
rémunérations et des nominations**

Cazmajou - Marseille (13)



Un Conseil d'administration efficace : indépendance et mixité



P

Véronique Bédague
Présidente-directrice générale



i
P

Charles-Henri Filippi
Vice-Président



i
P

Agnès Nahum
Administratrice Référente



P

Jérôme Grivet



i

Florence Verzelen



P

Crédit Mutuel Arkéa
Représenté par Bertrand
Blanpain



i

Soumia Malinbaum



i
P

Magali Smets



P

AG2R La Mondiale
Représenté par Benoît Courmont*



i

Enrique Martinez



P

Bruno Catelin
Administrateur représentant
les salariés



Constance Poublot
Administrateur représentant
les salariés



Eddie Belmokhtar
Administrateur
représentant les salariés
actionnaires
jusqu'au 19 juin 2024

Au 31 décembre 2024 :

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS¹ **12** nommés pour 4 ans

TAUX DE FÉMINISATION **50%** de femmes²

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS **60%** d'indépendants²

i Administrateur indépendant P Comité d'audit et des comptes P Comité des rémunérations et des nominations P Comité RSE P Comité stratégique et des investissements P Président / Présidente

¹ Incluant les administrateurs représentant les salariés (2 administrateurs) et excluant le Président d'honneur
² Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas pris en compte dans le calcul
³ Bruno Angles a quitté la Société AG2R La Mondiale le 8 Janvier 2025 (cf communiqué de presse d'AG2R La Mondiale du même jour) et a été remplacé par Benoît Courmont le 17 Janvier 2025.

Échéance de mandats des dirigeants mandataires sociaux à l'AGM 2025

7^{ème} résolution

Véronique Bédague

Présidente-Directrice générale



1^{ère} nomination : 19/05/2021

- ▶ Présidente du Comité stratégique et des investissements



Proposition de renouvellement des mandats d'administratrice et de Présidente-Directrice générale

- ▶ Pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'AG 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 ;
- ▶ Renouvellement de son mandat de Présidente du Comité Stratégique et des investissements

Échéances de mandats des administrateurs à l'AGM 2025

5^{ème}, 6^{ème} et 8^{ème} résolutions

56

Florence Verzelen

Administratrice indépendante



1^{ère} nomination : 03/04/2024¹

- Membre du Comité RSE



Proposition de renouvellement du mandat en qualité d'administratrice

- Pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'AG 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 ;
- Renouvellement de sa participation au :
 - Comité RSE

Crédit Mutuel Arkéa

Administrateur
Représenté par Bertrand Blanpain



1^{ère} nomination : 19/05/2021

- Membre du Comité d'audit et des comptes
- Membre du Comité stratégique et des investissements



Proposition de renouvellement du mandat en qualité d'administrateur

- Pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'AG 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 ;
- Renouvellement de sa participation au :
 - Comité d'audit et des comptes
 - Comité stratégique et des investissements

Soumia Belaidi-Malinbaum

Administratrice indépendante



1^{ère} nomination : 24/03/2015

- Membre du Comité d'audit et des comptes
- Membre du Comité des rémunérations et des nominations
- Membre du Comité RSE – **Vice-Présidente du Comité RSE depuis le 2 avril 2025**

Soumia Belaidi-Malinbaum est également membre du Comité des parties prenantes



Proposition de renouvellement du mandat en qualité d'administratrice

- Pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'AG 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 ;
- Renouvellement de sa participation aux :
 - Comité d'audit et des comptes
 - Comité des rémunérations et des nominations
 - Comité RSE en tant que Vice-Présidente

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 MAI 2025

nexity

(1) Cooptée le 3 avril 2024 pour la durée du mandat restant à courir de Myriam El Khomri

Nomination de l'administrateur représentant les salariés actionnaires

9^{ème} et 10^{ème} résolutions

57

Caroline Desmaretz

Candidate élue par le Conseil
de surveillance du FCPE
Nexity Actions



Biographie

Titulaire d'un diplôme d'Ingénieur des technologies de l'information et de la communication, Caroline DESMARETZ est salariée du groupe Nexity depuis juillet 1996.

Elle assure aujourd'hui la Direction des Solutions Numériques Collaborateurs au sein de la Direction des Solutions et des Innovations Numériques du Groupe. Elle a précédemment occupé différentes fonctions dans le pilotage des systèmes d'informations du Groupe.

Isabelle Didolla

Candidate élue par les
actionnaires salariés en direct



Biographie

Titulaire d'un DESCF (Diplôme d'Etude Supérieure Comptable et Financière), Isabelle DIDOLLA est salariée du Groupe Nexity depuis sa création en 2000.

Isabelle DIDOLLA a accompagné les équipes de promotion tertiaire et d'aménagement en tant que Directrice Financière puis Directrice Générale Adjointe. Elle occupe depuis 2021 les fonctions de Directrice Générale de la direction Nexity Investisseur, en charge des partenariats du Groupe avec ses grands clients investisseurs institutionnels privés.

10.

Rapport du Comité des rémunérations et des nominations

Terra - Montpellier (34)



Synthèse de la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'année 2024 (ex post)



Rémunération cumulée 2024 en valeur

	Véronique Bédague		Jean-Claude Bassien	
	Maximum	Acquis	Maximum	Acquis
Fixe	750.000	750.000	500.000	500.000
Variable	698.750	685.750	430.000	422.000
AGA* Acquises en 2024	1.294.800	102.621	733.720	58.152
Total	2.743.700	1.538.371	1.663.720	980.152
	100%	56%	100%	59%

* Plan 2021 :

- Date d'attribution 30/03/2021 au cours de 43,16 €
- Date d'acquisition 01/07/2024 - valorisé au cours de 8,66 €

Pour Véronique Bédague : 30.000 actions gratuites attribuées / 11.850 actions acquises (URD p280)
Pour Jean-Claude Bassien : 17.000 actions gratuites attribuées / 6.715 actions acquises (URD p285)

Rémunération 2024 (ex post) des dirigeants mandataires sociaux

12^{ème} et 13^{ème} résolutions

		Véronique Bédague- PDG		Jean-Claude Bassien DGD	
Rémunération fixe		750.000 €		500.000 €	
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)		650.000 €		400.000 €	
Critères de rémunération variable annuelle		Montant maximum attribuable	Montant attribué	Montant maximum attribuable	Montant attribué
Objectifs quantitatifs : 80%		568.750 €	555.750 €	350.000 €	342.000 €
30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2024	110%	214.500 €	214.500 €	132.000 €	132.000 €
20% basé sur le niveau de résultat opérationnel 2024	100%	143.000 €	130.000 €	88.000 €	80.000 €
15% basé sur le nombre de partenariats stratégiques et financiers réalisés en 2024	110%	107.250 €	107.250 €	66.000 €	66.000 €
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2024	110%	71.500 €	71.500 €	44.000 €	44.000 €
5% basé sur la politique de mixité du Groupe	100%	32.500 €	32.500 €	20.000 €	20.000 €
Objectifs qualitatifs : 20%		130.000 €	130.000 €	80.000 €	80.000 €
10% basé sur le déploiement et le pilotage de la transformation du Groupe	100%	65.000 €	65.000 €	40.000 €	40.000 €
10% basé sur la refonte de l'organisation et l'adaptation au nouveau contexte	100%	65.000 €	65.000 €	40.000 €	40.000 €
TOTAL		698.750 €	685.750 €	430.000 €	422.000 €
% d'atteinte du montant cible		98%		98%	

Rappel de la rémunération long terme 2024 des dirigeants mandataires sociaux approuvée par l'AG 2024

12^{ème} et 13^{ème} résolutions

Attribution gratuite de 75.000 actions* pour les dirigeants mandataires sociaux:

- 47.000 actions pour Véronique Bédague – Présidente-Directrice générale
- 28.000 actions pour Jean-Claude Bassien – Directeur général délégué

Attribution gratuite sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'AG du 23 mai 2024

- ▶ Acquisition en 2027 (période d'acquisition minimum de 3 ans)
- ▶ Soumises à des critères et des conditions de performance pour 100% des actions
- ▶ Critères :

Critères quantitatifs financiers : 75%

- ▶ 20% des actions attribuées sur la réduction de l'endettement net
- ▶ 15% des actions attribuées sur la base du cash-flow d'exploitation cumulé sur la période
- ▶ 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période
- ▶ 25% des actions attribuées au titre de la réussite des projets opérationnels en régénération urbaine

Critères quantitatifs non financiers : 25%

- ▶ 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH :
 - ▶ 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2026) par rapport à 2019
 - ▶ 10% au titre du Net Promoteur Score
 - ▶ 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion

* Valorisation au cours de bourse moyen de 16€

Principes de rémunération communs aux dirigeants mandataires sociaux pour l'année 2025

- ▶ **Aucune modification du montant des rémunérations par rapport à 2024**
- ▶ **Un mix équilibré** : ~1/3 fixe annuel – ~1/3 variable annuel – ~1/3 LTIP*
- ▶ **Une répartition des critères** pour la rémunération variable identique à l'année 2024
 - ▶ Critères quantitatifs : 80%
 - Critères quantitatifs financiers : 65%
 - Critères quantitatifs non financiers RSE-RH : 15% (dont critère RSE : 10%)
 - ▶ Critères qualitatifs : 20%

* Valorisation au cours de bourse moyen de 16€

Synthèse de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'année 2025 (ex ante)

1.1 Rémunération fixe (K€)

	PDG	DGD
2023	750	500
2024	750	500
2025	750	500

1.2 Rémunération variable (K€)

	PDG	DGD
2023	231	142
2024	686	422
2025 cible	650	400
2025 max*	682,5	420

* Surperformance à 110% possible sur certains critères

1.3. Actions gratuites

	Véronique Bédague		Jean-Claude Bassien	
	Membre du Comex		Membre du Comex	
	Initial	Acquis	Initial	Acquis
Plan 2021	30.000	11.850	17.000	6.715
	DG		DGD	
	Initial	Acquis	Initial	Acquis
Plan 2022	60.000	13.800	40.000	9.200
	PDG		DGD	
	Initial	Acquis	Initial	Acquis
Plan 2023	20.000	NA	12.000	NA
Plan 2024	47.000	NA	28.000	NA
Plan 2025*	47.000	NA	28.000	NA

* Valorisation au cours de bourse moyen de 16€

Évolution des critères de rémunération variable annuelle des mandataires sociaux pour l'année 2025

Critères retenus pour l'année 2024

Critères quantitatifs financiers (65% de la rémunération variable)

- 30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2024
- 20% basé sur le niveau de résultat opérationnel 2024
- 15% basé sur le nombre de partenariats stratégiques et financiers réalisés en 2024

Critères quantitatifs extra-financiers (15% de la rémunération variable)

- 10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2024
- 5% basé sur la politique de mixité du Groupe

Critères qualitatifs (20% de la rémunération variable)

- 10% basé sur le déploiement et pilotage de la transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain
- 10% basé sur la refonte de l'organisation et réduction de la base de coûts



Critères retenus pour l'année 2025

Critères quantitatifs financiers (65% de la rémunération variable)

- 30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2025
- 20% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025
- 15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2025

Critères quantitatifs extra-financiers (15% de la rémunération variable)

- 10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2025
- 5% basé sur la politique de mixité du Groupe

Critères qualitatifs (20% de la rémunération variable)

- 10% basé sur le déploiement opérationnel du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain
- 10% basé sur la poursuite de la refonte de l'organisation et de la réduction de la base de coûts, notamment via la simplification du groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle

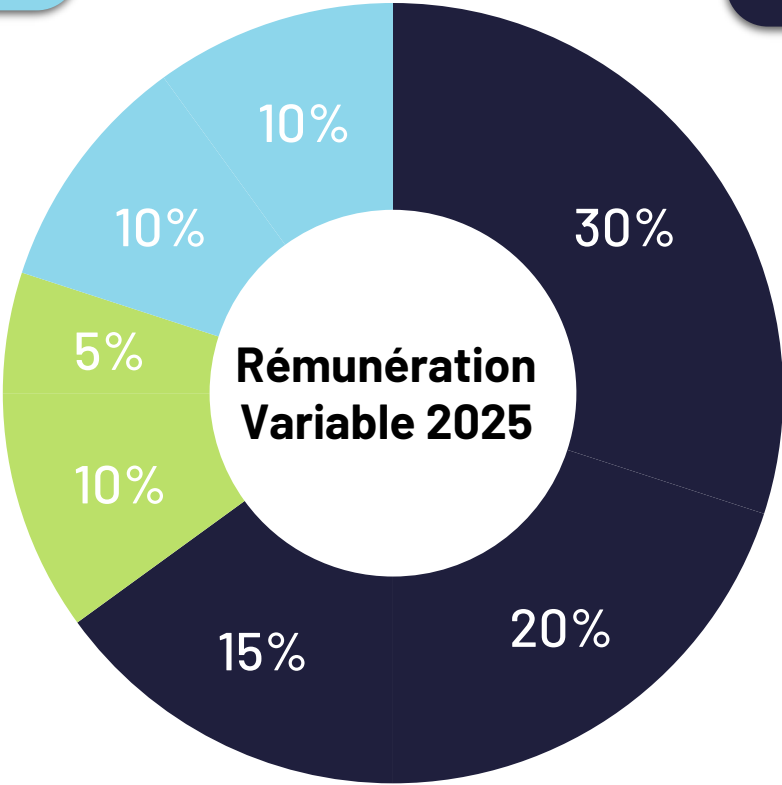
Critères de rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux pour l'année 2025

Objectifs qualitatifs : 20%

- ▶ 10% au titre du déploiement opérationnel du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain
- ▶ 10% au titre de la poursuite de la refonte de l'organisation et de la réduction de la base de coûts, notamment via la simplification du groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle

Objectifs quantitatifs RSE : 15%

- ▶ 10% au titre de la performance carbone des PC déposés en 2025 par rapport aux seuils 2024 de la RE2020
- ▶ 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe.



Objectifs quantitatifs financiers : 65%

- ▶ 30% au titre du niveau d'endettement net du Groupe au 31 décembre 2025 -> **Si l'endettement net est supérieur à 380 M€, aucun montant ne sera attribué**
- ▶ 20% au titre du résultat opérationnel courant 2025 -> **Si le résultat opérationnel courant n'est pas positif en 2025, aucun montant ne sera attribué**
- ▶ 15% au titre des performance de développement au 31 décembre 2025
 - ▶ Nombre de réservations en Immobilier résidentiel
 - ▶ Montant des prises de commandes en Immobilier tertiaire

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2025

15^{ème} et 16^{ème} résolutions

			Véronique Bédague PDG	Jean-Claude Bassien DGD		
Rémunération fixe			750.000 €	500.000 €		
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)			650.000 €	400.000 €		
Critères de rémunération variable annuelle			Minimum	Maximum	Montant maximum attribuable	Montant maximum attribuable
Objectifs quantitatifs : 80%					552.500 €	340.000 €
30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2025			0%	110%	214.500 €	132.000 €
20% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025			0%	100%	130.000 €	80.000 €
15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2025						
• 10% basé sur les réservations en immobilier résidentiel			0%	110%	71.500 €	44.000 €
• 5% basé sur les prises de commande dans l’immobilier tertiaire			0%	100%	32.500€	20.000€
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2025			0%	110%	71.500 €	44.000 €
5% basé sur la politique de mixité du Groupe			0%	100%	32.500 €	20.000 €
Objectifs qualitatifs : 20%					130.000 €	80.000 €
10% basé sur le déploiement opérationnel vers un modèle d’opérateur urbain			0%	100%	65.000 €	40.000 €
10% basé sur la poursuite de la refonte de l’organisation et de la réduction de la base de coûts notamment via la simplification du groupe dans une démarche d’amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle			0%	100%	65.000 €	40.000 €
TOTAL					682.500 €	420.000 €

Rémunération long terme 2025 (ex ante) des dirigeants mandataires sociaux - 15^{ème} et 16^{ème} résolutions

Attribution gratuite de 75.000 actions* pour les dirigeants mandataires sociaux:

- 47.000 actions pour Véronique Bédague – Présidente-Directrice générale
- 28.000 actions pour Jean-Claude Bassien – Directeur général délégué

Attribution gratuite sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'AG du 22 mai 2025

- Acquisition en 2028 (période d'acquisition minimum de 3 ans)
- Soumises à des critères et des conditions de performance pour 100% des actions
- Critères :

Critères quantitatifs financiers : 75%

- ▶ 20% des actions attribuées sur le niveau du ratio de levier bancaire cible à fin 2027
- ▶ 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant * 2025, 2026 et 2027
- ▶ ROC* (hors international/cessions / croissance externe structurante)
- ▶ 20% des actions attribuées au titre des performances de développement :
 - ▶ 15 % : réservations en immobilier résidentiel sur 2025, 2026 et 2027
 - ▶ 5% : prises de commandes tertiaires
- ▶ 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période

Critères quantitatifs non financiers : 25%

- ▶ 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH :
 - ▶ 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2027) par rapport à 2019
 - ▶ 10% au titre du Net Promoteur Score de la Promotion résidentielle
 - ▶ 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion

* Valorisation au cours de bourse moyen de 16€

Attributions gratuites d'actions

20^{ème} résolution

Montant autorisé : 1% du capital

Objectifs : développer l'actionnariat salarié, aligner les intérêts de la direction et des collaborateurs avec ceux des actionnaires et introduire un système d'incitation à long terme

A la date de la présente Assemblée (dernières attributions effectuées lors du Conseil d'administration du 24 avril 2025) :

	Ratio Attributions / autorisations
AG 2022	73%
AG 2023	100%
AG 2024	99%

Conditions d'attribution :

- ▶ Période d'acquisition : au moins **3 ans** (acquisition en 2028)
- ▶ **Présence effective** dans le Groupe durant la période d'acquisition (sauf cas de décès ou d'invalidité), condition applicable à tous les bénéficiaires
- ▶ Attribution fondée sur :
 - **des critères de performance exigeants** (i) en totalité pour les dirigeants mandataires sociaux et les membres du Comité de Direction générale, (ii) en majorité pour les autres managers et les membres du Club 1797, et (iii) sans conditions pour les attributions collectives bénéficiant à la totalité du personnel du Groupe, et
 - **des critères en ligne avec les enjeux stratégiques de la Société** (ratio de levier bancaire, résultat opérationnel courant ; performances de développement, création de valeur boursière (TSR), performance bas carbone, satisfaction clients et progrès dans la politique de mixité et inclusion du Groupe).

11.

Rapport des commissaires aux comptes

Stéphanie Millet

KPMG

**Claire
Gueydan-O'quin**

Forvis Mazars

Village des athlètes – Saint-Ouen (93)





Rapports émis par les Commissaires aux comptes

Assemblée générale ordinaire

- ▶ Comptes annuels (résolution 1)
- ▶ Comptes consolidés (résolution 3)
- ▶ Conventions réglementées (résolution 4)
- ▶ Informations en matière de durabilité

Ces rapports figurent dans le document d'enregistrement universel 2024, respectivement en pages 410, 380, 312 et 215.

Assemblée générale extraordinaire

- ▶ Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (résolution 19)
- ▶ Attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution 20)



Rapport sur les comptes annuels (1^{ère} résolution)

Opinion

- **Certification sans réserve** ni observation

Point clé de l'audit

- Evaluation des **titres de participation**

Vérification des informations données dans le rapport de gestion et les autres documents adressés aux actionnaires

- **Pas d'observation**



Rapport sur les comptes consolidés (3^{ème} résolution)

Opinion

- **Certification sans réserve** ni observation

Points clés de l'audit

- Evaluation des **goodwills**
- Evaluation 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)

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration

- **Pas d'observation**



Rapport sur les conventions réglementées (4^{ème} résolution)

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

- ▶ Conventions **d'assistance** et de **licence de marques** avec la société Bureaux à partager

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

- ▶ Conventions **d'assistance** et de **licence de marques** avec les sociétés Bureaux à partager et Bien'ici



Rapport sur les informations de durabilité

Objet :

Le rapport porte sur les informations publiées dans l'état de durabilité du groupe.

L'état de durabilité fait partie des informations incluses dans le rapport de gestion du groupe.

Rapport d'assurance limitée comprenant 3 parties :

- ▶ Conformité du **processus de détermination** des informations à publier dans l'état de durabilité (double matérialité) : **avis conforme**
- ▶ Conformité des **informations publiées** aux prescriptions légales, réglementaires et aux normes ESRS : **avis conforme** avec une **observation** relative au contexte de 1ère année d'application
- ▶ Respect des exigences de publication prévue à l'article 8 du règlement européen n°2020/852 (**taxonomie verte**) : **avis conforme**



Rapports sur les différentes opérations sur le capital

(19^{ème} et 20^{ème} résolutions)

Objet : délégation ou autorisation pour les opérations suivantes

- ▶ **Réduction du capital** par annulation d'actions auto-détenues
- ▶ **Attribution d'actions gratuites** existantes ou à émettre

Conclusion

- ▶ **Pas d'observation**
- ▶ En cas de réalisation, les conditions de certaines opérations feront l'objet d'un **examen ultérieur**
- ▶ Le cas échéant, des **rapports complémentaires** seront établis lors de l'utilisation de **certaines de ces délégations** par votre Conseil d'administration

12.

Questions des actionnaires



Prochaine Assemblée générale

21 mai 2026

nexley

Merci