



Roadshows gouvernance

Janvier / février 2026

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 des comptes IFRS. 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

**Messages
clés**

2

**Points généraux à
l'ordre du jour de
la prochaine AG**

3

**Gouvernance
d'entreprise**

4

**Politique de
rémunération**

5

**Résolutions
financières**

6

Annexes

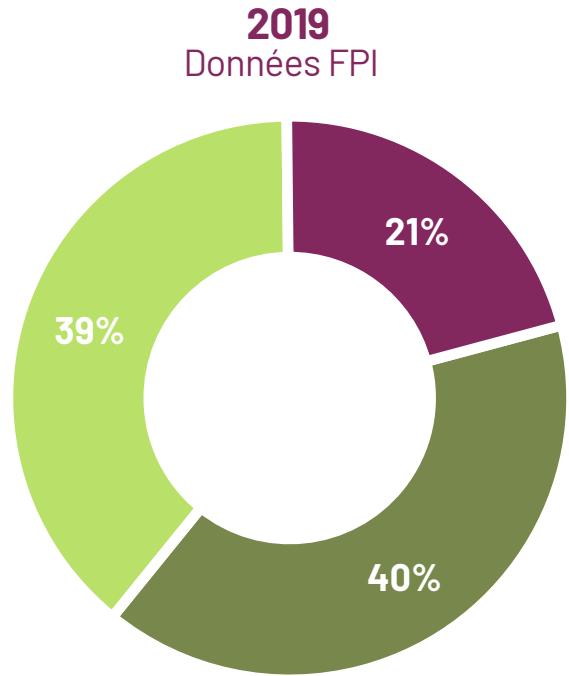
1

Messages clés

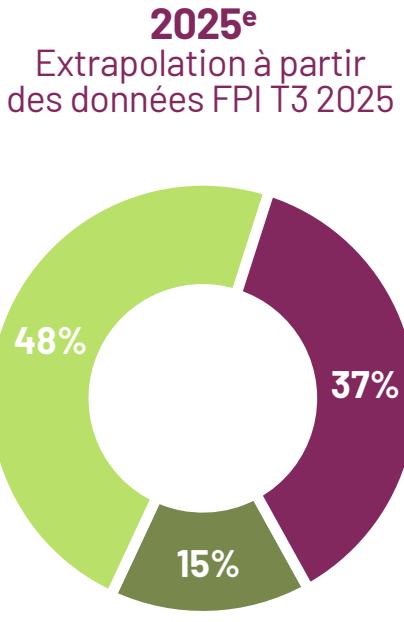


Un marché du logement en mutation profonde

5



~ -46%
Marché logements en volume
2025^e vs. 2019



Nexity leader
dans un marché
divisé par 2 en 5 ans
avec un mix
profondément transformé

Reflet de sa capacité
d'adaptation

■ Investisseurs institutionnels
et bailleurs sociaux

■ Investisseurs individuels

■ Accédants

-6%
MIX : +16 pts

-79%
MIX : -25 pts

-34%
MIX : +9 pts

Un marché du logement en profonde mutation porté par les accédants

- **Un marché en baisse en volume de près de 50% entre 2019 et 2025** et déformation du mix au profit du bloc et des accédants
- **Un marché 2025 attendu en baisse de l'ordre de 13% vs. 2024** dont -10% sur le détail, reflet de :
 - La fin du Pinel : investisseurs particuliers -44%
 - La poursuite de la dynamique des accédants : +12%
- **Un point bas commercial qui pourrait décaler sur 2026** : stabilité des ventes au détail mais approche prudente sur les bailleurs sociaux (manque d'injonction gouvernementale et volumes significatifs des 3 dernières années)

Nexity confirme sa capacité d'adaptation et son positionnement de leader du secteur

- **Nexity confirme sa position de leader : > 7.000 réservations sur 9M**
- **7^e trimestre consécutif de progression⁽¹⁾ des accédants sur le T3** : +26% sur 9M à près de 2.000 réservations, soit un retour au niveau pré-crise⁽²⁾ ;
- **Bloc : Volume en hausse comme attendu dès le T3** : 1.848 lots signés sur le T3 soit 50% du volume 9M
- Forte dynamique de l'activité Terrains à bâtir (+41% sur 9M à près de 1.000 lots)
- Une **offre commerciale** à ~5.100 lots, -12% vs. sept. 2024; **adaptée à l'évolution du marché actuel**

Discipline financière stricte ; confirmation de la guidance 2025

- **Retour à la profitabilité opérationnelle** : Confirmation du point d'infexion observé au S1 ; résultat opérationnel courant⁽³⁾ 2025 attendu positif
- **Poursuite de la trajectoire de désendettement** : endettement net IFRS inférieur à 380 M€ (intégrant la montée au capital d'Angelotti⁽⁴⁾)
- **Liquidité solide ; financements bancaires sécurisés jusqu'en 2028**

2025 : Année 1 du New Nexity

- **Nexity repositionné aménageur - promoteur et promoteur -exploitant**
- **Nouvelle organisation régionale multiproduits** en place un an après son lancement
- **Des succès commerciaux** qui illustrent la pertinence de la nouvelle organisation

(1) Variation vs. même période N-1

(2) Réservations accédants 9M 2022 : 1.967 lots

(3) Résultat opérationnel courant « New Nexity » hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive

(4) Exercice de l'option d'achat notifiée le 30 septembre comme annoncé, portant la détention de 55% à 80% - Un passage à 80% implique un engagement de la part de Nexity pour monter la participation à 100% d'ici le 31 aout 2026 - Impact attendu sur la DFN au 31/12 : 45 M€ dont 20 M€ non cash

2

Points généraux à l'ordre du jour de la prochaine AG

Cazeneuve Marseille (13)



Ordre du jour Assemblée générale mixte du 21 mai 2026

- Approbation des comptes annuels et des comptes consolidés 2025
- Affectation du résultat
- Approbation de la convention réglementée
- Gouvernance :
 - Renouvellement d'un administrateur
 - *La Mondiale, représentée par Fabrice Heyriès*
 - Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes co-titulaires
 - Renouvellement du mandat de Forvis Mazars en qualité d'auditeur de durabilité
- Politiques de rémunération :
 - Rémunération des mandataires sociaux
 - Rémunération des administrateurs
- Résolutions financières :
 - Renouvellement de l'ensemble des résolutions financières

3

Gouvernement d'entreprise

Bélvédère - Bordeaux (33)



La Mondiale

Administrateur

Représenté par Fabrice Heyriès



AG2R LA MONDIALE

1^{ère} nomination : 18/05/2022

Ancienneté : 3,5 ans

- 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 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 ;
- ✓ Renouvellement de sa participation au :
 - Comité stratégique et des investissements

Un Conseil d'administration majoritairement indépendant, et dont le taux de mixité est en ligne avec la *Directive Women on Board*

11



13 administrateurs¹



7 réunions

Taux de participation de 90%

Véronique Bédague

Présidente-Directrice générale

P

Charles-Henri Filippi

Vice-Président

i

P



Agnès Nahum

Administratrice Référente

i

P



Serge Magdeleine



Crédit Mutuel Arkéa

Représenté par Bertrand Blanpain



AG2R La Mondiale

Représenté par Fabrice Heyriès



Soumia Malinbaum

i

VP



Magali Smets

i

P



Bruno Catelin

Administrateur représentant les salariés



Constance Pouplet

Administratrice représentant les salariés

Caroline Desmaretz

Administratrice représentant les salariés actionnaires

Administrateur indépendant

Comité d'audit et des comptes

Comité des rémunérations et des nominations

Comité RSE

Comité stratégique et des investissements

P Président / Présidente

VP Vice-Présidente

¹ Incluant les administrateurs représentant salariés et salariés actionnaires (3 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 Conformément à la Directive Women on Board, l'administrateur représentant les salariés actionnaires est inclus dans le calcul

4

Politique de rémunération

Village des athlètes - St-Ouen (93)



Rappel - Rémunérations ex ante 2025



13

Véronique Bédague - Présidente-Directrice générale

Rémunération

fixe

750 K€



Rémunération variable annuelle

650 K€

(pour 100% - max 110% pour certains critères)



80% objectifs quantitatifs

20% objectifs qualitatifs

**LTIP¹
47.000**

Actions gratuites de performance

Jean-Claude Bassien - Directeur général délégué

Rémunération

fixe

500 K€



Rémunération variable annuelle

400 K€

(pour 100% - max 110% pour certains critères)



80% objectifs quantitatifs

20% objectifs qualitatifs

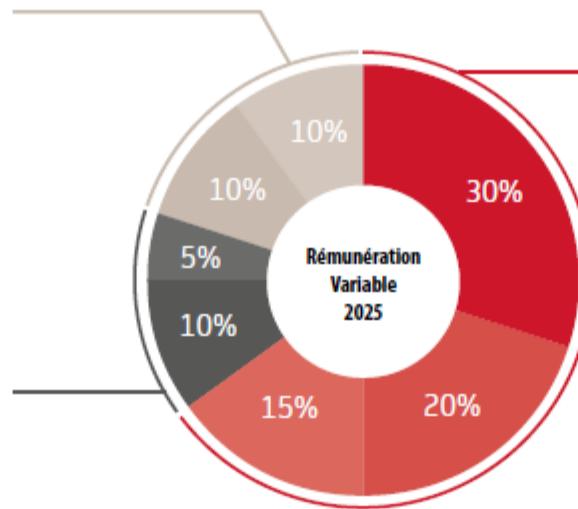
**LTIP¹
28.000**

Actions gratuites de performance

Rappel de la rémunération variable ex ante 2025 pour Véronique Bédague & Jean-Claude Bassien

Rémunération 2025 ex ante

- 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 par 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 (à comparer à 330 M€ en 2024).
 - 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 performances de développement au 31 décembre 2025
 - Nombre de réservations en Immobilier résidentiel
 - Montant des prises de commandes en Immobilier tertiaire

Rappel de la rémunération long-terme ex ante 2025 pour Véronique Bédague & Jean-Claude Bassien

Attribution gratuite de 47.000 actions pour Véronique Bédague et de 28.000 actions pour Jean-Claude Bassien

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
- 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

Principe de rémunération 2026

Pas de modification par rapport à 2025



- **Aucune modification du montant des rémunérations par rapport à 2025**
- **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 2025
 - ✓ Critères quantitatifs : 80%
 - Critères quantitatifs financiers : 65% avec permanence des critères : dette, résultat opérationnel courant et performance de développement
 - Critères quantitatifs non financiers RSE-RH : 15% (dont critère RSE : 10%)
 - ✓ Critères qualitatifs : 20%

Réalisation d'un Plan collectif d'actions gratuites en 2026 d'ores et déjà approuvé par le Conseil d'administration

- ▶ Attribution d'actions gratuites sur le fondement de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 mai 2025
- ▶ Principe d'un plan collectif en 2026 déjà approuvé par le Conseil d'administration du 24 avril 2025
- ▶ Historique des plans collectifs réalisés :

	26 oct 2011	24 oct 2012	16 déc 2015	31 mai 2018	19 mai 2020	18 mai 2022	24 avril 2025
Nb titres / personne	63	30	40	30	35	30	85
Volume total attribué	280.602	137.970	240.360	209.070	222.670	218.040	270.725
Valeur de l'action ¹	21,56 €	23,62 €	39,6 €	49,80 €	27,84 €	30,34 €	9,26 € ²
Montant attribué / personne	1.358 €	709 €	1.584 €	1.494 €	974 €	910 €	788 €

(1) Cours de clôture de l'action au jour de l'attribution

(2) Valorisé initialement avec un cours cible d'~16 €

5

Résolutions financières

L'aparté - Vigneux (91)



Résolutions financières soumises à la prochaine Assemblée générale

19

- Rachat d'actions
- Réduction de capital social par annulation d'actions auto-détenues
- Attribution d'actions nouvelles ou existantes aux salariés et / ou aux mandataires sociaux
- Emissions avec droit préférentiel de souscription
- Emissions sans droit préférentiel de souscription et ouverte au public
- Emissions sans droit préférentiel de souscription – Placement privé
- Option de surallocation (sur les autorisations susmentionnées)
- Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres
- Émission en contrepartie d'apports de titres de capital ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital social dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la société
- Emission en vue de rémunérer des apports en nature
- Émission réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise
- Limitation globale des autorisations d'émission avec ou sans droit préférentiel de souscription

6

Annexes



Des faits marquants qui s'inscrivent dans le déploiement du New Nexity

nexity

**lauréat sur le projet
MAN⁽¹⁾ à Nantes**

Réhabilitation et surélévation
→ projet mixte de 28 000m² :
332 logements et > 7600 m² tertiaire



nexity

**lauréat sur le projet de
l'Îlot St Paul à Tours**

Ensemble immobilier de 3 bâtiments
dont 1 tour de 14 étages qui accueillera
une Résidence étudiante de 130
chambres exploitée par Studéa



**Des succès
commerciaux en régions
permis par la
combinaison des
différentes expertises
métiers**

**Partenariat exclusif avec
GSE pour répondre à
l'accélération de la
demande en Data Center**

Mise à disposition du savoir-faire
foncier de Nexity (identification &
qualification) jusqu'au dépôt de PC

nexity
confluence
by gse

Un partenariat stratégique et peu risqué
fondé sur une complémentarité d'expertises



**NCG : signature du
contrat de conception et
d'aménagement des
bureaux de Schneider**

- Programmation servicielle du siège
- Conception et réalisation des travaux d'aménagements
- Accompagnement dans le passage en flex office
- Création d'une identité forte, hybridation des espaces

Schneider
Electric

**Une expertise
reconnue et montée en
puissance de la
diversification tertiaire**

Ambition RSE accrue sur nos 3 piliers

Une stratégie environnementale aux ambitions accrues



Trajectoire carbone groupe
intégrant le Scope 3
des opérations livrées

Stratégie carbone
et biodiversité:
objectifs revus à la hausse

Trajectoire carbone
certifiée 1,5°

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Stratégie de transition environnementale « Impact 2030 »

- Objectifs carbone et biodiversité confirmés
- Intégration des enjeux de l'**Adaptation**, de l'**Eau**, de la **Circularité** et de la **Sobriété**



Atténuation et adaptation

- **-42%** d'émissions de CO₂/m² livré en 2030 vs. 2019
- **-47%** d'émissions de CO₂ en 2030 vs. 2019
- Diagnostic de résilience : **100%** des opérations

- Poids carbone des opérations au stade du PC sur S1 2025 : **10%** plus performant que la RE2020 seuil 2025
- Premières opérations dans le cadre du **partenariat Maitre Cube** (leader de la construction bois / hors site)



Biodiversité et eau

- **Diagnostic écologique** : **100%** des opérations
- **Récupération** des eaux de pluie ou **traitement** des eaux grises sur **100%** des opérations

- 1^{re} opération dans le cadre du **partenariat Odalie** : déploiement d'Aquapod, une solution de retraitement des eaux grises au sein des bâtiments



Sobriété et circularité

- **20%** de l'activité en réhabilitation, changement d'usage ou recyclage urbain
- **Optimisation** des ressources : **100%** des opérations

- **13%** des projets étudiés en comités d'engagement⁽¹⁾ relatifs à des opérations de régénération urbaine



L'opération Carré Invalides récompensée⁽²⁾ pour son excellence en réhabilitation urbaine

(1) Analyse basée sur les comités d'engagements sur 2024 et 2025

(2) Le projet « Carré Invalides », porté par Nexity et Perl, a été désigné lauréat dans la catégorie « Réhabilitation » du Prix du Classement des Promoteurs 2025 organisé par Innovapresse.

Des faits marquants en ligne avec la stratégie de transition environnementale



23

Création d'une JV avec Accenta pour accélérer la géothermie dans le logement collectif

nexity accenta.

- **Un levier majeur de décarbonation :** Réduction de la dépendance des territoires aux énergies fossiles
- **Un modèle économique innovant :** Baisse des coûts sur le long terme via le recours au tiers financement
- **Un déploiement ambitieux :** ~5.000 logements raccordés / an à partir de 2028



Une alliance stratégique pour le logement collectif

1^{er} bâtiment "Essentiel" en IDF (sans chauffage ni besoin de climatisation)

nexity

- **35** logements à la Garenne-Colombes
- Vente en **bloc** à in'li
- **Synergies** entre les équipes Nexity Lyon et IDF autour du concept Essentiel



Proposer une offre de qualité, durable, à loyer maîtrisé et permettant de faire baisser les charges

in'li AL



Signature avec l'Etat d'une convention de revitalisation de 1,6 M€

- **Soutenir l'innovation environnementale** dans le secteur du bâtiment
- **Favoriser l'inclusion** dans l'emploi, notamment des jeunes et des personnes en situation de handicap
- **Accompagner les PME/PMI** dans leur développement, en renforçant les écosystèmes économiques territoriaux
- **Appel à projet doté de 0,3 M€** pour soutenir les initiatives innovantes liées à la transition écologique du bâtiment

Pour une relance durable du secteur immobilier

Merci

Y
u
n
i
x
e
c