

A modern, multi-story glass building with a curved facade, reflecting the sky and surrounding environment. The building is composed of numerous rectangular glass panels framed in light-colored metal. The image is partially obscured by a dark blue circular graphic on the right side of the slide.

nexity

Roadshows gouvernance

Janvier 2025

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.24-0287 en date du 16 avril 2024 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.

Agenda

- 01** **Le groupe Nexity**
- 02** **Points généraux à l'ordre du jour de la prochaine AG**
- 03** **Gouvernance d'entreprise**
- 04** **Politique de rémunération**
- 05** **Annexes**



01

Le groupe Nexity

nexity

Secteur E, Les Belvédères – Saint-Ouen (93)



Messages clés à mi-janvier

1

Marché

Entrée dans un nouveau cycle en septembre grâce à la baisse des taux mais contrarié dès novembre par le contexte économique et politique

- Cycle de baisse des taux enclenché (taux de dépôt BCE: **-100 bps**⁽¹⁾) ; production de crédit en hausse (**+23%**⁽²⁾)
- Baisse ininterrompue des taux de crédits immobilier YTD: **-88 bps**⁽³⁾, **+8 % de pouvoir d'achat** pour nos clients
- Fin de la hausse des coûts de construction; stabilisation des coûts de matériaux (BT01 +0,7%)⁽⁴⁾

2

Activité commerciale et chiffre d'affaires

Confirmation de la reprise des ventes au détail sur 9M, avec une accélération sur le T3

Chiffre d'affaires 9M : **2,6 Md€, -8%** à périmètre constant, stabilisation du CA résidentiel sur le T3

3

Plan de transformation

Déploiement volontariste des 4R

Recentrage, **R**edimensionnement, **R**ecalibrage et **R**edéploiement

4

Structure financière

Bilan renforcé et liquidité solide

- Perspectives 2024 inchangées incl. une **dette financière nette sensiblement inférieure** à celle de fin 2023
- Ligne de crédit non tirée à fin octobre : 800 M€ ; **Échéances de remboursement 2025 couvertes** par la liquidité existante

(1) Taux de dépôt / 4 baisses de 0,25% en juin / septembre / octobre/décembre 2024

(2) Source – Observatoire crédit logement – décembre 2024 / production de crédit en nombre sur le neuf 12 mois glissants

(3) Source – Observatoire crédit logement – décembre 2024 / taux moyen à fin décembre : +3,32% vs 4,2% à fin décembre 2023

(4) Source - INSEE

Déploiement volontariste du plan de transformation autour des « 4R »



Les « 4R » : une feuille de route claire

Recentrage

Poursuite de la trajectoire de désendettement

Déploiement du plan de cession (incl. ADB⁽¹⁾, NPM⁽²⁾, 50% de Bien' Ici); actions de maîtrise du BFR
Ligne de crédit non tirée à fin octobre : 800 M€ (vs. 750 M€ à fin juin 2024)

Redimensionnement

Plan de réduction des charges d'exploitation

Mise en œuvre opérationnelle d'un PSE⁽³⁾ à partir de novembre
Economies totales attendues (effet année pleine cible 2026) = 95 M€, soit 16%⁽⁴⁾ de la base de coûts

Recalibrage

Ajustement de l'offre en cours aux conditions de marché

Réalignement des prix de sortie pour l'offre en cours de travaux et abandons d'opérations non rentables pour l'offre en cours de projet (travaux non démarrés)

Redéploiement

Vers une organisation territoriale, multiproduits, centrée sur le développement et la régénération urbaine

Une nouvelle organisation opérationnelle dès janvier 2025 (New Nexity)
Capitaliser sur notre savoir-faire en développement en régions et nos expertises métiers

(1) Administration de Biens

(2) Nexity Property Management

(3) Signature d'un accord collectif (à l'unanimité) et approbation par l'administration du travail

(4) Économies sur la base de coûts 2022

02

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



Ordre du jour Assemblée générale du 22 mai 2025 (1/2)



- Approbation des comptes annuels et des comptes consolidés 2024
- Approbation des conventions réglementées
- Gouvernance :
 - Renouvellement des administrateurs
 - *Véronique Bédague (Présidente-Directrice générale)*
 - *Florence Verzelen*
 - *Soumia Belaidi-Malinbaum*
 - *Société Crédit Mutuel Arkea, représentée par Bertrand Blanpain*
 - Nomination d'un administrateur représentant les salariés actionnaires
- Politiques de rémunération :
 - Rémunération des mandataires sociaux : fixe, variable et exceptionnelle
 - Rémunération des administrateurs

Ordre du jour Assemblée générale du 22 mai 2025 (2/2)



- Modification des statuts:
 - Transfert de siège social
 - Mise à jour relatives à l'entrée en vigueur de la Loi Attractivité

- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues

- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées

03

Gouvernance d'entreprise

nexity

Eco-campus – La Garenne-Colombes (92)



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



●

●

Jérôme Grivet



i

●

Florence Verzelen



●

●

Crédit Mutuel Arkéa

Représenté par Bertrand
Blanpain



i

●

●

●

Soumia Malinbaum



i

P

●

●

Magali Smets



●

AG2R La Mondiale

Représenté par Bruno Angles*



i

●

●

Enrique Martinez



●

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

●

Comité d'audit et des comptes

●

Comité des rémunérations et des nominations

●

Comité RSE

●

Comité stratégique et d'investissement 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)

Échéances de mandats des dirigeants mandataires sociaux à l'AG 2025

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

Jean-Claude Bassien

Directeur général délégué



1^{ère} nomination : 19/05/2021



Proposition de renouvellement du mandat de Directeur général délégué (Nomination par le Conseil post AG 2025 ; non soumis au vote des actionnaires)

- ✓ 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

Un cumul de fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale nécessaire à la transition vers le New Nexity



Système de gouvernance resserrée

- **Pertinent** dans un environnement complexe
- Permet **l'agilité et la rapidité dans les prises de décisions** indispensables à la mise en place de la nouvelle organisation, « New Nexity »
- A **déjà fait ses preuves** en permettant à la Société de se doter rapidement et efficacement d'un plan de transformation face à une crise immobilière historique
- Permettant la **stabilité de la gouvernance** afin d'assurer le déploiement effectif de ce plan et faire face à l'instabilité de l'environnement

Importants contrepoids dans la gouvernance

- Un Vice-Président, également Président du Comité des rémunérations et des nominations (Charles-Henri Filippi) **indépendant**, expérimenté, et membre du Conseil depuis 8 ans
- Une Administratrice Référente, également Présidente du Comité d'audit et des comptes (Agnès Nahum), **indépendante**, expérimentée, et membre du Conseil depuis 9,5 ans
- **Séniorité du Conseil d'administration** (ancienneté moyenne de 5,5 ans) avec principalement des administrateurs indépendants (60%) possédant une grande variété d'expertises
- Lors des séances du Conseil, l'examen de certains sujets se fait strictement **en dehors de la présence des membres exécutifs**, notamment l'indépendance des administrateurs, le mode d'exercice de la Direction générale et la parité au sein des instances
- Une réunion des administrateurs non exécutifs (*executive sessions*) a lieu chaque année afin de réaliser une **évaluation des performances des dirigeants mandataires sociaux**
- Choix du mode d'exercice de la Direction générale **débatu annuellement** lors de l'évaluation du Conseil d'administration

Échéances de mandats des administrateurs à l'AG 2025

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

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

Crédit Mutuel Arkea

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

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

Rappel du processus de nomination des administrateurs représentant les salariés actionnaires



- Le mandat d'Eddie Belmokhtar est arrivé à son terme le 19 juin 2024 à la suite à son départ de la société
- Lors de l'Assemblée générale du 22 mai 2025, il conviendra de procéder à l'élection d'un nouvel administrateur représentant les salariés actionnaires
- Processus de nomination :
 - Un candidat sera désigné lors de la réunion du Conseil de Surveillance du FCPE Nexity Actions avant la prochaine AG, parmi ses membres
 - Un candidat sera élu par les salariés actionnaires directs via des élections internes
 - Les 2 candidatures seront soumises au vote de l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2025, dans sa partie ordinaire

04

Politique de rémunération

nexity

Build-to-rent avec Urban Campus – Massy (91)



Rappel – Rémunérations ex-ante 2024



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

¹ Calculé sur un prix de l'action d'~16€

Détail de la rémunération variable 2024 (ex post) pour Véronique Bédague & Jean-Claude Bassien

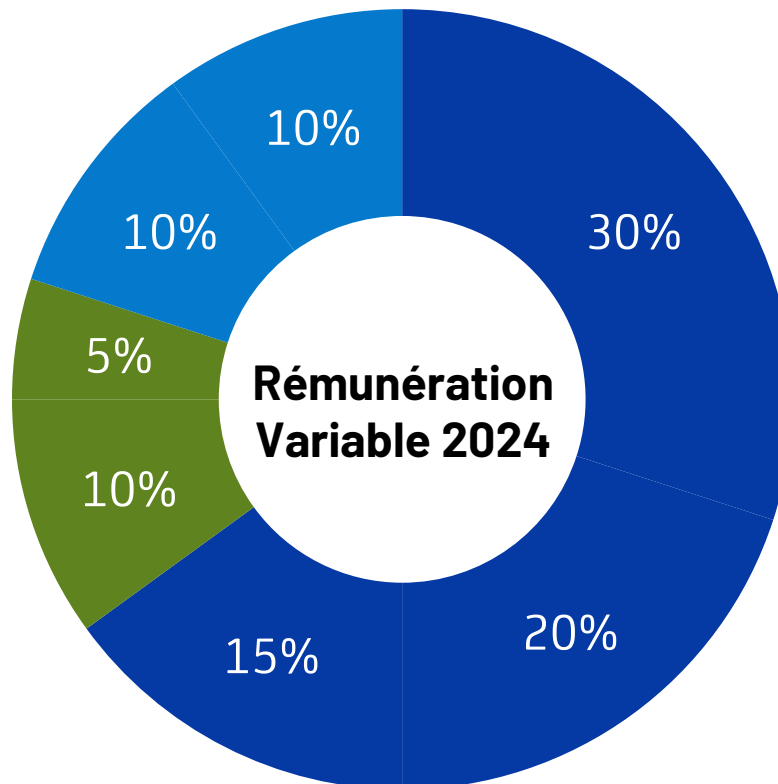


Objectifs qualitatifs : 20%

- **10%** au titre du déploiement et pilotage de la transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain
- **10%** au titre de la refonte de l'organisation et de l'adaptation de l'entreprise au nouveau contexte

Objectifs quantitatifs RSE : 15%

- **10%** au titre de la performance carbone par rapport aux seuils 2023 de la RE2020 des PC déposés en 2024
- **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 -> **En deça de 10% de baisse, aucun montant ne sera attribué**
- **20%** au titre du résultat opérationnel 2024 -> **Si le résultat opérationnel n'est pas positif en 2024, aucun montant ne sera attribué**
- **15%** au titre du nombre de partenariats stratégiques et financiers réalisés au cours de l'année 2024

➤ **Transparence sur les critères d'atteinte**

Rémunérations ex-ante 2025 : pas de modification par rapport à 2024



- **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%

Réalisation d'un Plan collectif d'actions gratuites en 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	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	297.500
Valeur de l'action ¹	21,56 €	23,62 €	39,6 €	49,80 €	27,84 €	30,34 €	16 €
Montant attribué / personne	1.358 €	709 €	1.584 €	1.494 €	974 €	910 €	1.360 €

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

Conditions :

Attribution d'actions gratuites sur le fondement de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 23 mai 2024 selon les modalités suivantes :

- Bénéficiaires : salariés des sociétés du groupe Nexity sur le périmètre français présents dans les effectifs le jour de l'attribution, soit fin avril 2025
- Nombre d'actions : 85 actions gratuites à 3.500 collaborateurs soit un total de 297.500 actions
- Période d'acquisition : Minimum 3 ans à compter de la décision du Conseil d'administration arrêtant le Règlement du Plan Collectif, soit le 24 avril 2025 et jusqu'au 30 juin 2028 inclus
- Conditions d'éligibilité : 6 mois d'ancienneté continue et être en cours d'exécution du contrat de travail à la date d'attribution
- Condition de présence : pendant toute la période d'acquisition
- Période de conservation : aucune

05

Annexes

nexity

Carré Invalides – Paris (75)



Nexity en bref

Nexity : l'acteur de référence de l'immobilier en France⁽¹⁾

AMÉNAGEMENT & PROMOTION

3 401 M€

Chiffre d'affaires,
dont

2 942 M€
pour le résidentiel

459 M€
pour l'entreprise

14 602

réservations de logements neufs
en France (-19% vs 2022,
et un marché en recul de -26 %)

UN LEADER
DU MARCHÉ FRANÇAIS

1^{er}
en résidentiel

1^{er}
en promotion
bas carbone (BBCA)

4^e
en tertiaire pour
l'Île-de-France

SERVICES

872 M€

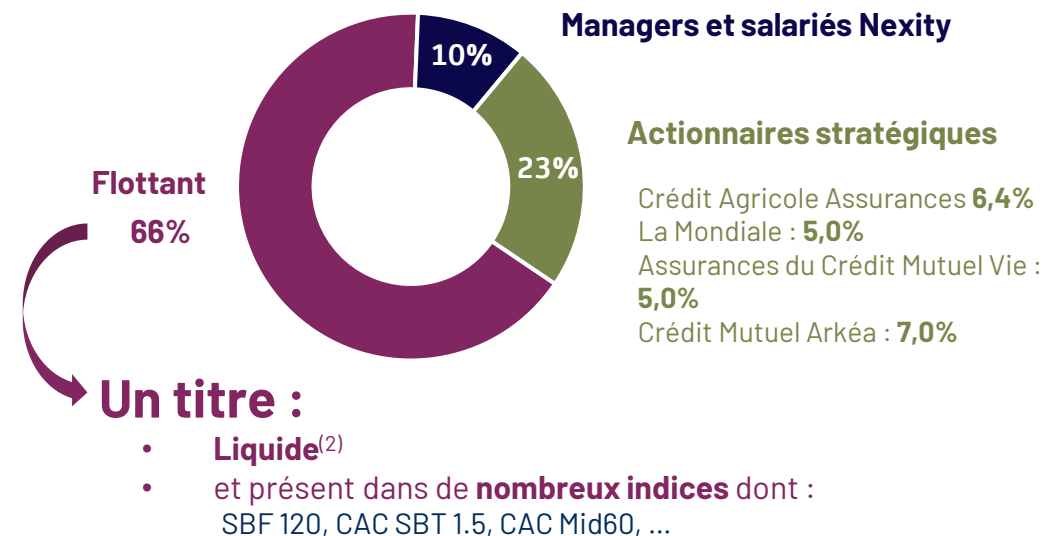
Chiffre d'affaires,
dont +25 % en exploitation vs 2022

1^{er}
en gestion aux entreprises

1^{er}
en exploitation en nombre
de résidences étudiants

3^e
en exploitation de coworking

Actionnariat au 30 juin 2024



Pionnier de la décarbonation de l'immobilier

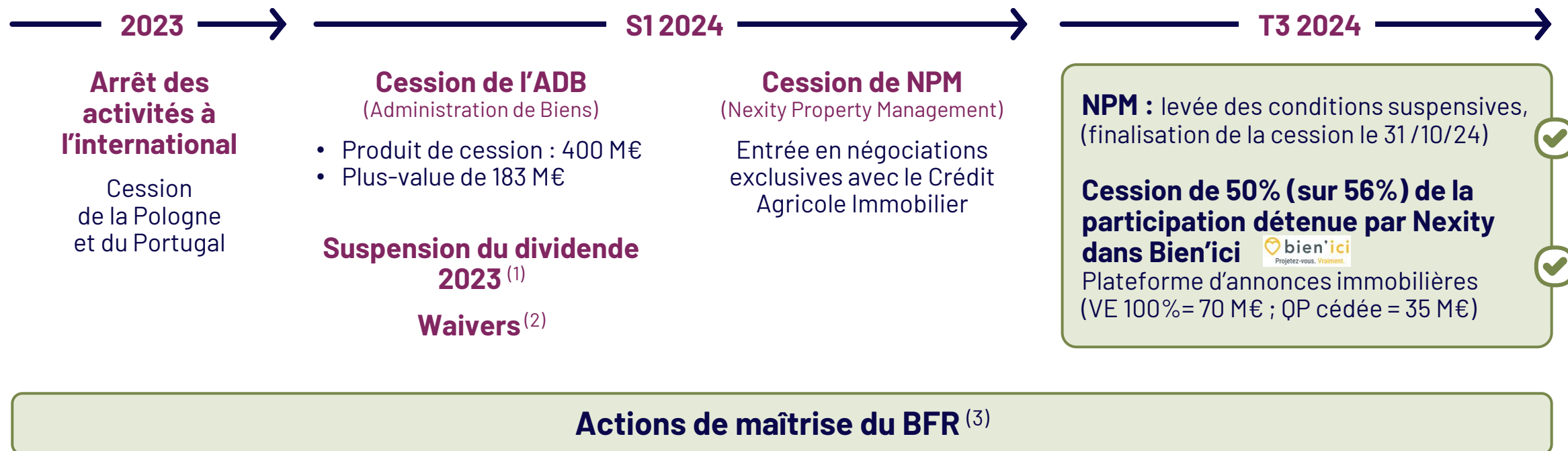


A- « Leadership »

(1) Données 2023

(2) Classification issue de l'Article 1^{er} du Règlement délégué (UE) 2017/567 de la commission du 18 mai 2016 ; près de 1200 transactions / jour en 2023.

Recentrage : poursuite de la trajectoire de désendettement



Recentrage en ligne avec la feuille de route
Ligne de crédit non tirée à fin octobre : 800 M€ (vs. 750 M€ à fin juin 2024)

(1) Proposition approuvée par l'AG 2024

(2) Exonération au titre des ratios financiers jusqu'à la clôture des comptes 2024

(3) Sélectivité accrue pour les achats terrains, concomitance des achats terrains avec le démarrage des travaux et les signatures d'actes, et meilleure recouvrement client grâce à une cellule centralisée

Redimensionnement : plan de réduction des charges d'exploitation

Leviers activés	Avancement	Économies effet année pleine cible 2026
Masse salariale		
Départs non remplacés	Depuis 2022	30 M€
Plan de sauvegarde de l'emploi	Signature d'un accord collectif (à l'unanimité) et approbation par l'administration du travail - Mise en œuvre opérationnelle à partir de novembre 500 postes concernés (275 départs contraints à date)	45 M€
Frais généraux		15 M€
Immobilier		5 M€
		↓ Total : 95 M€ soit une économie de 16% ⁽¹⁾ dont 75% dès 2025

(1) Économies sur la base de coûts 2022

Recalibrage : ajustement de l'offre en cours aux conditions de marché



Poursuite sur le trimestre des mesures volontaristes d'ajustement de l'offre

Offre en cours de travaux - conçue dans l'ancien cycle immobilier

Réalignement des prix de sortie :

- **au pouvoir d'achat de nos clients**, impacté par l'environnement de taux actuel, et
- **aux coûts travaux**, impactés notamment par des défaillances d'entreprises



- **Écoulement** : restauration de cadences normatives (-26% de baisse de l'offre commerciale)
- **Nombre de logements achevés invendus non significatif** (~100 unités)

Offre en cours de projet
(travaux non démarrés)

Abandons d'opérations non rentables :

64 opérations conçues avant 2023, représentant **1504 réservations** ont été abandonnées depuis le 1^{er} janvier 2024



- Opérations mises en production en 2024 recalibrées **à la nouvelle donne de marché**



Recalibrage : vers une amélioration de la rentabilité dès 2025

Redéploiement : vers une organisation territoriale, multiproduits, centrée sur le développement et la régénération urbaine



240 comités d'engagement depuis le
01/01/24
17 000 lots dont

**>20% en régénération
urbaine**



**Accélération dans la
régénération urbaine**

NEW NEXITY :
une nouvelle organisation
pleinement opérationnelle
dès le 1^{er} janvier 2025



**Capitaliser sur notre
savoir-faire en
développement en régions
et nos expertises métiers**



19, rue de Vienne
75 008 Paris
Tél. : +33 (0)1 85 55 10 00

nexity.group