



**NEXITY**

# Assemblée générale

**21 mai 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.26-0249 en date du 13 avril 2026 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. Ouverture de séance

**Véronique  
Bédague**

**Présidente-Directrice générale**



# Ordre du jour

1

Ouverture de séance

2

Mentions et formalités juridiques

3

Faits marquants 2025

4

Performances financière et extra-financière 2025

5

Point sur la gouvernance

6

Rapport du Comité des rémunérations et des nominations

7

Rapport des commissaires aux comptes

8

Questions des actionnaires

9

Vote des résolutions

# 2. Mentions et formalités juridiques

**Bruno  
Saldarkhan**

**Directeur juridique**

Jolimont – Toulouse (31)



## Documents légaux (1/3)

- ▶ La copie de l'avis préalable de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2026 publié au BALO n°45 du 15 avril 2026 ;
- ▶ La copie du communiqué de presse relatif à l'avis préalable à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2026 et publié dans le journal « les Échos » du 15 avril 2026 ;
- ▶ La copie de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2026 publié au BALO n°53 du 4 mai 2026 ;
- ▶ Un justificatif de parution dans le journal d'annonces légales « LeFigaro.fr » en date du 4 mai 2026, 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 des convocations adressées via Votaccess et de la brochure de convocation adressées le 4 mai 2026 aux actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif ;
- ▶ 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<sup>ème</sup> 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 2025 tel qu'inclus dans le Document d'enregistrement universel 2025 incluant le Rapport Financier Annuel ;
- ▶ Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- ▶ Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- ▶ Le rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice 2025 ;
- ▶ Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice 2025 ;
- ▶ 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 18 à 28 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 2025 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Le procès-verbal du Conseil de surveillance du FCPE NEXITY ACTIONS en date du 5 mai 2026 ;
- ▶ Le bilan social 2025 et les observations du Comité social et économique ;
- ▶ Le texte des projets de résolutions ; et
- ▶ Un exemplaire du Document d'enregistrement universel 2025.



# Ordre du jour de l'Assemblée générale (1/5)

## À titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Approbation des comptes consolidés du Groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Approbation d'une convention réglementée intervenue entre la Société et une filiale ;
5. Approbation d'une convention réglementée relative aux conditions de départ de Monsieur Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué ;
6. Ratification de la cooptation de Serge Magdeleine, en remplacement de Monsieur Jérôme Grivet démissionnaire, en qualité d'administrateur ;
7. Renouvellement de AG2R La Mondiale en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) ans ;
8. Renouvellement du mandat de KPMG AUDIT IS en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
9. Renouvellement du mandat de Forvis Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
10. Renouvellement du mandat de Forvis Mazars en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité ;



# Ordre du jour de l'Assemblée générale (2/5)

## À titre ordinaire (suite)

11. Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux 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 2025, 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 2025, 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. 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 (3/5)

## À titre extraordinaire

18. 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 ;
19. 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 ;
20. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions de la Société, ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits ;
21. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public (autre qu'une offre mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits ;
22. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits ;
23. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le montant de l'émission initiale dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription ;



# Ordre du jour de l'Assemblée générale (4/5)



## À titre extraordinaire (suite)

24. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus ;
25. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports de titres effectués dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital ;
26. Délégation de tous les pouvoirs nécessaires, dont la compétence, conférés au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation ;
27. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et anciens salariés des sociétés adhérentes du plan épargne groupe (telles que définies par l'accord de PEG en vigueur) en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du Code du travail ;
28. Limitation globale des autorisations d'émission avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription ;
29. Modification de l'article 19 « Convocation – Accès aux Assemblées Générales – Pouvoirs » des statuts de la Société afin de prendre en compte le décret n° 2026-94 du 13 février 2026 dit décret « Attractivité 2 » relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés ; et

# Ordre du jour de l'Assemblée générale (5/5)

## À titre ordinaire

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



# 3. Faits marquants 2025

## Véronique Bédague

**Présidente-Directrice générale**

Essentiel - La Garenne-Colombes(92)



# Actions volontaristes du management, Nexity prêt au rebond

1 Un bilan dérisqué et désendetté

2 Résultat robuste lié à un retour à la rentabilité opérationnelle

3 Consolidation de notre position de leader

4 New Nexity pleinement opérationnel et prêt au rebond dans le nouvel environnement de marché

5 Un pipeline<sup>(2)</sup> rentable et recalibré aux nouvelles donnes de marché à ~13 Mds€ :

- Backlog<sup>(3)</sup> de 4,9 Mds€ (~1,5 année d'activité)
- Potentiel d'activité<sup>(4)</sup> de 8,8 Mds€ (~3,5 années d'activité)

Ratio de levier  
2025 :  
en avance sur  
la trajectoire à  
4,9x<sup>(1)</sup>

(1) Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires renégociés avec les partenaires bancaires au T1 2025 : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027

(2) Somme du backlog et du potentiel

(3) Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du CA restant à dégager sur les actes notariés déjà signés

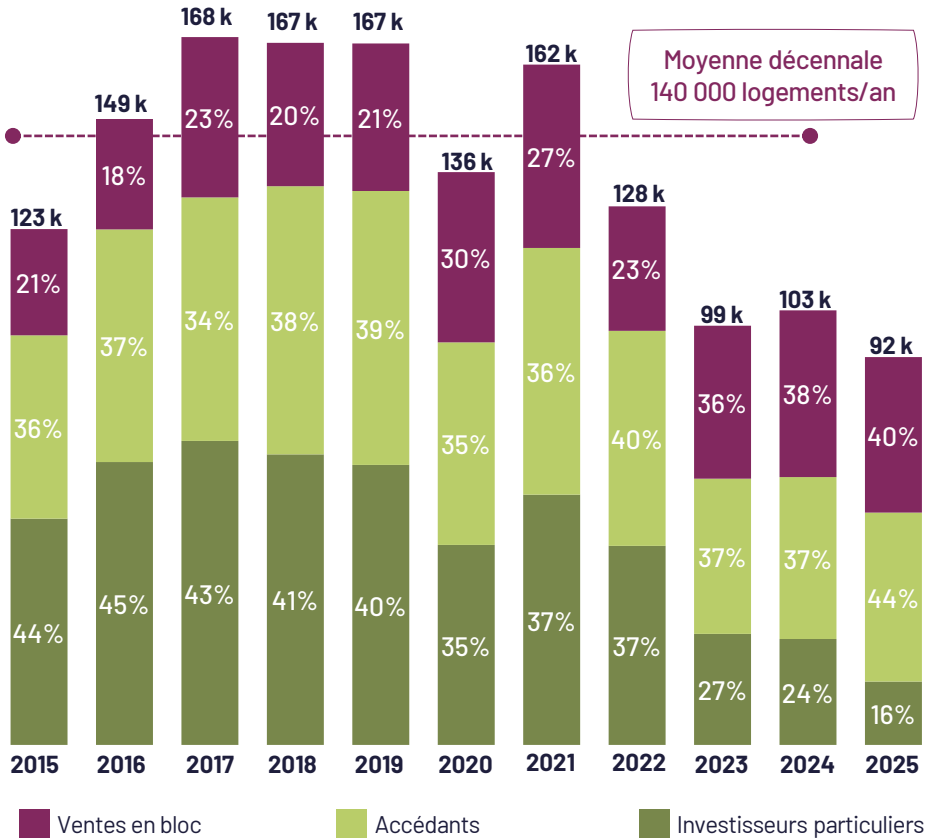
(4) Volume total à une date donnée, des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel et en Promotion Immobilier Tertiaire, validés en Comité, tous stades de montage confondus.

Hors contribution du partenariat avec Carrefour portant sur la revalorisation de 74 sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine dont 12 000 logements (CA à terminaison : 2 Mds€)



# Nexity va continuer de s'adapter dans un marché proche de son point d'inflexion

Données marché – FPI (1)



## nexity Leader et agile pour répondre à la demande de chacun des marchés

### Bloc

- Nexity partenaire de près de 100 bailleurs sociaux régionaux et nationaux
- Une offre qui intègre l'évolution de la demande vers des **logements plus compacts** et un focus sur **l'adaptation climatique**

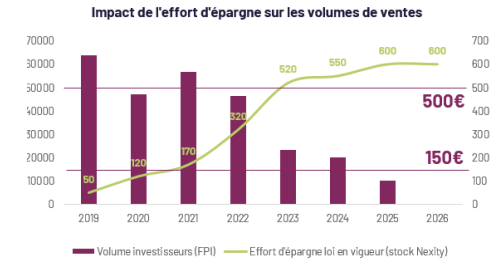
### Accédants

- Cible primo accession : **13,5** millions de clients (principalement jeunes familles et actifs 20-35 ans sans enfant)
- Une cible moins exposée à une hausse des taux (via le **PTZ**)
- Levier d'attractivité : **l'offre loyer = crédit** (dynamique accédants : +19% vs. 2024 vs. +4% pour le marché)



### Investisseurs particuliers

- Le **statut du bailleur privé** : un levier pérenne permettant de ramener l'effort d'épargne de 600 € à un niveau acceptable de [150 € -500 €]
- Expertise de Nexity sur les produits investisseurs



(1) Données FPI du 12 février 2026

# New Nexity pleinement opérationnel



## Des succès commerciaux qui démontrent la pertinence du New Nexity



### MAN<sup>(1)</sup> (Nantes)

- Projet mixte de 28.000 m<sup>2</sup> y.c. réhabilitation : 332 lots et > 7.600 m<sup>2</sup> tertiaire
- Schéma dérisqué via l'association avec Brownfields



### Îlot Saint-Paul (Tours)

Ensemble de 3 bâtiments dont 1 tour de 14 étages y.c. une résidence étudiants (130 chambres) exploitée par studéa

Des succès en régions grâce à la **combinaison des différentes expertises métiers**

(1) MAN : Maison de l'administration nouvelle

# 4. Performances financière et extra-financière 2025

## Pierre-Henry Pouchelon

Directeur général adjoint

Belvédère - Bordeaux (33)



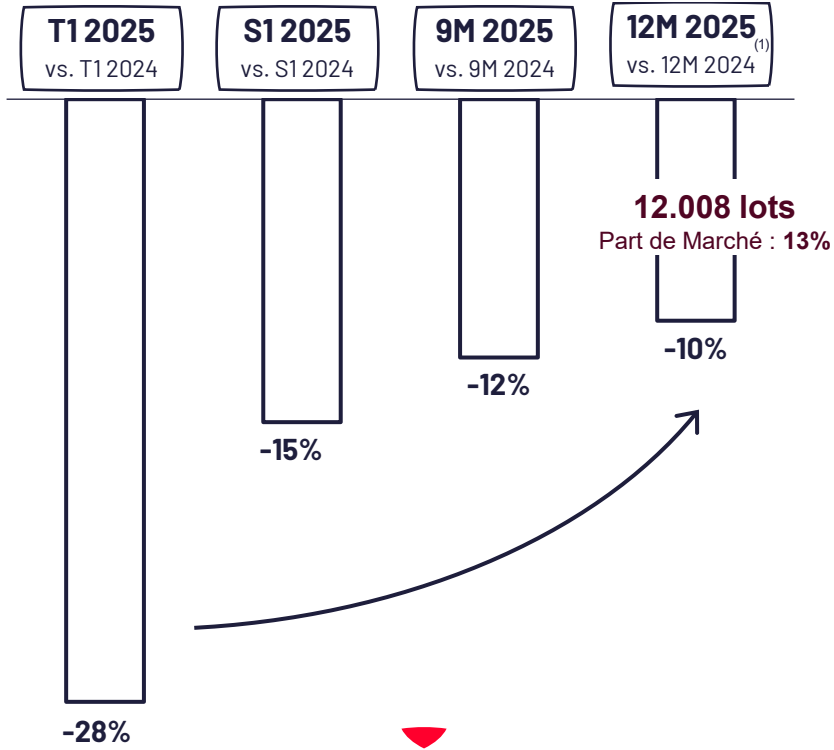
# Activité commerciale 2025

Reiwa - Saint-Ouen (93)

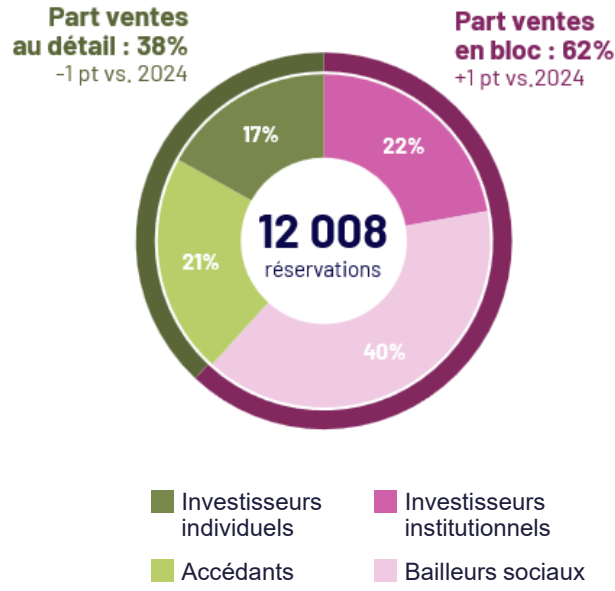


# Activité commerciale 2025 – logement

## Réservations de logements neufs

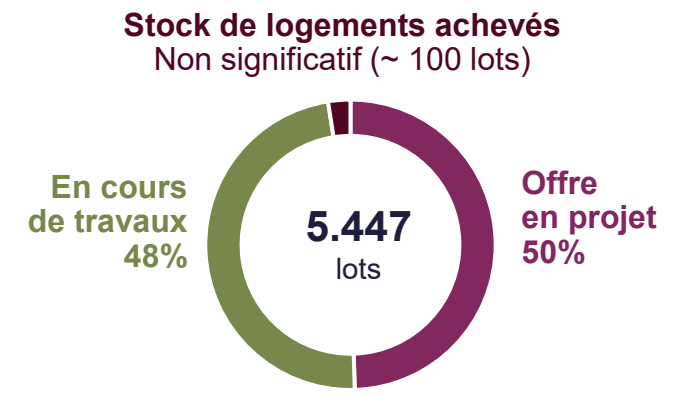


## Mix clients



## Offre commerciale

### Répartition par stade d'avancement



- **91%** de l'offre située en zones tendues (Abis/A/B1) : **+15 pts** vs. 2022
- Délai d'écoulement stable à **5 mois**
- Taux de pré-commercialisation des lancements sur 2025 : **75%**

**Tendance en amélioration continue sur 2025 soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le S2**

**Mix 2025 : reflet de la poursuite de la bonne dynamique des accédants**  
21% des réservations totales, +5 pts vs. mix 2024

**Une offre commerciale bien positionnée et adaptée au marché**

(1) Les réservations et la variation sont retraitées de l'impact des abandons de programmes décidés sur 2025 ayant entraîné l'annulation de notre fait de 927 réservations (portant sur 19 opérations) enregistrées antérieurement à 2024

# Accélération en régénération urbaine et diversification tertiaire

**Lomme (59) :**  
1<sup>er</sup> permis obtenu sur une opération d'envergure dans le cadre du partenariat Carrefour



- Friche artificialisée de 8.300 m<sup>2</sup> accueillant un parking



- >120 logements familiaux (> 80% vendus en bloc)
- Résidence étudiants de ~300 lots
- 2.500 m<sup>2</sup> de pleine terre

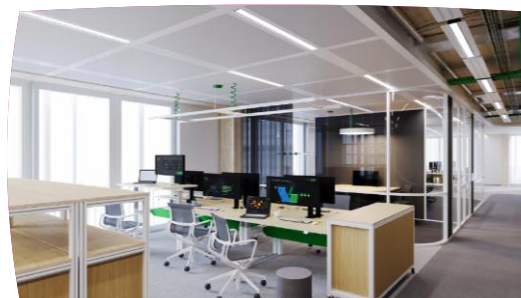


Une organisation qui répond aux besoins des territoires : accélération sur les projets de régénération urbaine

**75 M€**

Prises de commandes Immobilier tertiaire sur 2025 (hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, et activité de contractant général)

NCG (Nexity Contractant général) choisi pour l'aménagement des bureaux de



Expertise reconnue et montée en puissance de la diversification tertiaire

# Services : bonne dynamique tant sur l'exploitation que la distribution



## Exploitation

studéa 

### Résidences étudiantes

- ▶ Leader avec > 10% de PDM <sup>(1)</sup> (~17 000 lots)
- ▶ 138 résidences exploitées à fin 2025 (+4 sur 2025)
- ▶ Taux d'occupation <sup>(2)</sup> élevé à 98%



Résidence Studéa Strasbourg (Bas-Rhin)

morning, 

### Coworking

- ▶ 91 sites à fin décembre 2025 (surface totale : ~170 000 m<sup>2</sup>)
- ▶ Taux d'occupation <sup>(2)</sup> : ~83%



Site Morning Tréville (Paris 9<sup>e</sup>)

- Leader des résidences étudiantes
- Un modèle promoteur-exploitant générateur de marge globale

Leader du coworking parisien

(1) Part de marché sur le parc privé

(2) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

## Distribution

iSelection  
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

Spécialiste de l'investissement immobilier

2 450 réservations (+9% vs. 2024)

- Des réservations en hausse dans un marché des investisseurs particuliers en baisse de -50%
- Un mix produit iSelection largement diversifié et repositionné sur des produits de plus petite taille (post Pinel)
- ~500 lots remembrés par Perl en 2025  
→ Renforcement de la part de marché à 11,2%

Perl.

Créateur et leader de l'investissement en nue-propriété



Capacité des équipes à se repositionner dans un marché en mutation

# Résultats financiers 2025



# Dynamique opérationnelle engagée et discipline financière reflétées dans les résultats 2025



## Résultat opérationnel courant

25 M€ <sup>(1)</sup>

vs. (118) M€ en 2024

Recomposition des marges de l'aménagement et promotion résidentielle : 13 M€ vs. (119) M€ en 2024

## Dettes financières nettes

328 M€

-52 M€ hors montée au capital d'Angelotti <sup>(2)</sup>

Dettes financières réduites de moitié sur 2 ans

## Chiffre d'affaires

2.743 M€ <sup>(1)</sup>

-14% à périmètre constant, reflet du ralentissement embarqué de l'activité

## BFR

en baisse de 226 M€ (~-30%)

dont -161 M€ sur l'aménagement et promotion

## Cash-flow libre

44 M€

dont cash-flow libre d'exploitation : 107 M€

## Liquidité

588 M€

- Après 321 M€ de remboursement obligatoire sur 2025 principalement via les produits de cessions de 2024
- Part non tirée de la ligne de crédit (475 M€)

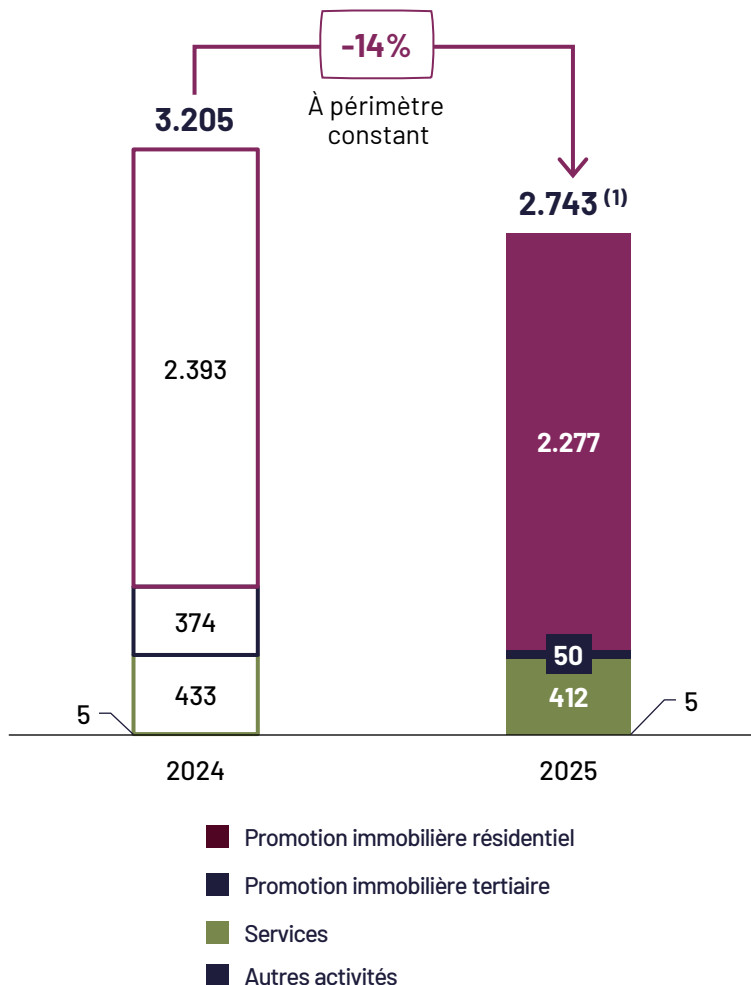
Conforme à la guidance  pour 2025

(1) Périmètre « New Nexity » hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive

(2) Impact sur l'endettement de 50 M€ dont 34 M€ d'impact cash

# Chiffre d'affaires 2025

(Base IFRS en M€)



(1) Calcul basé sur le chiffre d'affaires New Nexity

## Immobilier résidentiel (83% du CA<sup>(1)</sup>) : -5% vs. 2024

- Un chiffre d'affaires qui reflète la baisse embarquée de l'activité du fait du mécanisme de l'avancement

## Immobilier tertiaire (2% du CA<sup>(1)</sup>)

- Une baisse de 87% vs. 2024 liée à la livraison des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) en 2024 et au non-rechargement du backlog sur les deux derniers exercices

## Services (15% du CA<sup>(1)</sup>) : -5% vs. 2024

- **Activité d'exploitation (73% du CA des services) : +9%**  
Poursuite de la croissance tirée par l'activité de Morning et la bonne dynamique de Studéa
- **Activité de distribution (27% du CA des services) : -30%**  
lié à une baisse du prix moyen, reflet de l'évolution du mix produit (forte contribution du Pinel en 2024 vs. repositionnement sur des investissements de plus petites tailles tels que les résidences étudiants en 2025)

# Résultat opérationnel courant « New Nexity »

(En millions d'euros)	2024	2025	Variation
<b>Aménagement et Promotion</b>	<b>(100)</b>	<b>20</b>	<b>+120</b>
Immobilier résidentiel	(119)	13	+132
Immobilier tertiaire	19	7	(12)
<b>Services</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>+15</b>
Exploitation	27	38	+12
Distribution	(3)	0	+3
<b>Holding et autres activités</b>	<b>(42)</b>	<b>(33)</b>	<b>+9</b>
<b>Résultat opérationnel courant New Nexity</b>	<b>(118)</b>	<b>25</b>	<b>+144</b>
Activités à l'international	(32)	(13)	+19
Activités cédées <sup>(1)</sup>	10	3	(7)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(140)</b>	<b>15</b>	<b>+155</b>

► Un résultat opérationnel courant qui démontre les effets des actions menées par le Groupe en 2024 et en 2025

- **ROC New Nexity positif à 25 M€ : en hausse de 144 M€ vs. 2024**
  - Amélioration significative du ROC Aménagement et promotion de +120 M€
  - Forte contribution des services (+15 M€) ; marge des activités d'exploitation à ~13%
- **International :**
  - Amélioration liée à la gestion extinctive des activités

(1) Reclassement de la contribution des activités Accessite et Week'In cédées en 2025 sur la ligne « activités cédées » : impact (2) M€ sur le ROC New Nexity 2024

# Un résultat net qui intègre des dépréciations et des cessions avec contrepartie cash-in

- 1 Finalisation du plan de cession sur les activités de gestion et approche opportuniste principalement sur des projets tertiaires dans un marché dégradé ayant conduit à des arbitrages (cessions finalisées ou non)
- 2 Poursuite de l'approche prudente dans le développement : abandons d'opérations de notre fait (coûts d'abandon liés aux frais d'études – honoraires internes et externes)
- 3 Coûts de réorganisation dans le cadre d'une stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire

## Résultat non courant

(En millions d'euros)	2024	2025
Plus ou moins value de cession et dépréciation de terrains	201	1 (109)
Abandons d'opérations	(23)	2 (10)
Coûts de réorganisation	(46)	3 (9)
<b>Résultat non courant</b>	<b>132</b>	<b>(128)</b>

Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence : (38) M€

1 → reflet d'un arbitrage sur un projet tertiaire

Un désendettement de 54 M€ en 2025, d'autres cessions à venir

# Compte de résultat 2025

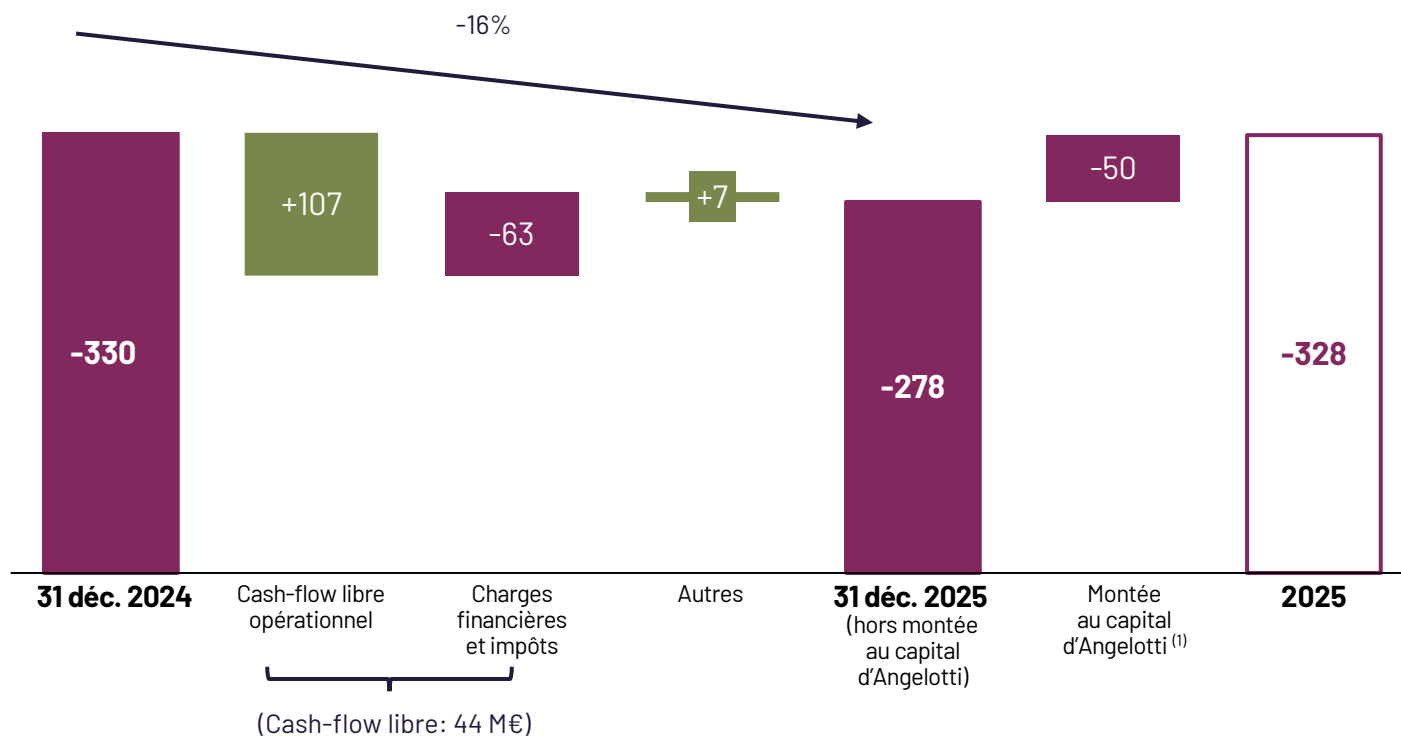
<i>En millions d'euros</i>	FY 2024	FY 2025	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3.333</b>	<b>2.821</b>	<b>-15%</b>
<i>Dont chiffre d'affaires New Nexity</i>	3.205	2.743	-14%
Résultat opérationnel courant New Nexity	(118)	25	
Résultat opérationnel des activités cédées et à l'international	(22)	(10)	
Résultat opérationnel non courant	132	(128)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(8)</b>	<b>(113)</b>	<b>na</b>
<i>Quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence</i>	5	(38)	
<b>Résultat opérationnel après quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>(4)</b>	<b>(151)</b>	<b>na</b>
Résultat financier	(130)	(89)	-31%
Impôts sur les bénéfices	73	65	-12%
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1)	(7)	na
<b>Résultat net</b>	<b>(61)</b>	<b>(184)</b>	
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts des minoritaires)	(1)	(5)	
<b>Résultat net part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>(62)</b>	<b>(188)</b>	<b>na</b>



# Poursuite soutenue du désendettement

À 278 M€ avant montée au capital d'Angelotti

(En millions d'euros)



► Dette financière nette à 328 M€ vs. guidance (< 380 M€ maximum)

► Une baisse de 52 M€ hors montée au capital d'Angelotti, reflet de la poursuite soutenue du désendettement

- Cash-flow libre positif porté par le retour à la rentabilité, la poursuite de l'optimisation du BFR et des arbitrages opportunistes sur des projets tertiaires avec contrepartie désendettement
- Bonne maîtrise des charges financières

► Dette financière nette divisée par 2 sur 2 ans (~-60% vs. pic en 2019)

(1) Angelotti : Montée au capital réalisée le 24 octobre 2025 portant ainsi 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 août 2026 - Impact DFN : 50 M€ dont 16 M€ non cash

# Structure financière à fin 2025

## Structure de l'endettement net

(En millions d'euros)	déc.-24	déc.-25	Var.
Emprunts obligataires et engagements de rachat } Dette long-terme (taux fixe)	796	512	(283)
Dettes bancaires et billets de trésorerie } Dette court-terme (taux variable)	300	402	102
<b>Sous-total dette brute</b>	<b>1 096</b>	<b>914</b>	<b>(182)</b>
Trésorerie nette et autres <sup>(1)</sup>	(767)	(587)	180
<b>Endettement financier net<sup>(2)</sup></b>	<b>330</b>	<b>328</b>	<b>(2)</b>

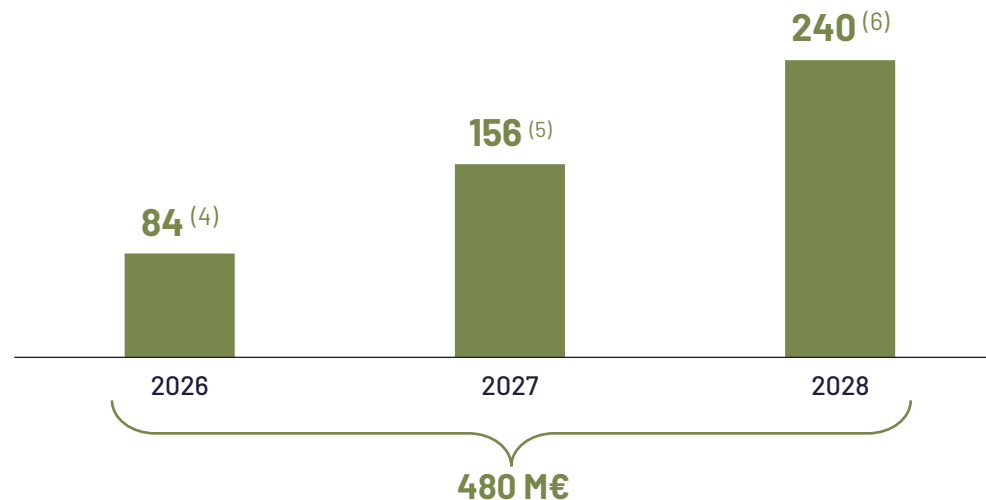
- **Baisse de la dette brute de (182) M€ vs. 2024, -17%** ;  
~40% vs. 2023 → **baisse du coût d'endettement de 40 pdb (2,8%)**
- **Structure de dette équilibrée** : 57% de la dette brute à taux fixe ;  
taux de couverture 76%
- **Liquidité supérieure** : **588 M€** intégrant la part non tirée de la ligne de crédit<sup>(3)</sup> pour 475 M€
- **Ratio de levier d'endettement à fin 2025 : 4,9x en avance sur la trajectoire**

(1) Intègre les lignes Trésorerie et équivalents de trésorerie, Banques créditrices (découverts bancaires) et autres dettes et autres créances financières

(2) Endettement financier avant obligations locatives

(3) Ligne de crédit de 625 M€ - maturité février 2028

## Maturité de la dette long terme<sup>(7)</sup>



- **Remboursement de 321 M€** de maturités obligataires sur le S1 2025, majoritairement via la trésorerie du Groupe
- **Des maturités à moyen terme couvertes par la liquidité**
- **Nexity soutenue dans sa trajectoire financière moyen terme** :
  - Adaptation de la ligne de crédit au New Nexity (à 625 M€) sur le T1 et revue des covenants financiers<sup>(8)</sup>
  - Ratios de levier d'endettement<sup>(9)</sup> adaptés au cycle immobilier et à l'amélioration de la rentabilité : < 8,5x à fin 2025, < 7x à fin 2026 et ≤ 3,5x à fin 2027

(4) 84 M€ d'obligations émises en décembre 2019 (2026)

(5) 156 M€ d'obligations émises en décembre 2019 (2027)

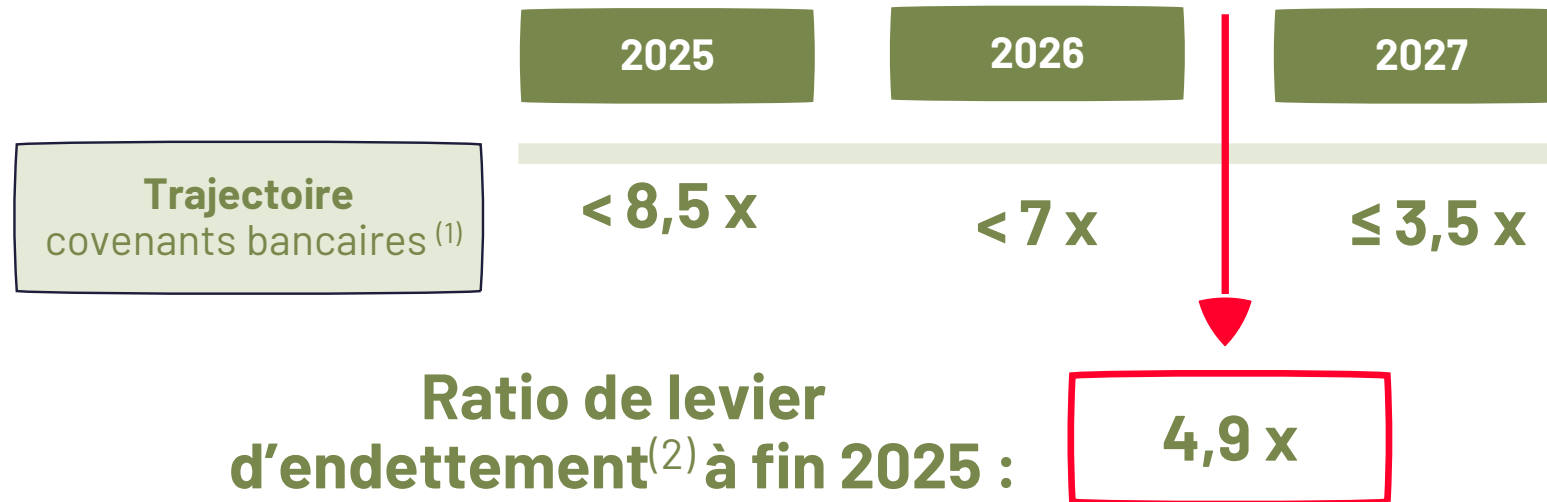
(6) 240 M€ d'obligations convertibles émises en avril 2021 (2028)

(7) Emprunts obligataires (nominal) ; hors engagements de rachats et ligne RCF (maturité février 2028)

(8) Détail disponible dans le DEU 2024

(9) Calcul : dette nette hors IFRS 16 / Ebitda ajusté

# Ratio de levier d'endettement : en avance sur la trajectoire



(1) Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires renégociés avec les partenaires bancaires au T1 2025  
(2) Ratio de levier d'endettement tel que défini dans les covenants bancaires

# Perspectives

## Guidance

- ▶ **Amélioration de la rentabilité opérationnelle avec un ROC New Nexity <sup>(1)</sup> en hausse sur 2026**
- ▶ **Poursuite de la baisse du ratio de levier <sup>(2)</sup> avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027**

*Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique*

**Prochain rendez-vous :** résultats semestriels 2026 le 23 juillet 2026

*(1) Hors activités cédées et activités à l'international*

*(2) Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires : < 8,5x à fin 2025, < 7x à fin 2026 et ≤ 3,5x à fin 2027*



# Performance extra financière 2025



# RSE - Ambition environnementale accrue et résultats bien orientés à fin 2025

## Une stratégie environnementale aux ambitions accrues depuis 2025



## Trajectoire carbone en ligne avec les objectifs

**-42%**

d'émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 vs. 2019



Opération Bondoufle (91)  
Partenariat Maître Cube

Niveau de **-35%** atteint pour les opérations au stade du dépôt de permis de construire en 2025 <sup>(1)</sup>

Equivalent à un niveau de **10% plus performant** que la RE2020 <sup>(2)</sup> seuil 2025

(1) Par rapport aux livraisons 2019

(2) RE2020 : Règlementation Environnementale 2020, qui fixe un poids carbone maximal pour le cycle de vie de chaque opération, une des plus exigeantes en Europe et dans le Monde

(3) Science Based Target Initiative

## Une stratégie RSE toujours reconnue par les parties prenantes



Trajectoire Carbone Groupe validée SBTi <sup>(3)</sup> **1,5°C**



**1<sup>er</sup>** des trophées Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive



note **B**



Note **AA**



**Médaille d'or** note : 72/100 (+ 9 pts vs. 2023 à iso périmètre)

# Empreinte socio-économique : Nexity créateur de valeur ajoutée dans les territoires

# 73.241

EMPLOIS SOUTENUS PAR L'ACTIVITÉ  
DE NEXITY EN FRANCE EN 2024

0,25% des emplois français\*

Les emplois sont exprimés en ETP  
(Equivalent Temps Plein)

\* Source INSEE 2024 : 29 481 350 ETP salariés et  
non salariés en France

Coefficients multiplicateurs

## EMPLOI

# x25

Pour 1 emploi direct chez Nexity, **24 emplois**  
supplémentaires sont soutenus en France.

## PIB

# x25

Pour chaque euro de valeur ajoutée de Nexity,  
**24€** supplémentaires de valeur ajoutée sont  
générés sur le territoire français.

**14.251**  
EMPLOIS INDUITS  
(FISCALITÉ)

**2.951**  
EMPLOIS DIRECTS

# 5.373 M€

DE CONTRIBUTION DE L'ACTIVITÉ DE  
NEXITY AU PIB EN FRANCE EN 2024

0,21% du PIB français\*

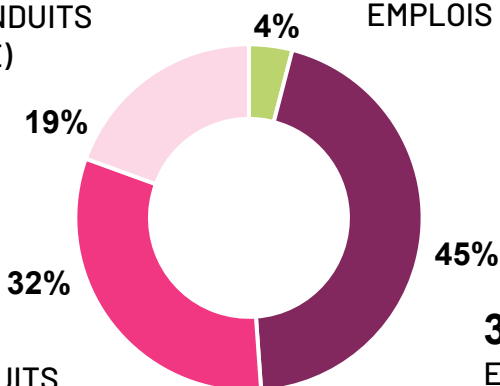
\* Source INSEE 2024 : 2 596 Md€ de PIB en France

# 3.183 M€

D'ACHATS RÉALISÉS AUPRÈS  
DE FOURNISSEURS FRANÇAIS

1 M€ d'achats permet de soutenir  
10 emplois indirects

**23.194**  
EMPLOIS INDUITS  
(REVENUS)



**32.845**  
EMPLOIS  
INDIRECTS

# L'innovation au cœur de l'ADN de Nexity

## ➤ Approche partenariale

- Amplification de différenciation du produit neuf grâce à l'innovation
- Accélération du bas carbone et adaptation au changement climatique

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



JV avec Accenta pour accélérer la géothermie dans le logement collectif



Partenariat avec Odalie sur le traitement des eaux grises



Concrétisation du partenariat avec Maître Cube sur la construction bois hors site



# 5. Point sur la gouvernance

**Charles-Henri  
Filippi**

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



# Un Conseil d'administration efficace : indépendance et mixité



**13**  
administrateurs<sup>1</sup>



**50%**  
de femmes<sup>2</sup>  
55% de femmes  
selon Directive Women  
on Boards<sup>3</sup>



**60%**  
d'indépendants<sup>2</sup>



**7**  
réunions  
Taux de participation  
de 90%

<p><b>Véronique Bédaque</b> Présidente-Directrice générale</p> <p><b>P</b></p>	<p><b>Charles-Henri Filippi</b> Vice-Président</p> <p><b>i P</b></p>	<p><b>Agnès Nahum</b> Administratrice Référente</p> <p><b>i P</b></p>	<p><b>Soumia Malinbaum</b></p> <p><b>i VP</b></p>	<p><b>Magali Smets</b></p> <p><b>i P</b></p>
<p><b>Serge Magdeleine</b></p> <p><b></b></p>	<p><b>Crédit Mutuel Arkéa</b> Représenté par Bertrand Blanpain</p> <p><b></b></p>	<p><b>AG2R La Mondiale</b> Représenté par Fabrice Heyriès</p> <p><b></b></p>	<p><b>Enrique Martinez</b></p> <p><b>i</b></p>	<p><b>Florence Verzelen</b></p> <p><b>i</b></p>
	<p><b>Bruno Catelin</b> Administrateur représentant les salariés</p> <p><b></b></p>	<p><b>Victoire Feller</b> Administratrice représentant les salariés</p> <p><b></b></p>	<p><b>Caroline Desmaretz</b> Administratrice représentant les salariés actionnaires</p> <p><b></b></p>	

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

<sup>1</sup> Incluant les administrateurs représentant les salariés et salariés actionnaires (3 administrateurs) et excluant le Président d'honneur

<sup>2</sup> Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas pris en compte dans le calcul

<sup>3</sup> Conformément à la Directive Women on Boards, l'administrateur représentant les salariés actionnaires est inclus dans le calcul

# Ratification et renouvellement de mandat d'administrateurs

## Résolutions n°6 et n°7

- ▶ **Ratification de la cooptation de Serge Magdeleine**  
**Résolution n°6**

### Serge Magdeleine

Administrateur



**1<sup>ère</sup> nomination : 24/07/2025**

**Ancienneté : < 1 an**

- 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 la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'AG 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 ;
- ✓ Renouvellement de sa participation au :
  - Comité d'audit et des comptes
  - Comité stratégique et des investissements

- ▶ **Renouvellement du mandat d'AG2R La Mondiale**  
**Résolution n°7**

### AG2R La Mondiale

Administrateur

Représenté par Fabrice Heyriès



**AG2R LA MONDIALE**

**1<sup>ère</sup> 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
- **Ce renouvellement permet d'assurer une continuité du Conseil d'administration ainsi qu'une représentation des actionnaires de référence historiques**

# Départ de Monsieur Jean-Claude Bassien\*

Le Conseil d'administration de Nexity, lors de sa réunion du 25 février 2026, a arrêté les conditions de départ de Monsieur Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué.

Le départ de Monsieur Jean-Claude Bassien de ses fonctions de Directeur général délégué prendra effet à l'issue de l'Assemblée générale annuelle de la Société qui se réunira le 21 mai 2026.

Les conditions financières de son départ sont les suivantes :

## ➤ **Rémunération fixe versée au titre de l'exercice 2026**

La rémunération fixe qui sera versée à Monsieur Jean-Claude Bassien au titre de l'exercice 2026 correspondra à 500.000 euros bruts annuels proratisés à la période d'exercice effectif de ses fonctions de Directeur général délégué.

## ➤ **Rémunération variable au titre de l'exercice 2026**

La rémunération variable annuelle cible de Monsieur Jean-Claude Bassien au titre de l'exercice 2026 s'élève à 400.000 euros bruts, proratisée à la période d'exercice effectif de ses fonctions de Directeur Général délégué et soumise à la constatation par le Conseil d'administration de la réalisation des conditions de performance.

Elle ne sera versée que sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## ➤ **Plans d'actions de performance non encore acquis**

Le départ de Monsieur Jean-Claude Bassien interviendra avant la date d'acquisition définitive des actions gratuites attribuées au titre de différents plans. La condition de présence de ces plans n'étant plus remplie, les droits attribués à Monsieur Jean-Claude Bassien au titre de ces plans seront caducs.

\* Cf communiqué de presse du 25 février 2026



# Politique de rémunération 2026 de Monsieur Jean-Claude Bassien communiquée le 25 février 2026 suite à sa démission prenant effet à l'issue de l'AG du 21 mai 2026

## **Indemnité de cessation des fonctions**

Le départ de Monsieur Jean-Claude Bassien s'inscrivant dans le contexte d'une démission, les conditions de versement de l'indemnité de départ ne sont pas réunies. En conséquence, aucune indemnité de départ ne sera versée à Monsieur Jean-Claude Bassien.

## **Engagement de non-concurrence**

Le Conseil d'administration a décidé que la Société :

- Se prévaut de l'engagement de non-concurrence de douze (12) mois souscrit au bénéfice de la Société par Monsieur Jean-Claude Bassien ;
- Se prévaut, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale le 21 mai 2026, de l'engagement de non-concurrence de douze (12) mois supplémentaires souscrit par Monsieur Jean-Claude Bassien.

En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, la Société octroiera à Monsieur Jean-Claude Bassien une indemnité correspondant, pour chaque année d'engagement, à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes (rémunération fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des exercices 2024 et 2025, soit un montant de 390.500 euros par année d'engagement. Pour chaque année, l'indemnité sera payable en douze tranches versées mensuellement.

## **Intérêt de la convention pour Nexity et ses actionnaires**

Compte tenu de l'expérience de Monsieur Jean-Claude Bassien au sein de Nexity et de sa connaissance approfondie des orientations stratégiques, des projets en cours et des relations commerciales du Groupe Nexity, le Conseil d'administration a considéré que la conclusion du Protocole et l'extension de l'engagement de non-concurrence de Monsieur Jean-Claude Bassien étaient nécessaires afin de préserver les intérêts de la Société dans le contexte de la cessation de fonctions de Monsieur Jean-Claude Bassien.

## **Avantages en nature**

Les avantages en nature ayant été attribués à Monsieur Jean-Claude Bassien (voiture de fonction) cesseront à compter de la prise d'effet de sa démission, soit à l'issue de la présente Assemblée générale.

# 6. Rapport du Comité des rémunérations et des nominations



# Synthèse de la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'année 2025 (ex post)



## Rémunération totale cible et versée 2025

	Véronique Bédague		Jean-Claude Bassien	
	Cible	Versé	Cible	Versé
Fixe	750.000	750.000	500.000	500.000
Variable	698.750	685.750	430.000	422.000
AGA*	580.200	133.346	386.800	88.964
<b>Total</b>	<b>2.028.950</b>	<b>1.569.096</b>	<b>1.316.800</b>	<b>1.010.964</b>
		77%		77%

\* Valorisation au cours de bourse d'acquisition (1<sup>er</sup> juillet 2025) égal à 9,67€

# Rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2025 (ex post) – 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> 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		Taux d'atteinte (en %)	Montant maximum attribuable	Montant attribué	Montant maximum attribuable	Montant attribué
<b>Objectifs quantitatifs : 80%</b>			<b>555.750 €</b>	<b>503.750 €</b>	<b>342.000 €</b>	<b>310.000 €</b>
30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2025		110%	214.500 €	214.500 €	132.000 €	132.000 €
20% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025		75%	130.000 €	97.500 €	80.000 €	60.000 €
15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2025						
<ul style="list-style-type: none"> <li>10% basé sur les réservations Immobilier résidentiel</li> <li>5% basé sur les prises de commandes de l'Immobilier tertiaire</li> </ul>		110%	71.500 €	71.500 €	44.000 €	44.000 €
		50%	35.750 €	16.250 €	22.000 €	10.000 €
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2025		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 €
<b>Objectifs qualitatifs : 20%</b>			<b>130.000 €</b>	<b>104.000 €</b>	<b>80.000 €</b>	<b>64.000 €</b>
10% basé sur le déploiement opérationnel du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain		80%	65.000 €	52.000 €	40.000 €	32.000 €
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		80%	65.000 €	52.000 €	40.000 €	32.000 €
<b>TOTAL</b>			<b>685.750 €</b>	<b>607.750 €</b>	<b>422.000 €</b>	<b>374.000 €</b>

% d'atteinte par rapport au montant cible de la rémunération variable

94%

94%

► Le détail des échelles et de l'évaluation de l'atteinte des critères qualitatifs sont consultables dans le Document d'enregistrement 2025 (pages 263 à 280) ou dans la Brochure de convocation à la présente Assemblée générale (pages 34 à 49)

# Rémunération 2026 (ex ante)

## Principes communs aux dirigeants mandataires sociaux

- **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%
    - Critères quantitatifs non financiers RSE-RH : 15% (dont critère RSE : 10%)
  - ✓ Critères qualitatifs : 20%



# Évolution des critères de rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux pour l'année 2026

## 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 (réservations IR et prises de commandes IE)

## Critères quantitatifs financiers (65% de la rémunération variable)

- 30% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant 2026
- 20% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2026
- 15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2026 (parts de marché IR et prises de commandes IE)

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

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

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

- 10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2026
- 5% basé sur la politique de mixité du Groupe

## Critères qualitatifs (20% de la rémunération variable)

- 10% basé sur le déploiement opérationnel du New Nexity
- 10% basé sur la simplification du groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle

## Critères qualitatifs (20% de la rémunération variable)

### Pour Véronique Bédague :

- 1/3 basé sur la mise en œuvre du plan de développement du pôle « Nouvelles offres urbaines »
- 1/3 basé sur la poursuite de la baisse du prix de revient des opérations d'aménagement et de promotion
- 1/3 basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique

### Pour Jean-Claude Bassien :

- 10% basé sur l'accompagnement de Véronique Bédague jusqu'à l'Assemblée générale et transmission des dossiers
- 10% basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique

# Rémunération de la Présidente-Directrice générale, Véronique Bédague, au titre de l'année 2026 – 15<sup>ème</sup> résolution

<b>Rémunération fixe</b>			<b>750.000 €</b>
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)			650.000 €
<b>Critères de rémunération variable annuelle</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Montant maximum attribuable</b>
<b>Objectifs quantitatifs : 80%</b>			<b>562.250 €</b>
30% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant à fin 2026	0%	110%	214.500 €
20% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2026	0%	110%	143.000 €
15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2026			
10% basé sur la part de marché en immobilier résidentiel	0%	100%	65.000 €
5% basé sur les prises de commande dans l'immobilier tertiaire	0%	110%	35.750 €
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2026	0%	110%	71.500 €
5% basé sur la politique de mixité du Groupe	0%	100%	32.500 €
<b>Objectifs qualitatifs : 20%</b>			<b>130.000 €</b>
1/3 basé sur la mise en œuvre du plan de développement du pôle « Nouvelles offres urbaines »	0%	100%	43.333 €
1/3 basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique	0%	100%	43.333 €
1/3 basé sur la poursuite de la baisse du prix de revient des opérations d'aménagement et de promotion	0%	100%	43.333 €
<b>TOTAL</b>			<b>692.250 €</b>
	Montant maximum en % de la rémunération variable totale		107%

# Modification de la clause d'indemnités en cas de cessation ou changement de fonctions pour la Présidente-Directrice générale, Véronique Bédague

- **Sur proposition du Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations et des nominations, il est proposé à l'Assemblée générale de modifier les critères de déclenchement du versement des indemnités de cessation ou de changement de fonctions de la Présidente-Directrice Générale.**

Il est proposé de modifier la partie dénommée : « Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités » comme suit :

« Le versement de l'indemnité de cessation de fonction de la Présidente-Directrice générale est subordonné au respect, dûment constaté par le Conseil d'administration, de conditions liées aux performances de la Société, définies à ce jour comme suit :

- 100% si :
  - Le cours de bourse moyen des 120 jours de bourse précédant l'annonce de la cessation des fonctions (CBM) constatée l'année N est au moins égal au cours de bourse moyen des 120 jours de bourse de la même période de l'année N -1.
  - Le taux de performance correspondant à la moyenne arithmétique des niveaux d'atteinte des objectifs quantitatifs des deux dernières parts variables versées, calculé sur la base des deux derniers exercices clos n'est pas inférieur à 75 %;
- 65% si le taux de performance est atteint mais que le cours de bourse est dégradé ; et
- 35% si l'objectif de cours de bourse est atteint, mais pas celui du taux de performance. »

- ▶ **A noter : la formule de calcul de l'indemnité de cessation ou de changement de fonction reste inchangée, et est égale à 1,5x la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des deux années précédant la date effective du départ**

# Rémunération long terme de la Présidente-Directrice générale, Véronique Bédague, au titre de l'année 2026 – 15<sup>ème</sup> résolution



## □ Attribution gratuite de 47.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'AG du 21 mai 2026

- Acquisition en 2029 (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 un ratio de levier inférieur à 3,5x l'Ebitda à fin 2028
- 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2026, 2027 et 2028
- 20% des actions attribuées au titre des performances de développement sur 2026, 2027 et 2028 :
  - 15 % : réservations en immobilier résidentiel
  - 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 2028) 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

# Rémunération du Directeur général délégué, Jean-Claude Bassien, au titre de l'année 2026 – année pleine – 16<sup>ème</sup> résolution

<b>Rémunération fixe</b>			<b>500.000 €</b>
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)			400.000 €
<b>Critères de rémunération variable annuelle</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Montant maximum attribuable</b>
<b>Objectifs quantitatifs : 80%</b>			<b>346.000 €</b>
30% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant à fin 2026	0%	110%	132.000 €
20% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2026	0%	110%	88.000 €
15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2026			
10% basé sur la part de marché en immobilier résidentiel	0%	100%	40.000 €
5% basé sur les prises de commande dans l'immobilier tertiaire	0%	110%	22.000 €
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2026	0%	110%	44.000 €
5% basé sur la politique de mixité du Groupe	0%	100%	20.000 €
<b>Objectifs qualitatifs : 20%</b>			<b>80.000 €</b>
10% basé sur l'accompagnement de Véronique Bédague jusqu'à l'Assemblée Générale et transmission des dossiers aux personnes désignées pour reprendre tout ou partie du périmètre géré	0%	100%	40.000 €
10% basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique	0%	100%	40.000 €
<b>TOTAL</b>			<b>426.000 €</b>
	Montant maximum en % de la rémunération variable totale		107%

► **A noter : la rémunération sera proratisée en fonction du temps de présence effectif sur l'année 2026 (du 1<sup>er</sup> janvier au 21 mai 2026)**

# Attribution gratuite d'actions - Résolutions 17 et 19

**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 (incluant les dernières attributions effectuées lors du CA du 23 avril 2026) :

	<b>Ratio Attributions / autorisations</b>
AG 2023	100%
AG 2024	99,8%
AG 2025	96,7%

▶ Incluant un Plan collectif de 85 actions par collaborateur réalisé en avril 2026

## **Conditions d'attribution :**

- ▶ Période d'acquisition : au moins **3 ans** (acquisition en 2029)
- ▶ **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**
    - en totalité pour les dirigeants mandataires sociaux et les membres du Comité exécutif ;
    - en majorité pour les membres du Club 1797 et les autres managers ; et
    - sans conditions pour les attributions collectives bénéficiant à la totalité du personnel du Groupe
  - **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. Le nombre d'actions attribuées inclut également un critère de TSR.

# 7. Rapport des commissaires aux comptes

**Stéphanie Millet**  
KPMG

**Claire  
Gueydan-O'quin**

**Forvis Mazars SA**

Quai de la Gironde – Paris (75)





# Rapports émis par les Commissaires aux comptes

## Assemblée générale ordinaire

- ▶ Comptes annuels (résolution 1)
- ▶ Comptes consolidés (résolution 3)
- ▶ Conventions réglementées (résolutions 4 et 5)
- ▶ Informations en matière de durabilité

Ces rapports figurent dans le document d'enregistrement universel 2025, respectivement en pages 405, 374, 311 et 214.

## Assemblée générale extraordinaire

- ▶ Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (résolution 18)
- ▶ Attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution 19)
- ▶ Emission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du DPS (résolutions 20, 21, 22, 23, 25, 26 et 28)
- ▶ Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution 27)



# Rapport sur les comptes annuels (1ère résolution)

## Opinion

- ▶ **Certification sans réserve** avec observation sur les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC n°2022-06, relatif à la modernisation des états financiers.

## 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 (3ème 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<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> résolutions)

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

- ▶ Conventions **d'assistance** avec la société Bureaux à partager
- ▶ Protocole conclu avec Monsieur Jean-Claude Bassien définissant les **conditions de cessation** par Monsieur Jean-Claude Bassien de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Nexity

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

- ▶ Conventions **d'assistance** avec la société Bureaux à partager



# 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**
- ▶ 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

(18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 25<sup>ème</sup>, 26<sup>ème</sup>, 27<sup>ème</sup> et 28<sup>ème</sup> 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
- ▶ **Emission d'actions** et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription
- ▶ **Augmentation de capital** réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

## 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

# 8. Questions des actionnaires



# 9. Vote des résolutions

Campus ENGIE - La Garenne-Colombes (92)



nexity

**Prochaine Assemblée générale**

**20 mai 2027**



**nexley**

**Merci**