





FILM VISION

SCANNEZ-MOI







SOMMAIRE

- 01 Nexity en 2022 : leader du marché de l'immobilier en France
- 02 IMAGINE 2026
- 03 Un nouveau cycle de croissance rentable et responsable
- 04 Pourquoi nous allons réussir





Nos ambitions 2026

Chiffre d'affaires

> 6 Mds€

Résultat opérationnel courant

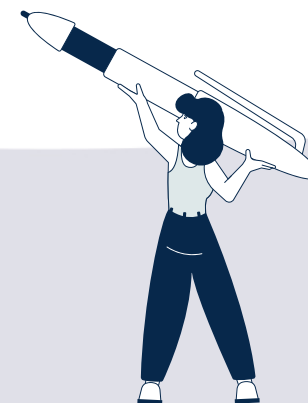
> 500 M€

Endettement

< 2,5x EBITDA¹

Dividende

≥ 2,50 €



¹ EBITDA après loyer

01 Nexity en 2022 : leader du marché de l'immobilier en France



Nous sommes leader
sur tous les segments du marché

AMÉNAGEMENT ET PROMOTION 3.771 M€¹

AMÉNAGEMENT

1^{er}

RÉSIDENTIEL

1^{er}

TERTIAIRE

1^{er}
(IDF)



SERVICES 853 M€¹

GESTION

2^e

PARTICULIER

1^{er}

ENTREPRISE

EXPLOITATION

2^e

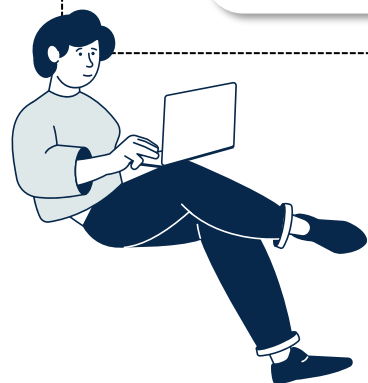
ÉTUDIANT

3^e

COWORKING

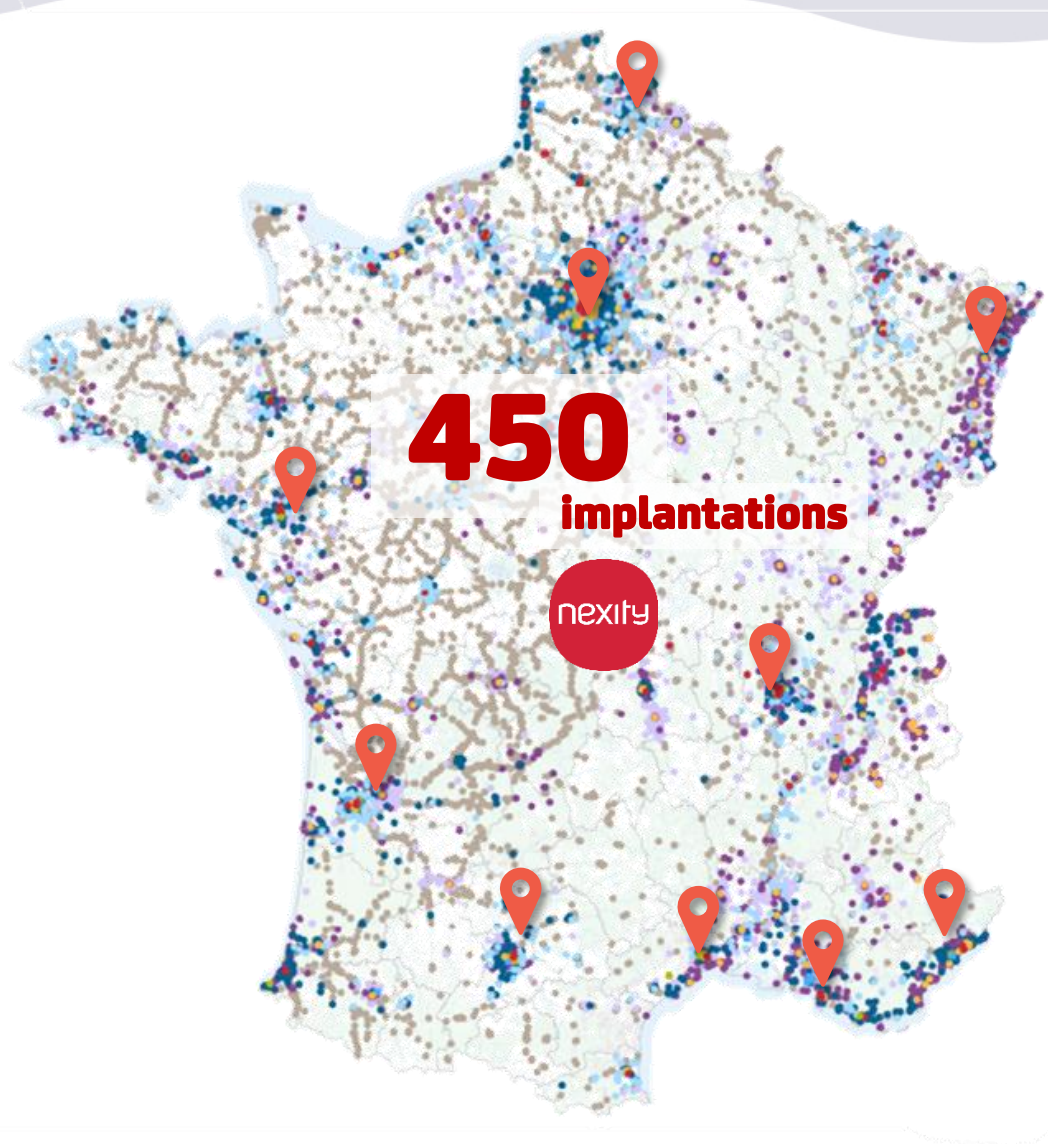
DISTRIBUTION

2^e



¹ Chiffre d'affaires 2021 / Classements basés sur les éléments publiés

Nous sommes présents sur l'ensemble du territoire



Nexity présent dans

200

agences
cœur de ville

100%

des
métropoles

87%¹

des villes moyennes
préférées des Français ²



+8.000

collaborateurs

+100.000³

emplois induits

Nous avons toujours été une entreprise fortement engagée

Auprès des collaborateurs



Pour 7/10 collaborateurs

Nexity est une entreprise où il fait bon travailler

90% des salariés actionnaires

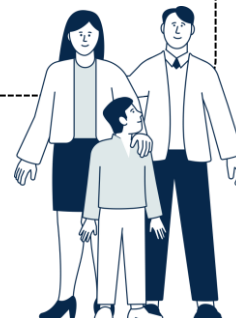
40% de femmes au sein du COMEX



Pour la ville inclusive

1^{er} partenaire privé des bailleurs sociaux

70 pensions de famille par Nexity Non Profit
2.000 logements fin 2026



Pour la ville durable

Certification ISO 14001

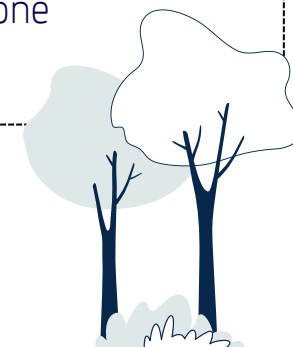
pour l'aménagement dès 2004

Green Deal

pour la rénovation énergétique des copropriétés, signé dès 2018 avec Plan Bâtiment Durable, renouvelé en 2022

Say on climate

nouvelle trajectoire bas carbone avec l'ambition +1,5°C ¹



¹ avec ambition de certification SBTi

Cet engagement est un levier
de performance
et de croissance

Nous sommes déjà en pointe sur des produits bas carbone abordables



YWOOD

Logements bois
abordables



NEX'STEP

Petit tertiaire abordable
et bas carbone



ESSENTIEL

Bâtiment Low Tech
Sans climatisation /
Sans chauffage



QUARTIERS BAS CARBONE

Jusqu'à la neutralité
carbone

Notre savoir-faire en réhabilitation et rénovation nous permet de capter un marché en forte croissance



**TRANSFORMATION
DE PARKINGS
EN LOGEMENTS**

Paris 4^{ème}



**TRANSFORMATION
DE BUREAUX
EN LOGEMENTS**

Champs-sur-Marne



**RÉHABILITATION
DE LOGEMENTS**

Paris 20^{ème}



**RESTAURATION
D'ACTIFS
PATRIMONIAUX**

Reims

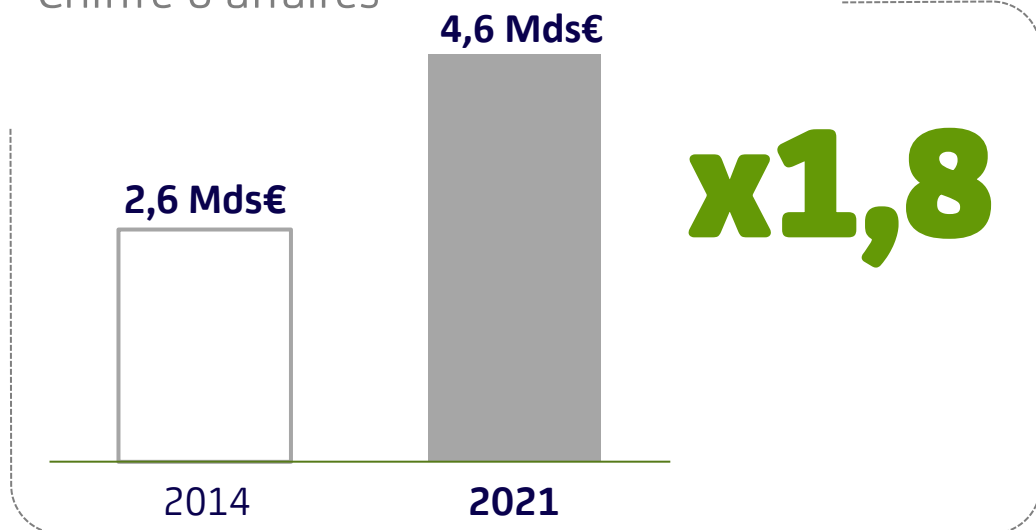


**RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DE
COPROPRIÉTÉ**

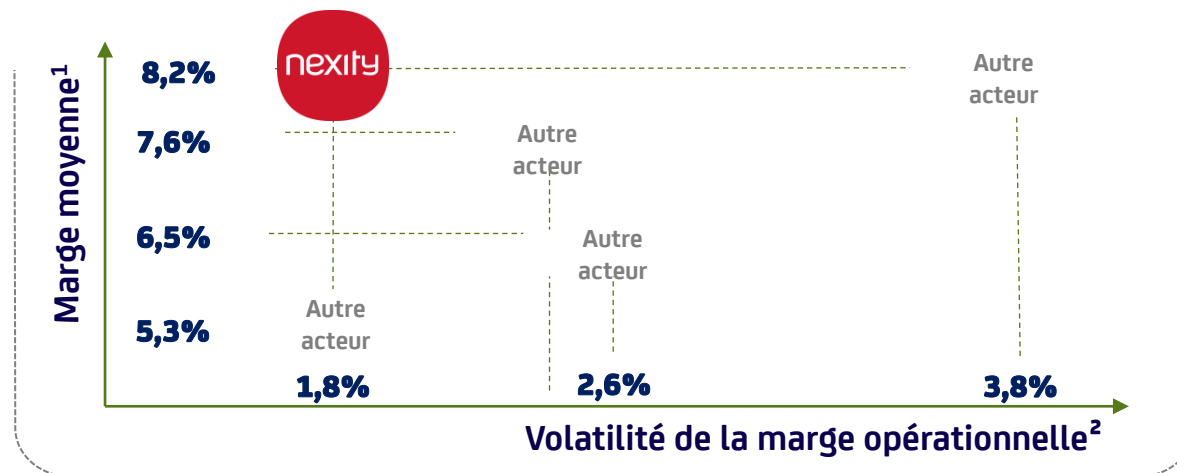
Bordeaux

Nous avons délivré sur la durée un modèle de croissance rentable

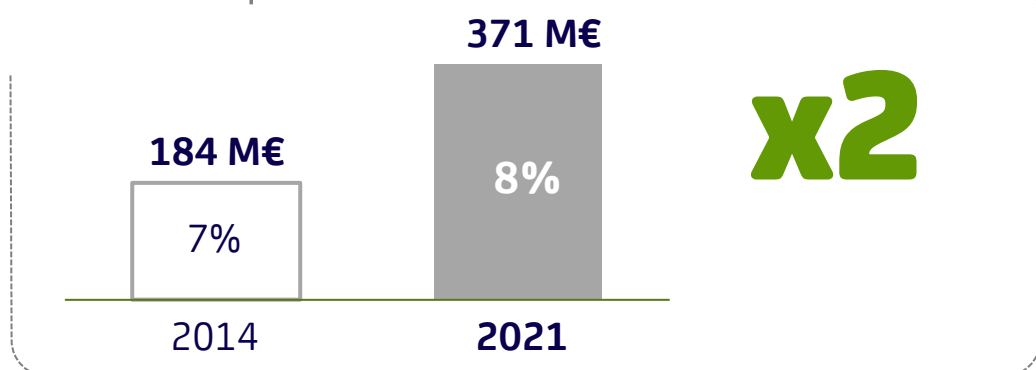
Chiffre d'affaires



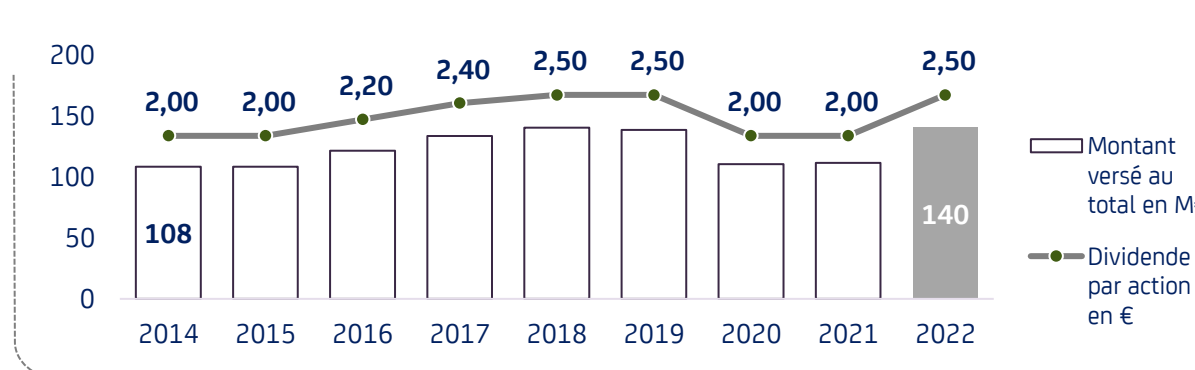
La marge la plus élevée et la plus stable (2007/2021)



Résultat opérationnel courant



Dividendes >2€ depuis 2014



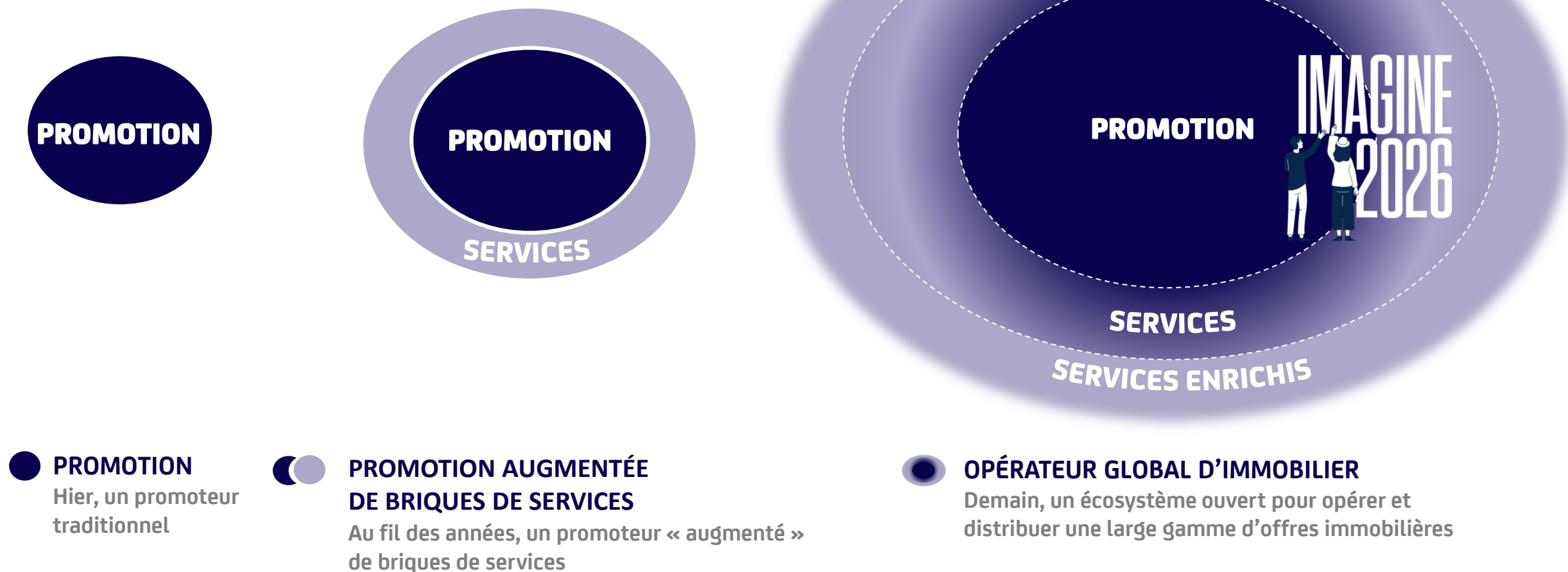
¹ Marge opérationnelle courante / ² Écarts-types des marges opérationnelles en pourcentage du chiffre d'affaires

IMAGINE 2026

02

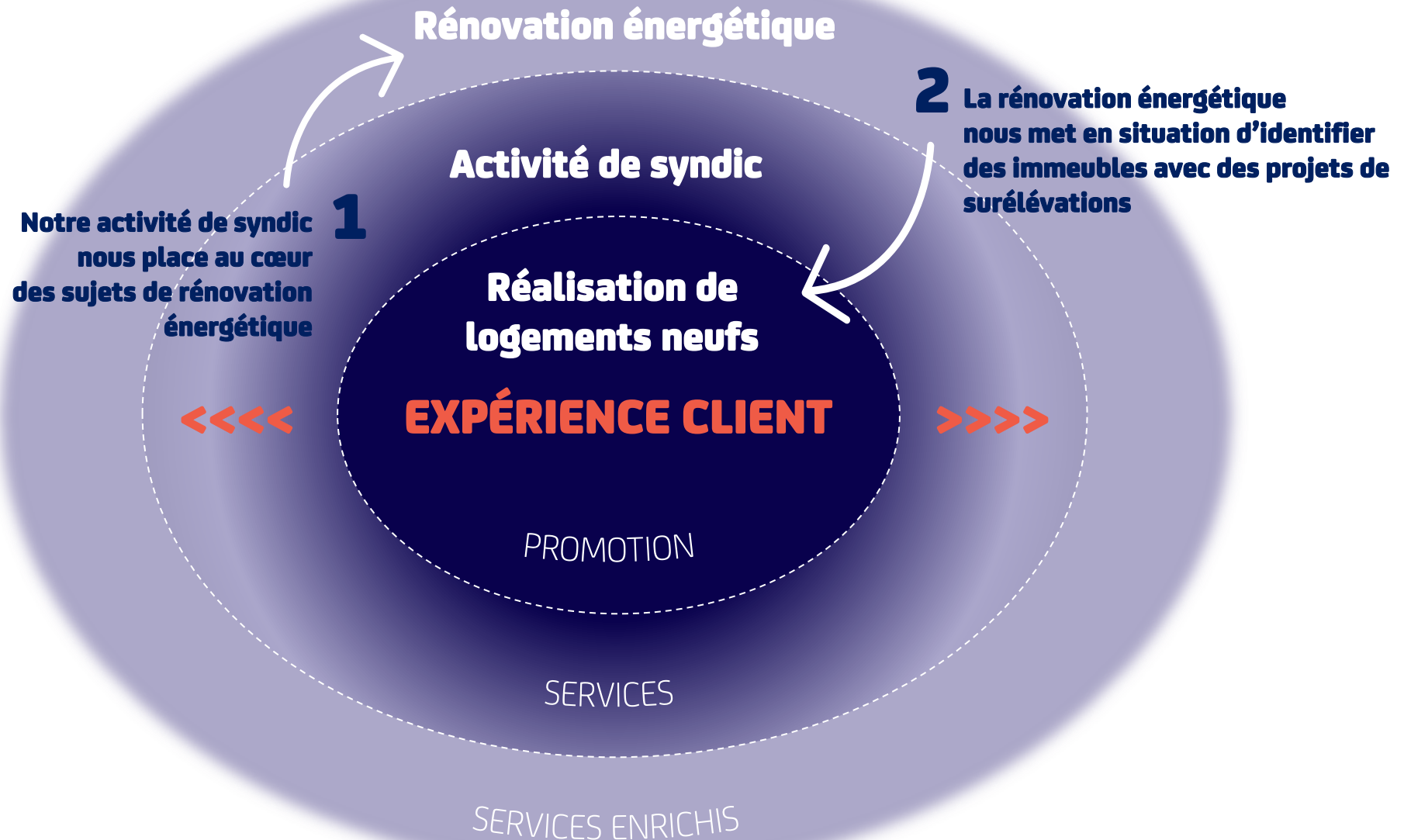


Notre ambition : devenir l'opérateur global d'immobilier



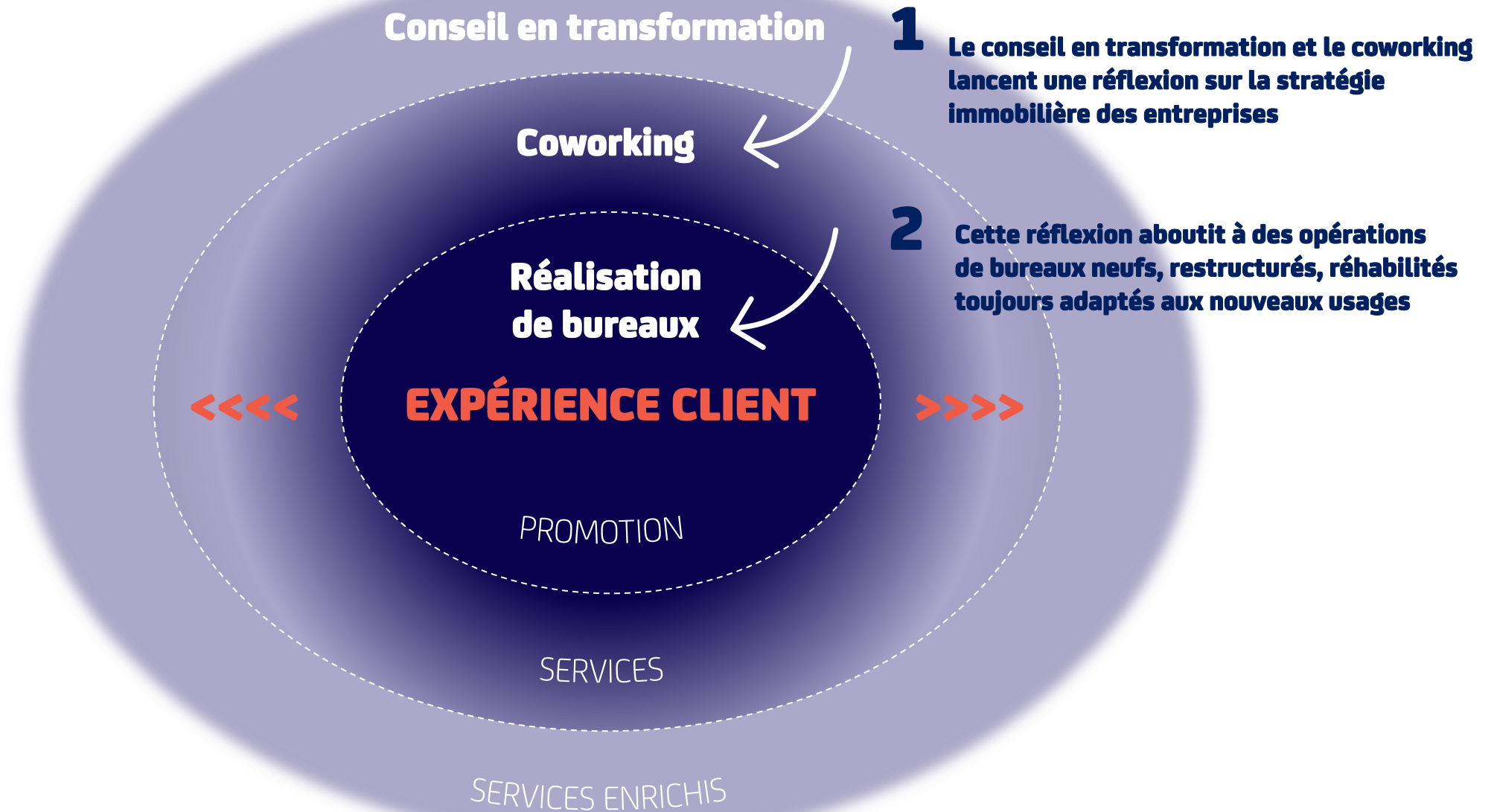
Nexity l'opérateur global d'immobilier

EXEMPLE CLIENT PARTICULIER



Nexity l'opérateur global d'immobilier

EXEMPLE CLIENT ENTREPRISE



Nexity l'opérateur global d'immobilier

CLIENT PARTICULIER



CLIENT ENTREPRISE

Pour y parvenir, nous prenons appui
sur **2 mouvements de marché**

**1. Le déplacement
du produit vers l'usage**



**2. L'accélération
de la ville durable**





1. Le déplacement du produit vers l'usage



Logement



Constat

Des besoins de logements neufs et rénovés très importants



+1,9 M

de ménages d'ici à 2044 ¹

4,1 M

de mal ou non logés ²

2,5 à 2,8 M

logements locatifs potentiellement
inlouables via le nouveau DPE ³



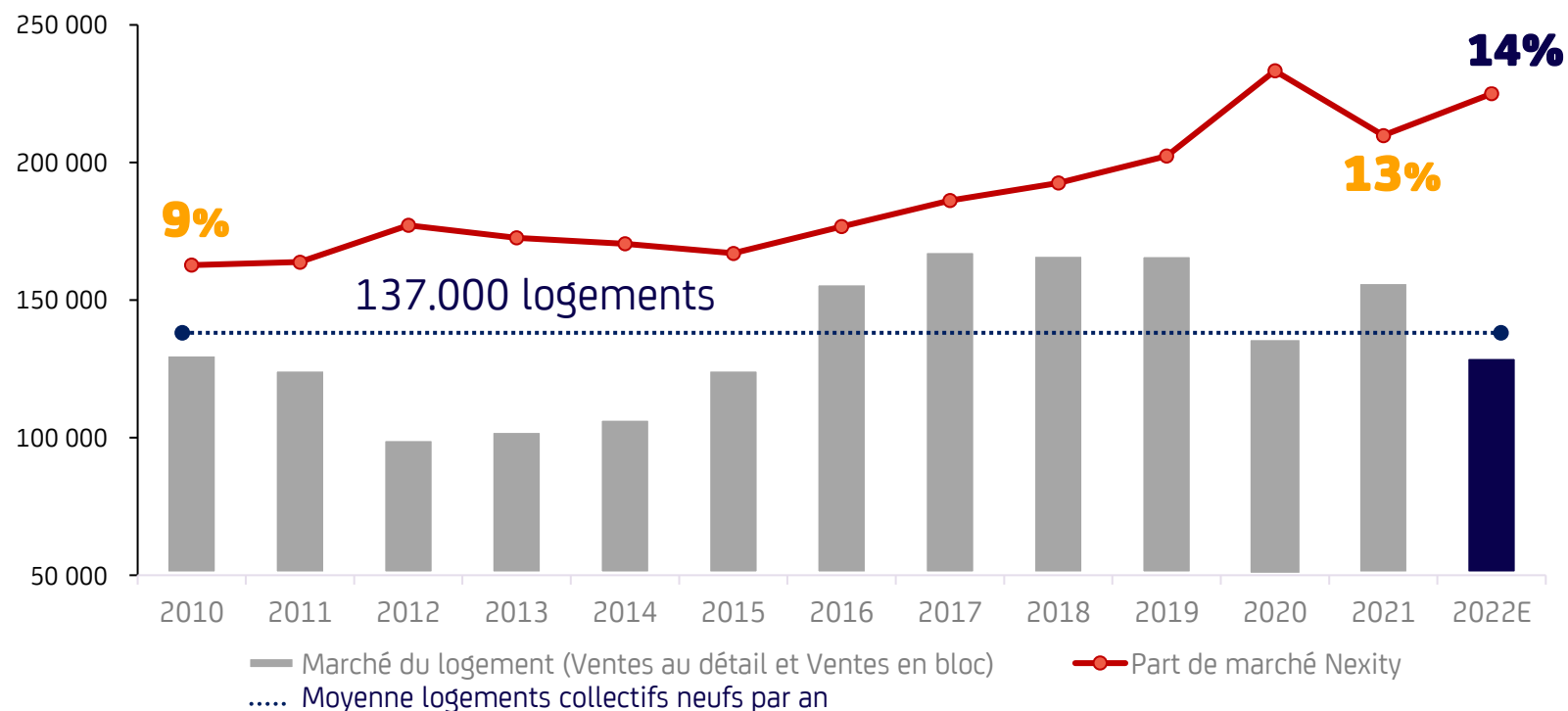
500.000 à 600.000

logements neufs ou rénovés
nécessaires par an d'ici 2030 ⁴

Vs **375.000**

mises en chantier par an ⁵

Notre hypothèse de marché



Source : FPI

Un marché conservateur
projeté à

135.000¹

logements collectifs
sur la durée du plan

¹ Estimation Nexity

Constat

Une demande en mutation

Vers un logement **plus petit**

2,1

personnes par cellule familiale
en 2030,
vs. 2,6 en 1990 ¹

Vers un logement **plus flexible**

26%

> 65 ans en 2050
vs. 19% en 2019 ²

70%

des cadres souhaitent
télétravailler post confinement³

Vers un logement **plus durable**

90%

des Français souhaitent **réduire** leur
consommation énergétique ⁴

Des **mobilités nouvelles**

Solde migratoire pour 1.000 ménages entre 2020 et 2021 ⁵

Autres couronnes des petites
et moyennes villes

9,6

1^{ère} couronne des petites
et moyennes villes

8,3

Centre des grandes
métropoles

-16,2

Paris Centre

-25,4



Constat

Un marché du logement qui se tend en septembre 2022

Les conditions d'accès
à la propriété se tendent

-10%

sur le **pouvoir d'achat immobilier**
en 2022¹

-13%

de **prêts accordés**
à fin août 2022 vs 2021²



Le marché locatif
se contracte

-13%

d'offre d'appartements à louer
au T1 2022 vs T1 2021³

+32%

de **contacts supplémentaires**
par annonce
au T1 2022 vs T1 2021³

Notre stratégie

Créer un univers d'expérience Nexity pour tous nos clients

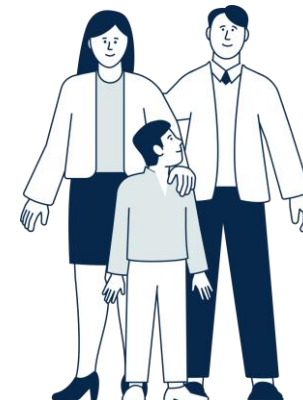
Étendre l'offre locative

en activant nos solutions
pour les institutionnels
et les particuliers

Multiplier les formes d'accès à la propriété

Pierre-papier, fractionnement
de l'immobilier, produits
d'épargne ...

**Activer
notre base client,**
intensifier et récompenser
la relation client



Notre stratégie

Créer un univers d'expérience Nexity pour tous nos clients

Étendre l'offre locative

en activant nos solutions
pour les institutionnels
et les particuliers

Multiplier les formes d'accès à la propriété

Pierre-papier, fractionnement
de l'immobilier, produits
d'épargne ...

**Activer
notre base client,**
intensifier et récompenser
la relation client



Notre stratégie

Déployer un immobilier résidentiel opéré unique sur le marché

IMMOBILIER OPÉRÉ

Investisseur institutionnel
ou particulier

studéa nexity &

Nouvelle offre

Exploitation de résidences étudiantes
et d'immeubles de logement meublés avec services para-hôteliers



PRESTATION DE SERVICES

Investisseur institutionnel
avec gestion immobilière
internalisée

URBANCAMPUS

Exploitation de résidences pour jeunes actifs et multifamiliale
avec services para-hôteliers (en Built-To-Rent)



MANDAT DE GESTION

Investisseur institutionnel
avec gestion immobilière
externalisée

NEX'TOYOU

Mandat de gestion pour le compte d'un investisseur institutionnel
(Property management résidentiel)



DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Investisseur particulier
ou institutionnel

Perl.

Démembrement d'actifs et remembrement
à la fin du bail avec l'usufruitier



Notre stratégie

Créer un univers d'expérience Nexity pour tous nos clients

Étendre l'offre locative

en activant nos solutions
pour les institutionnels
et les particuliers

Multiplier les formes d'accès à la propriété

Pierre-papier, fractionnement
de l'immobilier, produits
d'épargne ...

**Activer
notre base client,**
intensifier et récompenser
la relation client



Notre stratégie

Créer un univers d'expérience Nexity pour tous nos clients

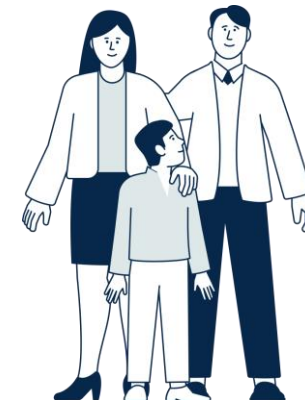
Étendre l'offre locative

en activant nos solutions
pour les institutionnels
et les particuliers

Multiplier les formes d'accès à la propriété

Pierre-papier, fractionnement
de l'immobilier, produits
d'épargne ...

**Activer
notre base client,**
intensifier et récompenser
la relation client





**Actif
recherchant
un logement**



**Client multi
investisseur**



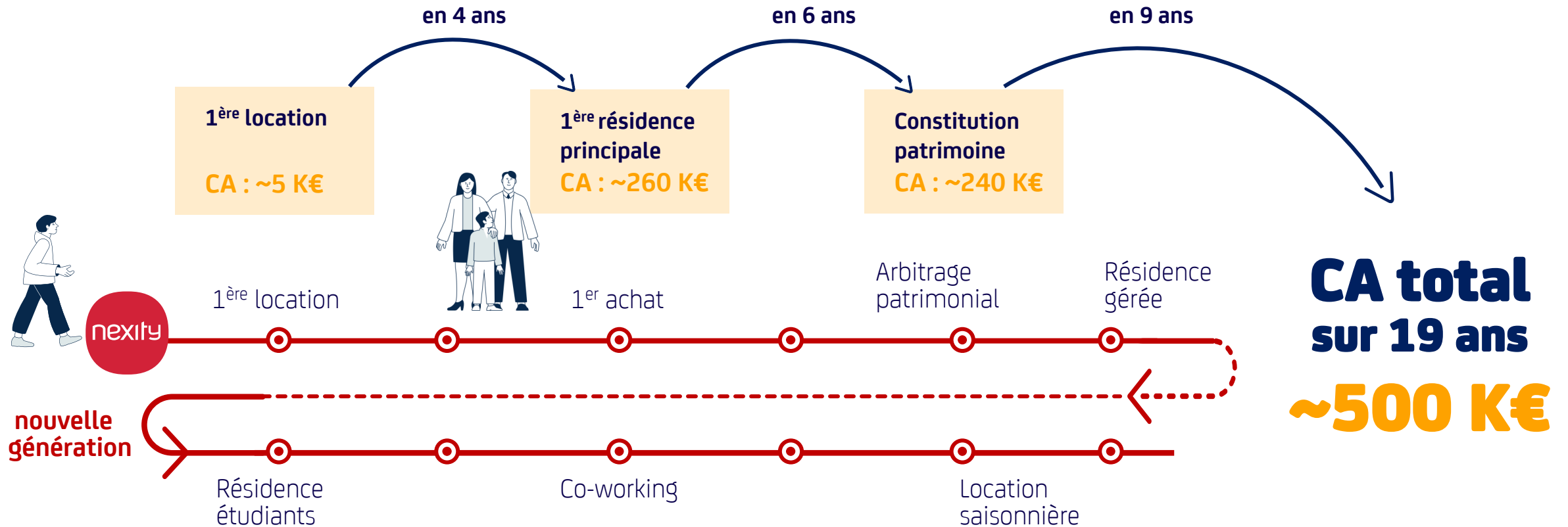
FILM PARCOURS CLIENTS

SCANNEZ-MOI



Notre stratégie

Fidéliser, intensifier et créer de la récurrence de revenus





FILM METAVERSE

SCANNEZ-MOI



**Par les services proposés,
Nexity vient soutenir la
demande de promotion,
la capte et la démultiplie.**

Tertiaire



Constat

Moins de bureaux : des besoins de surfaces qui mutent

Mutation des usages



-13%

de **surface occupée**
par les entreprises en
IDF (base 2 jours
télétravail/semaine)¹

+60%

d'espaces
de **coworking**
depuis 2019

Obsolescence des performances du bâti

+7M

de **m² à rénover**
d'ici 2030 en IDF²

50%

du parc de
bureaux francilien
a **plus de 30 ans**

Mouvements territoriaux

Un rééquilibrage IDF/région

- **En IDF** : une concentration sur les quartiers d'affaires centraux
- **En région** : un marché en pleine expansion

Notre stratégie

Faire du bureau « en mieux »

**Concevoir et opérer des espaces
irrigués de services utiles**

**Déployer des offres
de réhabilitation et restructuration
et produire des bureaux 100% verts**



Notre stratégie

Faire du bureau « en mieux »

**Concevoir et opérer des espaces
irrigués de services utiles**

**Déployer des offres
de réhabilitation et restructuration
et produire des bureaux 100% verts**



Notre stratégie

Faire du bureau « en mieux »



Notre stratégie

Faire du bureau « en mieux »

Concevoir et opérer des espaces
irrigués de services utiles

**Déployer des offres
de réhabilitation et restructuration
et produire des bureaux 100% verts**



Illustration de solutions adaptées aux nouvelles attentes de nos clients



RÉHABILITATION/RESTRUCTURATION

Carré Invalides
Paris

Maison Bayard
Paris



CONSTRUCTION DURABLE

New Forest
Saint-Priest

Nexity Nex'Step
Saint-Priest



USAGES

Campus Deloitte
Marne-la-Vallée

2. L'accélération de la ville durable



Constat

Urgence climatique et exigences réglementaires
augmentent les barrières à l'entrée

FLUX

La ZAN

Zéro artificialisation nette

- 50%

sur le rythme d'artificialisation
sur 2021-2030
vs rythme 2011 - 2020

La RE2020

-30%

entre 2022 et 2025

Objectifs fixés :
IC Energie + IC Construction
en kg eq.CO₂/m² ¹

STOCK

Le Décret Tertiaire

-60%

entre 2010 et 2050

Objectifs fixés
en valeur absolue de réduction
de la consommation énergétique

La loi Climat & Résilience

Nouvelle étiquette
de DPE plus exigeante

19%

de passoires énergétiques sur
les 37 millions de logements²

■ **CONSTRUCTION
DE LA VILLE SUR LA VILLE**

■ **COMPLEXITÉ TECHNIQUE**
■ **COÛTS DE CONSTRUCTION**

■ **COMPLEXITÉ DES
FINANCEMENTS À MOBILISER**

Constat

Un marché atomisé et de plus en plus difficile d'accès
pour les petits promoteurs

~35%

5 premiers
promoteurs

~65%

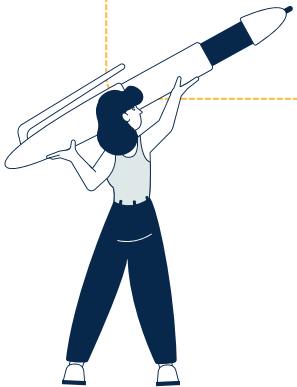
~2.800 petits
promoteurs ¹

Notre stratégie

Capitaliser sur notre effet taille et notre maîtrise industrielle

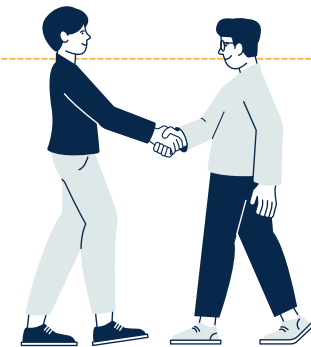
Une offre diversifiée de services

**Un continuum
d'expertises
en neuf et rénové**



**Une aptitude à
industrialiser pour
maintenir les marges**

**Une capacité à
sécuriser des financements**





FILM BAS CARBONE

SCANNEZ-MOI



Nos atouts

Notre politique de croissance multimarques et multiproduits

**Reconnue
nationalement**



**À fort ancrage
territorial**



**Complémentaires en
expertise et en produits**

nexity transformation
des territoires



Nexity Apollonia

Nos atouts

Une distribution de nos produits efficace et ciblée

Ventes au détail ¹

Une force de commercialisation phygitale unique



Physique

+320

vendeurs

200

agences
cœur de villes

3.000

partenaires sous mandat Nexity



Digitale

1 M

Visiteurs par mois
sur les sites Nexity

6 M

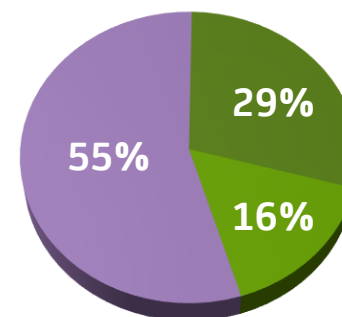
Visiteurs par mois
sur Bienici

Ventes en bloc

1^{er} partenaire des investisseurs institutionnels

- Des expertises internes
- Des offres « packagées »

VENTES
AU DÉTAIL



VENTES
EN BLOC **45%**

- Bailleurs sociaux
- Investisseurs institutionnels

20% de parts de marché en 2030

**Renforcement de la position
de leader de Nexity**

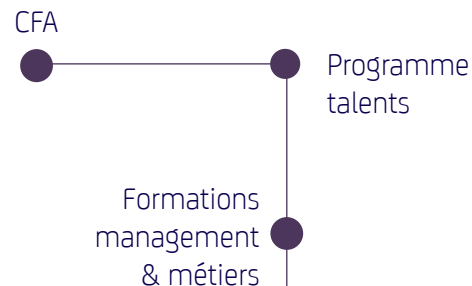
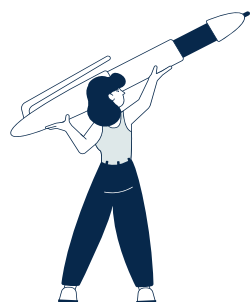


3. Les clés du succès



L'engagement de nos collaborateurs

ENTREPRISE APPRENANTE

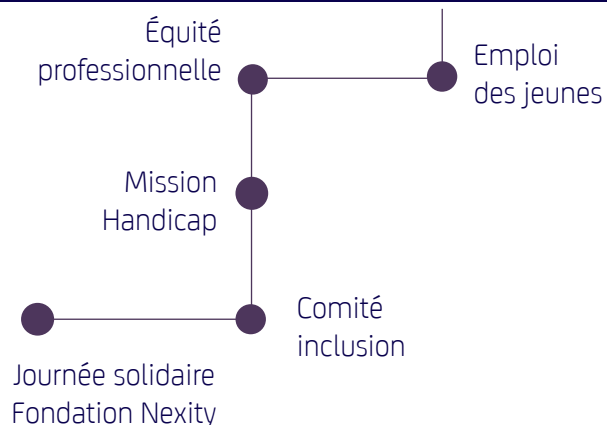


RECONNAISSANCE & FIDÉLISATION

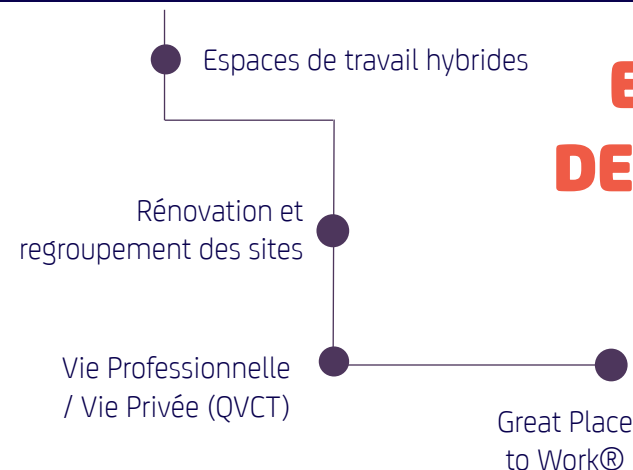


L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ACCÉLÉRATEUR DE LA PERFORMANCE COLLECTIVE

DIVERSITÉ & INCLUSION



ENTREPRISE DE PRÉFÉRENCE





FILM RELATION CLIENT

SCANNEZ-MOI

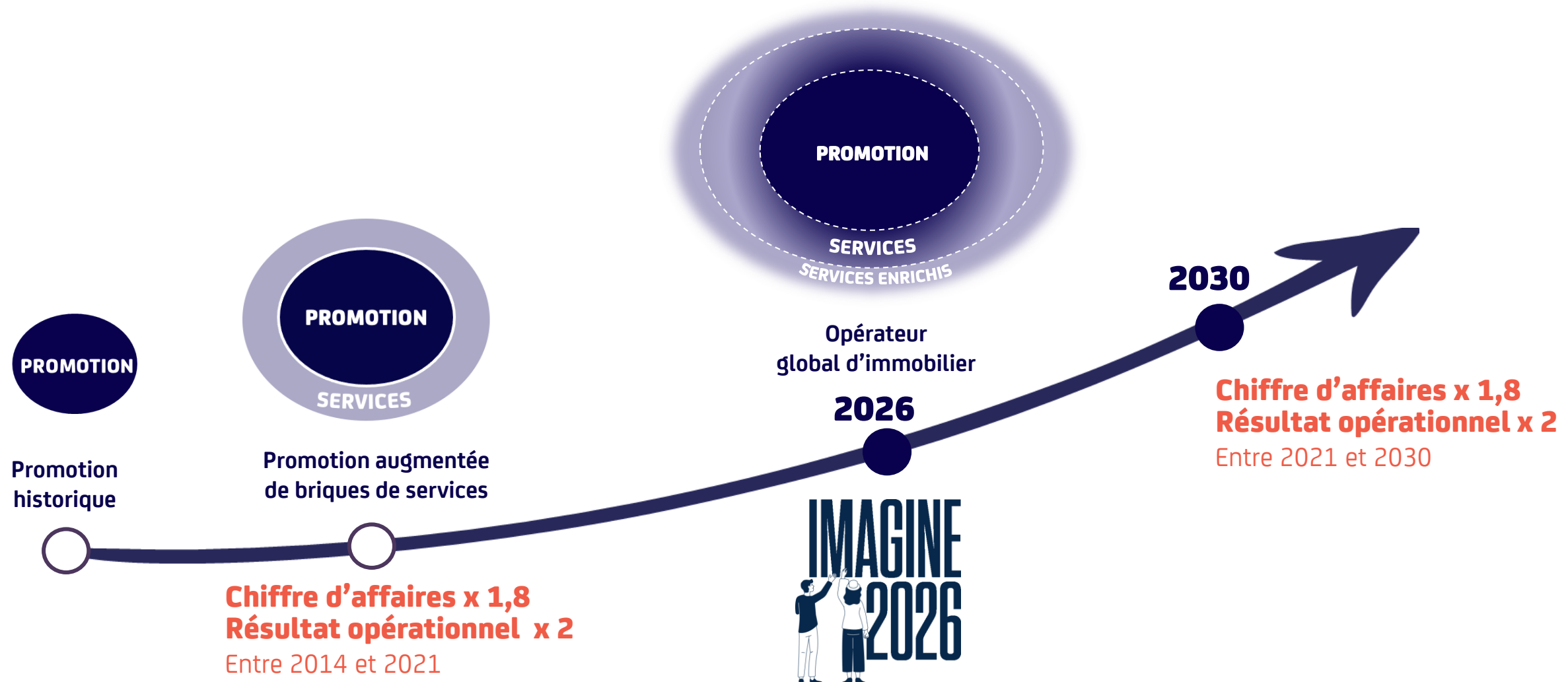




03 Un nouveau cycle de croissance rentable et responsable



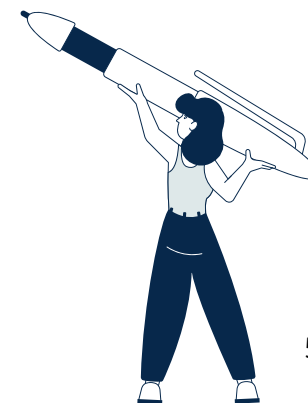
Un nouveau cycle de croissance rentable comme opérateur global d'immobilier



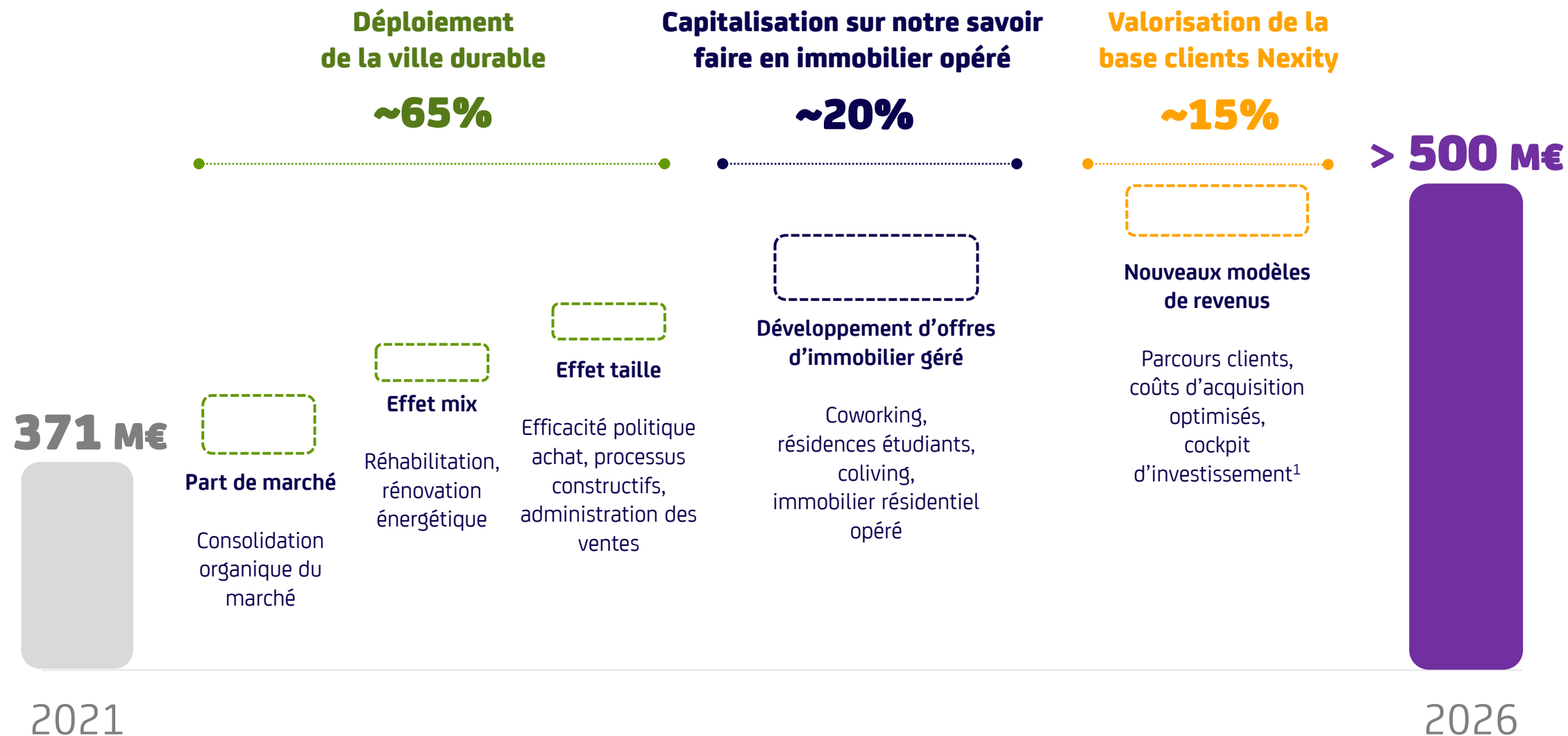
Notre ambition 2026

Un résultat opérationnel courant > 500 millions d'euros

	2021	2026
Chiffre d'affaires	4,6 Mds€	> 6 Mds€
Résultat opérationnel courant	371 M€	> 500 M€
Marge opérationnelle courante	8%	> 8%

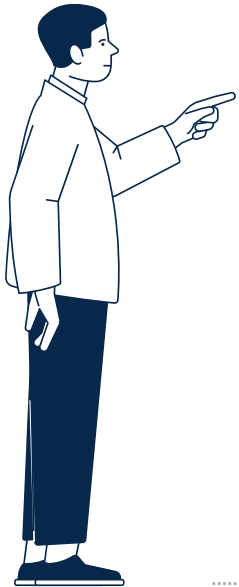


Nos nouveaux leviers de croissance rentable



¹ nouvelles offres incluses dans mynexity.fr

Notre modèle de croissance rentable en réponse aux mutations immobilières et environnementales



Chiffre d'affaires
Croissance > marché



Prix de revient
maîtrisés



Résultat opérationnel
Niveau de marge préservé



Besoin de capitaux
croissant dans le maintien
d'une structure financière forte



Prime au leader
capacité à maîtriser
la complexité croissante de la ville durable



Nouveaux services
moteur de l'intelligence
de la promotion immobilière

Une structure financière forte avec le maintien d'un retour attractif pour nos actionnaires

Structure financière

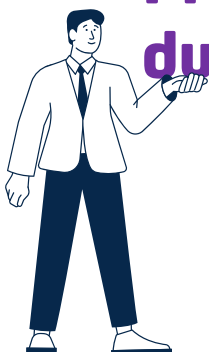


Dette nette / EBITDA¹ < 2,5x

Financement de la croissance ~ 2/3

- Priorité à la croissance organique recentrée en France
- Accélération de la réhabilitation : +300M€ d'actifs fonciers à transformer
- Gestion stricte du BFR d'exploitation
- Maintien d'un niveau de capex à 1% – 1,5% du chiffre d'affaires

Priorités d'utilisation du cash 2022-26



Retour aux actionnaires ~ 1/3

- $\geq 2,50\text{€}$ par action sur la durée 2022-26
(visibilité du retour aux actionnaires avec un dividende $>2\text{€}$ depuis 2014)

¹ EBITDA après loyer

Notre modèle de croissance responsable

Pionnier de la décarbonation dans l'immobilier en réponse à l'urgence climatique

AGIR POUR LE CLIMAT

- Réduction des émissions de CO₂ en 2030¹
 - -47% pour les scopes 1 et 2
 - -42% par m² pour la promotion
- 3.500.000 m² gérés bas carbone à horizon 2025
- 100% des collaborateurs formés à la fresque Climat d'ici fin 2024

AGIR EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

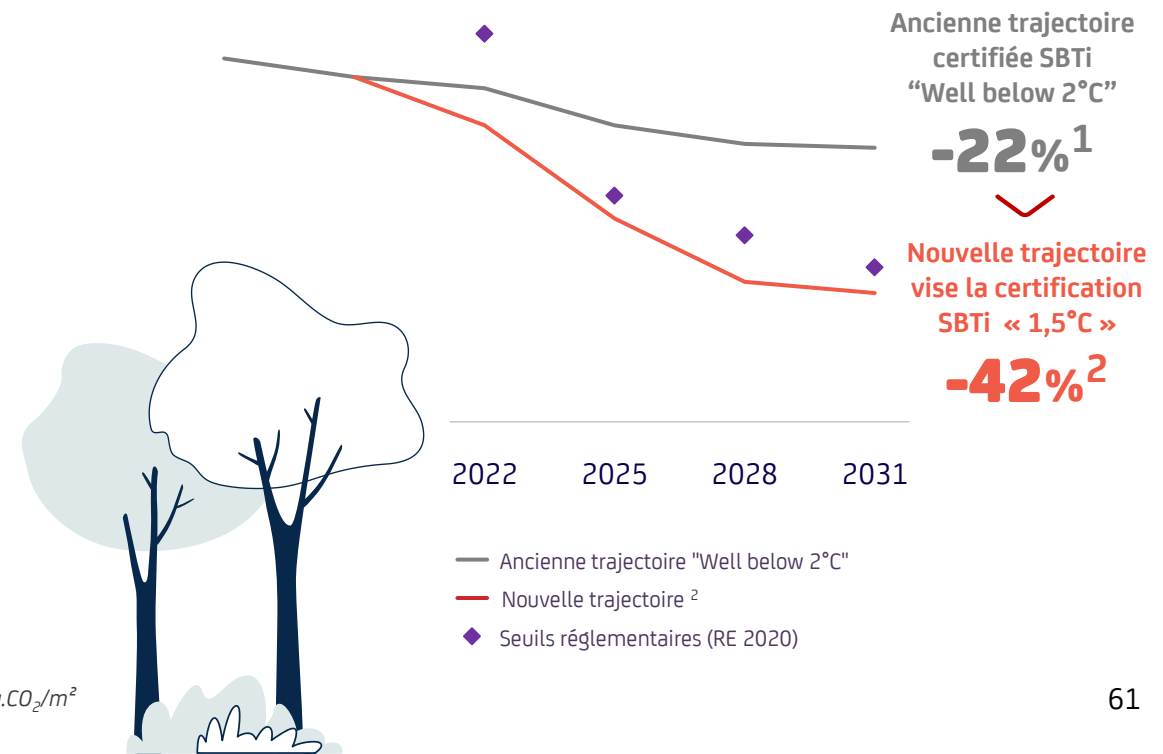
- Mesurer l'empreinte biodiversité
- Végétaliser 100% des opérations résidentielles et tertiaires
- Contribuer à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols
- Mobiliser les collaborateurs

* Par rapport à 2019

** Variation en 2030 vs 2019 des émissions liées au cycle de vie des bâtiments livrés (scope 3 Promotion Résidentielle & tertiaire), en eq.CO₂/m²

UNE TRAJECTOIRE² CARBONE RÉHAUSSÉE **10% PLUS AMBITIEUSE QUE LA RE 2020**

Emissions de CO₂/m²



Créer et partager de la valeur pour tous

L'action Nexity, un investissement...

... de croissance

Un opérateur global d'immobilier au service de la ville durable, créateur de valeur
Un track record de croissance rentable et résiliente

... de rendement

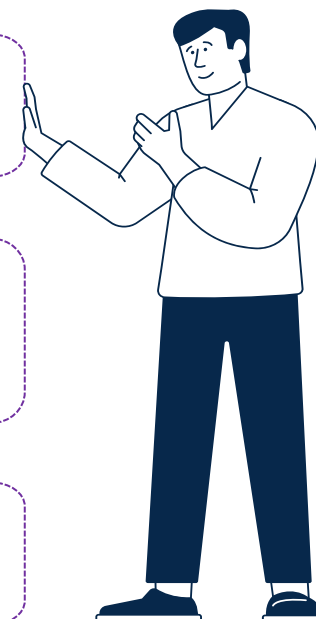
Une politique de distribution visible et généreuse

... responsable

Leader de la décarbonation dans le 2^{ème} secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre
Un engagement historique pour la ville inclusive

... d'opportunité

Momentum de valorisation, sur un positionnement à fort gisement de croissance



04 Pourquoi nous allons réussir



Les facteurs du succès

**Nous avons
un temps d'avance
par le déploiement
de la ville durable et
la captation de la
valeur d'usage**

**Nous prenons
le marché comme il est
et nous en tirons
les opportunités
de croissance
de parts de marché**

**Nous sommes
déjà organisés
pour mettre en œuvre
le plan stratégique**





Q & A

