

nexity

la vie
ensemble

Document d'enregistrement universel
incluant le rapport financier 2025



SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DU GROUPE RFA 17

1.1	Historique de Nexity	18
1.2	Présentation générale du Groupe	19
1.3	Environnement de marché	23
1.4	Stratégie et objectifs	26
1.5	Performance 2025 du Groupe	28
1.6	Les métiers du Groupe	34
1.7	Investissements, innovation et propriété intellectuelle	50
1.8	Environnement législatif et réglementaire	53
1.9	Contrats importants	53

2 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES 55

2.1	Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne	56
2.2	Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion	66

3 ÉTAT DE DURABILITÉ RFA 83

3.1	Informations générales (ESRS 2)	84
3.2	Informations environnementales	104
3.3	Informations sociales	150
3.4	Informations en matière de gouvernance	197
3.5	Annexes à l'état de Durabilité	207
3.6	Rapport de certification des informations en matière de durabilité	214

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RFA 219

4.1	Gouvernance de la Société	220
4.2	Le Conseil d'administration	221
4.3	La Direction générale	256
4.4	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs	262
4.5	Retraites et autres avantages	311
4.6	Opérations avec les apparentés	311
4.7	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	314
4.8	Opérations sur titres	315
4.9	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	315
4.10	Principaux actionnaires	316
4.11	Informations concernant le capital social	318
4.12	Dispositions statutaires	324

5 RAPPORT FINANCIER RFA 329

5.1	États financiers consolidés au 31 décembre 2025	330
5.2	Comptes annuels au 31 décembre 2025	379
5.3	Éléments complémentaires	409
5.4	Informations sur les tendances	412

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 413

6.1	Informations générales	414
6.2	Organisation du Groupe	414
6.3	Informations boursières	417
6.4	Relations avec les actionnaires et la communauté financière	417
6.5	Documents accessibles au public	418
6.6	Personne responsable du Document d'enregistrement universel	419
6.7	Contrôleurs légaux des comptes	420
6.8	Glossaire	421
6.9	Tables de concordance	424



Société anonyme au capital de 280.648.620 euros
Siège social : 67 rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
444 346 795 RCS Bobigny

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2025



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 avril 2026, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2024 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 22 à 26, 34 à 35, 40 à 41, 46, 380 à 384 et 410 à 413 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 16 avril 2025 sous le numéro D.25-0267 ; et
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2023 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 20 à 24, 29 à 30, 34 à 35, 41, 294 à 297 et 322 à 325 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF en date du 16 avril 2024 sous le numéro D.24-0287.

Ce Document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et est disponible sur le site internet de la Société : www.nexity.group

« Recentré, désendetté, le New Nexity est prêt à capter le rebond du marché »



Véronique BÉDAGUE
Présidente-Directrice générale



**« Nous avons évolué
vers une organisation
territoriale, multiproduit,
recentrée sur le
modèle d'aménageur-
promoteur-exploitant.
De premiers succès
commerciaux majeurs
confirment la pertinence
de ce choix. »**

Le New Nexity est désormais pleinement opérationnel : nous avons évolué vers une organisation territoriale et multiproduit, recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant et tous les actifs n'entrant pas dans ce périmètre ont été arbitrés. Simplifiée, articulant des compétences extrêmement intégrées aux projets, cette nouvelle organisation a permis de faire entrer au comité exécutif une nouvelle génération de dirigeants essentiels pour le Nexity de demain.

De récents succès commerciaux majeurs confirment la pertinence de ces choix. À Nantes, nous pilotons un projet de réhabilitation d'un ancien site administratif sur l'île de Nantes et le développement mixte de 28.000 m² sur la base d'un schéma financier dérisqué. À Tours, le développement du quartier Îlot-Saint-Paul va nous

permettre de construire trois bâtiments, dont une tour de 14 étages qui accueillera une résidence étudiants gérée par notre filiale Studéa. À moyen terme, notre pipeline nous assure 5 ans d'activité, dont un potentiel de 42.000 logements sous promesse. et un backlog de 3,9 Mds €. Notre sélectivité accrue nous permet de recharger notre carnet de commande sécurisé, de qualité, robuste en termes de marge.

Le New Nexity termine l'année 2025 avec un profil profondément renforcé : un Groupe dérisqué, désendetté et solidement repositionné. Malgré un marché résidentiel historiquement bas, en recul de 11% par rapport à 2024, nous avons retrouvé notre rentabilité opérationnelle et un cash-flow positif.



« Cet exercice marque pour Nexity l'aboutissement d'une intense période d'adaptation. Aujourd'hui, le New Nexity, à la fois leader et agile, est en excellente position pour répondre à la demande des différents marchés. »

Cet exercice marque pour Nexity l'aboutissement d'une intense période d'adaptation. Entre 2024 et 2025, nous avons travaillé à redresser notre résultat opérationnel courant. Il est désormais positif à 25 millions d'euros. Nous rééquilibrons progressivement la composition de notre chiffre d'affaires : les millésimes mis en production pendant la crise représentaient 70 % de ce chiffre. Leur part baissera encore en 2026.

Nous avons en parallèle mené un travail conséquent de réduction de nos coûts opérationnels et de production. Sur le grand plan d'économies de 100 millions d'euros à l'horizon 2026 lancé en 2024, 92 millions sont d'ores et déjà réalisés. Nexity a retrouvé sa taille d'il y a 10 ans, quand le marché était comparable à celui de 2025. Bien proportionnée à son marché, notre structure nous permet de capter les meilleures affaires en termes de marge.

Nous savons désormais qu'il n'y aura pas de retour en arrière massif sur le télétravail et que la vague de l'intelligence artificielle va continuer à peser sur la demande d'espaces de travail : le gel de la demande en espaces de bureaux va durer. C'est à partir de ce constat que nous avons entrepris au S2 2025 de purger la valorisation de nos actifs de bureaux en Île-de-France. Ces cessions, qui se poursuivront en 2026 si des offres intéressantes nous sont faites, ont entraîné un résultat net négatif pour 2025, mais elles ont généré du cash-flow.

En ligne avec nos priorités, nous avons ramené notre dette nette en deçà de la guidance et l'avons divisée par deux en deux ans. À 4,9x, notre ratio de levier financier, en avance sur notre trajectoire de covenant bancaire, nous rapproche de notre objectif, inférieur à 3,5x. Notre sélectivité accrue nous permet de recharger notre carnet de commandes sécurisé, de qualité, robuste en termes de marge.

À 107 millions d'euros, notre cash-flow d'exploitation est largement positif. Enfin, avec toutes nos échéances obligataires de 2025 remboursées via notamment les produits des cessions réalisées en 2024, notre liquidité, à 588 millions d'euros, est plus que solide.

Et maintenant ?

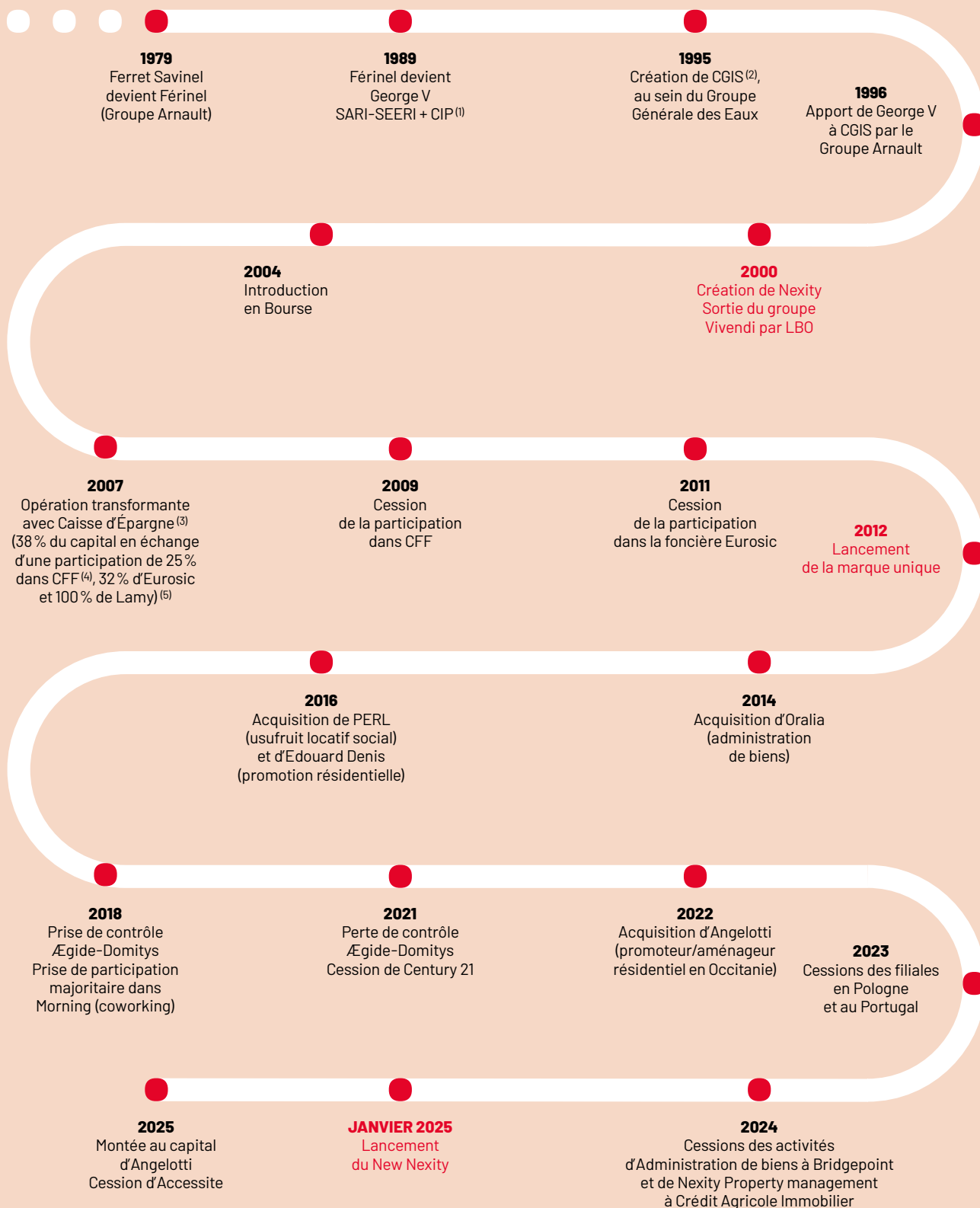
Avec une part de marché à 13 %, et 12 000 réservations en résidentiel sur l'année, l'exercice 2025 a confirmé notre position de leader sur le marché immobilier résidentiel. Nexity, à la fois leader et agile, est en excellente position pour répondre à la demande des différents marchés.

Si le marché reste marqué par un cycle immobilier encore dégradé, plusieurs signaux créent un climat plus positif et nous permettent d'envisager l'amorce d'un retournement, sous réserve de l'évolution du conflit au Moyen-Orient et de ses conséquences que personne ne sait appréhender à ce stade. Le budget de l'État pour 2026 redonne de l'air aux bailleurs sociaux et encourage l'investissement locatif. Après les élections municipales de 2026, avec de nouveaux exécutifs et des maires plus enclins à délivrer des permis de construire, la dynamique de développement de logements pourrait reprendre.

Sur le marché de la vente en blocs, nous restons le partenaire historique et reconnu d'une centaine de bailleurs sociaux régionaux et nationaux grâce à une offre qui intègre l'évolution de la demande vers des logements plus compacts et un fort accent mis sur l'adaptation climatique. Sur le marché des accédants, nous allons poursuivre notre offre « loyer = crédit » et concentrer nos efforts sur notre offre emplacement / prix / produit / qualité aux meilleurs standards. En 2026, nous allons accompagner le retour des investisseurs particuliers avec pour atouts le statut du bailleur privé, un levier pérenne qui permet de ramener l'effort d'épargne à un niveau acceptable, et notre expertise reconnue sur ces produits investisseurs. Forts d'une liquidité solide et sécurisée, nous abordons 2026 avec la volonté de capter pleinement le rebond du cycle, lorsqu'il se matérialisera, tout en poursuivant la hausse de nos marges et la baisse de notre endettement.

Je termine par un mot plus personnel pour remercier Jean-Claude Bassien qui m'accompagne depuis 7 ans et qui a décidé de remettre sa démission au Conseil d'administration, qui l'a acceptée, à effet de notre Assemblée générale de mai. Jean-Claude a remarquablement accompagné la mise en œuvre de la transformation du Groupe, supervisé la trajectoire financière, et a ainsi contribué à nous préparer au nouveau cycle immobilier. Le Comex qui m'entoure s'associe à moi pour lui témoigner notre reconnaissance et saluer la contribution déterminante qu'il a apporté au New Nexity.

Notre histoire



(1) Compagnie Immobilière Phénix. (2) Compagnie Générale d'Immobilier et de Services. (3) Détention d'environ 40% du capital de Nexity jusqu'en 2015.
(4) Crédit Foncier de France. (5) Lamy : agences immobilières services aux particuliers.

Notre manifeste pour une ville qui aime la vie

Opérateur urbain engagé aux côtés des villes et de celles et ceux qui y vivent, nous faisons de l'impact territorial notre boussole.

Parce que les grands défis urbains se jouent localement, chaque jour nous avançons avec les élus et les partenaires locaux pour répondre aux besoins concrets des habitants, des entreprises et des collectivités.

Face aux défis de l'immobilier, du confort en ville et de la résilience aux aléas climatiques, nous imaginons des solutions adaptées aux usages en mobilisant nos expertises d'aménageur, de promoteur et d'exploitant.

De l'amont à l'aval de nos activités, nous orchestrons la chaîne de valeur et entraînons tout un écosystème vers des pratiques plus durables. Leader de la décarbonation du secteur immobilier, nous faisons le choix du passage à l'échelle : nous mettons notre avance et notre détermination au service du plus grand nombre, en développant des projets et des innovations pour bâtir des villes sobres en ressources, plus vertes et adaptées à l'évolution des usages.

Notre raison d'être, « la vie ensemble », guide nos choix et nos engagements. Elle traduit notre volonté de créer des villes accueillantes et attentives aux personnes, au collectif et à la planète.



Le modèle d'affaires du New Nexity

Notre raison d'être : La vie ensemble



Notre ambition :

être le premier opérateur urbain au service de la régénération des territoires et des besoins de nos clients.

NOS CLIENTS

- ▶ **Territoires et collectivités**
- ▶ **Particuliers** : 4.558 réservations au détail en 2025
- ▶ **Bailleurs & institutionnels** : 7.450 ventes en bloc en 2025
- ▶ **Entreprises** : 75 M€ de prises de commandes en 2025

Au cœur de notre stratégie :

Une double expertise...

qui s'appuie sur...

soutenue par...

AMÉNAGEUR-
PROMOTEUR



PROMOTEUR-
EXPLOITANT

UNE OFFRE MULTIPRODUITS
TERRITORIALISÉE,

CROISÉE AVEC TROIS
EXPERTISES VERTICALES

→ Nos offres
immobilières :

- ▶ Aménagement
- ▶ Résidentiel
- ▶ Nouvelles offres urbaines (tertiaire et réhabilitation)

UN MODÈLE RÉSILIENT

- ▶ Agilité pour s'adapter à la nouvelle donne du marché
- ▶ Modèle de flux/asset light, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière pipeline/backlog
- ▶ Mutualisations des ressources et des processus permettant des économies d'échelle
- ▶ Récurrence des revenus d'exploitation

DES LEVIERS AU CENTRE DE NOS ACTIONS QUOTIDIENNES

- ▶ Une compréhension fine des enjeux immobiliers et des besoins de nos clients
- ▶ Un dialogue continu avec nos parties prenantes
- ▶ Une gestion maîtrisée des risques
- ▶ Une gouvernance engagée

LES TENDANCES
AUXQUELLES
NOTRE MODÈLE
RÉPOND :

CHANGEMENT
CLIMATIQUE

AMÉNAGEMENT
URBAIN
SOUS CONTRAINTES

MAL-LOGEMENT,
MANQUE DE
LOGEMENTS ET
DIFFICULTÉS
D'ACCESSION

NOUVEAUX
USAGES

Nos fondations



Pour créer de la valeur durable

- ▶ 2,8 Mds€ de chiffre d'affaires (- 15 % vs 2024)
- ▶ 25 M€ de résultat opérationnel courant
- ▶ Endettement net en baisse : 328 M€



UNE CULTURE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- ▶ Trajectoire carbone de Nexity validée par la SBTi, alignée avec l'objectif de contenir le réchauffement climatique en deçà de +1,5 °C en 2100
- ▶ Leader de la promotion bas carbone (référentiel BBCA)
- ▶ Réseau de 63 référents RSE, dont 15 coordinateurs RSE
- ▶ Cycle de conférences sur l'adaptation au changement climatique dans l'immobilier

- ▶ Permis de construire déposés en 2025 10 % plus performants que le seuil 2025 de la RE2020
- ▶ Plus de 1 million de m² d'opérations labellisées BBCA depuis 2016
- ▶ 100 % des opérations livrées disposent d'espaces végétalisés
- ▶ 26 projets sécurisés avec Nexity Solaire représentant 110 MWc en développement, soit l'équivalent de la consommation hors chauffage de 27.000 ménages



UN ENGAGEMENT HISTORIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

- ▶ 25 ans de preuves
- ▶ Partenaire de près de 100 bailleurs sociaux régionaux et nationaux
- ▶ Déploiement de l'offre Crescendo en 2025, visant à redonner du pouvoir d'achat aux ménages primo-accédants
- ▶ Des produits conçus avec et pour les collectivités, afin de répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles (pensions de famille, centre d'hébergement d'urgence, habitat inclusif, etc.)
- ▶ Soutien aux publics fragiles et accompagnement de projets par la Fondation Nexity

- ▶ 9 résidences Complicity® ouvertes
- ▶ 9 résidences d'habitat inclusif autorisées (PC obtenu ou en cours)
- ▶ 4.779 logements vendus aux bailleurs sociaux
- ▶ 2.668 logements vendus à des ménages primo-accédants
- ▶ 4.481 €/m² prix moyen, soit - 12,9 % par rapport au prix du marché⁽¹⁾
- ▶ 18 pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence livrés
- ▶ 19 opérations de pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence en projet



UN COLLECTIF INTERNE & EXTERNE ENGAGÉ

- ▶ 3.354 collaborateurs
- ▶ 100 % des contrats engagés par la Direction achats en 2025 font l'objet d'une signature de la charte éthique

- ▶ 4,13 % du capital détenu par les salariés (y compris FCPE) et managers du Groupe
- ▶ 61,9 % des collaborateurs actionnaires du Groupe (en direct ou via les FCPE du PEG)
- ▶ 42,2 % de femmes au sein du Club 1797 (principaux dirigeants)
- ▶ 17.837 heures de formation en 2025
- ▶ 267 stagiaires et 262 alternants accueillis en 2025
- ▶ 36 projets associatifs soutenus, pour un montant de 822.152 €
- ▶ 272 collaborateurs mobilisés partout en France pour la Journée Solidaire, représentant 1.632 heures de mécénat de compétences au service de 23 missions à fort impact social et environnemental

(1) Source FPI.

Des résultats robustes qui confirment le rebond du Groupe



Pierre-Henry POUCHOLON,
Directeur général adjoint
en charge des Finances
et du Pôle « Performance
Immobilier Résidentiel »

« Notre discipline financière et notre plan d'économies ont porté leurs fruits en 2025 et permis de dérisquer le bilan, de se désendetter et de renouer avec un résultat opérationnel courant New Nexity positif. Le travail doit se poursuivre, notamment sur la maîtrise de la dette nette et du BFR dans un cycle de marché exigeant. Désormais toutes nos actions sont tournées vers l'amélioration de la rentabilité opérationnelle pour retrouver un ratio de levier < 3.5x le plus rapidement possible et au plus tard en 2027. »

BILAN DÉRISQUÉ ET DÉSENDETTÉ

Dette financière nette

328 M€

- dette financière nette
divisée par ~2 sur 2 ans

Cash-flow libre

+44 M€

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

Liquidité solide

588 M€

- dont part non tirée de la
ligne de crédit : **(475 M€)**

RÉSULTAT ROBUSTE LIÉ À UN RETOUR À LA RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE

Résultat opérationnel courant

25 M€

- vs **(118 M€)** en 2024,
soit une progression
de **+144 M€**

Recomposition des marges de l'activité résidentielle conforme aux attentes

Plan d'économies activé ▸ (100 M€)

Forte rentabilité des activités d'exploitation

- (taux de marge ~13%)
et retour à l'équilibre des
activités de distribution

CONSOLIDATION DE NOTRE POSITION DE LEADER

Réservations

>12 000

- sur 2025 dans un marché
en repli de -11%

Part de marché

13%

- **+10 pb**

Performances commerciales supérieures au marché ⁽²⁾

- sur tous les segments pour
le 2^e trimestre consécutif

**Le New Nexity est pleinement opérationnel
et prêt au rebond dans le nouvel environnement de marché**

(1) Résultat opérationnel courant « New Nexity » hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive.
(2) Données FPI - 12 février 1926.

Notre plan de transition 2025-2030

La stratégie de transition environnementale de Nexity constitue la trajectoire stratégique du Groupe à l'horizon 2030 pour réduire durablement les impacts environnementaux de ses activités sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Il repose sur trois axes structurants : la contribution à l'atténuation du changement climatique et l'intégration de l'adaptation au changement climatique, la préservation de la biodiversité et

de la ressource eau, et le déploiement de démarches de sobriété et d'économie circulaire dans nos projets pour la régénération urbaine. Porté par une gouvernance dédiée et une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, cette stratégie nommée « Impact 2030 » vise à intégrer les enjeux environnementaux au cœur du modèle d'affaires et à renforcer la résilience des territoires et des usages.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

ÊTRE UN LEADER ENGAGÉ POUR LE CLIMAT

Avec la validation SBTi alignée 1,5 °C en juillet 2023 de notre trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030, Nexity s'inscrit dans l'objectif de contribuer à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050. Pour y parvenir, nous poursuivons la transformation de nos métiers : nous développons les performances énergétiques des bâtiments, nous mettons en place des vecteurs énergétiques décarbonés, nous développons la construction avec des matériaux bas carbone ainsi que la part de réhabilitation.



IMPACT 2030

Être pionnier de la transition écologique dans notre secteur pour des villes résilientes pour tous



BIODIVERSITÉ ET EAU

INNOVER POUR RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE BIODIVERSITÉ ET PRÉSERVER LA RESSOURCE

Notre politique Biodiversité & Eau vise à limiter l'impact de nos choix de matériaux, et à intégrer la nature et le cycle de l'eau dès la conception de nos projets, afin de réduire les consommations d'eau potable grâce à la récupération des eaux de pluie ou au traitement des eaux grises. Elle prévoit également de généraliser le diagnostic écologique pour 100 % de nos opérations à enjeu d'ici 2030.

SOBRIÉTÉ ET CIRCULARITÉ

TRAVAILLER LA VILLE CIRCULAIRE ET LA SOBRIÉTÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES

Nexity s'engage à accélérer la régénération urbaine et promouvoir la sobriété foncière avec un objectif ambitieux : 20 % de régénération urbaine en 2030. La politique de circularité invite à concevoir des projets sobres en limitant les matériaux dès l'amont, à valoriser les déchets de chantier, et en travaillant en conception l'adaptabilité des opérations que nous développons.



TRANSVERSE

UNE LARGE MOBILISATION POUR LA PERFORMANCE

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, Nexity s'appuie sur l'ensemble de ses parties prenantes, internes et externes, par des actions de sensibilisation et de formation, mais aussi à travers une gouvernance dédiée qui pilote notre transition.

Gouvernance

Conseil d'administration

(au 31 décembre 2025)

13

administrateurs ⁽¹⁾

4 ans

Durée des mandats

55%

de femmes ⁽²⁾

60%

d'administrateurs indépendants

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

6 membres

67% indépendants

50% de femmes

COMITÉ RSE

4 membres

100% indépendants

75% de femmes

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

4 membres

100% indépendants

67% de femmes

COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS

7 membres

43% indépendants

43% de femmes

Direction générale

(au 31 décembre 2025)

COMITÉ EXÉCUTIF

7

membres

CLUB 1797

Les 100 principaux dirigeants opérationnels et fonctionnels qui participent à la mise en œuvre de la stratégie.

COMITÉ DE DIRECTION

Comité exécutif + 19 membres qui appartiennent au Club 1797. Il regroupe les membres du Comité exécutif, les dirigeants des régions multiproduits et des expertises opérationnelles et les principaux dirigeants des fonctions centrales.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour 2025



Véronique BÉDAGUE
Présidente-Directrice générale



Jean-Claude BASSIEN
Directeur général délégué



Rémunération fixe

+ Rémunération annuelle variable

65%

Critères financiers

15%

Critères quantitatifs extra-financiers (RSE)

20%

Critères qualitatifs liés au déploiement opérationnel du New Nexity

+ LTIP (actions gratuites de performance)

(1) Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas inclus dans le calcul.

(2) 50% de femmes conformément au Code Afep-Medef (excluant du calcul les administrateurs représentant les salariés) – 55% de femmes selon la Directive Women on Boards en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026 (incluant dans le calcul de la mixité l'administrateur représentant les salariés actionnaires).

Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Nexity comptait 10 administrateurs au 31 décembre 2025, et 3 administrateurs représentant les salariés et salariés actionnaires. La composition du Conseil est riche en termes de

compétences et d'expériences et, avec un 50 % de femmes et 60 % d'administrateurs indépendants, conformément au Code Afep-Medef. Le Conseil s'est réuni à 7 reprises en 2025, enregistrant un taux d'assiduité de 90 %.

LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Véronique BÉDAGUE,
Présidente-Directrice générale
et Administratrice, Présidente
du Comité stratégique et des
investissements

Charles-Henri FILIPPI ⁽¹⁾,
Vice-président du Conseil
d'administration, Président
du Comité des rémunérations
et des nominations

Agnès NAHUM ⁽¹⁾
Administratrice Référente,
Présidente du Comité d'audit
et des comptes

Magali SMETS ⁽¹⁾,
Administratrice, Présidente
du Comité RSE

Soumia BELAIDI-MALINBAUM ⁽¹⁾,
Administratrice, Vice-Présidente
du Comité RSE

Crédit Mutuel Arkéa
représentée par
Bertrand BLANPAIN

Enrique MARTINEZ ⁽¹⁾,
Administrateur

Florence VERZELEN ⁽¹⁾,
Administratrice

AG2R La Mondiale
représentée par
Fabrice HEYRIÈS ⁽²⁾

Serge MAGDELEINE,
Administrateur

Bruno CATELIN,
Administrateur représentant
les salariés

Constance POUBLET,
Administratrice représentant
les salariés

Caroline DESMARETZ,
Administratrice représentant
les salariés actionnaires

La Direction générale

(au 31 décembre 2025)

Après avoir mis en place au 1^{er} janvier 2025 sa nouvelle organisation multiproduits par région, Nexity a fait évoluer sa gouvernance en septembre 2025 autour de ses métiers d'aménagement-promotion-exploitation. Pour nourrir sa trajectoire de croissance rentable, cette nouvelle gouvernance a pour objectifs de toujours mieux répondre aux nouveaux besoins des territoires avec en particulier la création d'un Pôle pluridisciplinaire de développement de « nouvelles offres urbaines » ; développer les offres les mieux adaptées à nos clients particuliers et institutionnels ; ainsi que simplifier et alléger encore les circuits de décision.

Le Comité exécutif a la charge de piloter la mise en œuvre de la stratégie avec pour priorité le déploiement du « New Nexity » et prend les arbitrages nécessaires.

Il se réunit sous la présidence de Véronique Bédague, Présidente-directrice générale et se compose de 7 dirigeants clés du Groupe, dont Jean-Claude Bassien, mandataire social depuis le 19 mai 2021.

Le Comité de Direction a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique, le suivi des chantiers opérationnels de transformation et le partage des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise. Au 31 décembre 2025, il comptait 25 membres issus du Club 1797.

De façon plus globale, **le Club 1797** assure la bonne mise en œuvre opérationnelle de la stratégie du Groupe. Il est la structure de base des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus hautes responsabilités.

LISTE DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Véronique BÉDAGUE,
Présidente-directrice générale

Jean-Claude BASSIEN,
Directeur général délégué ⁽³⁾

Fabrice AUBERT,
Directeur général adjoint – Président du Pôle
« Nouvelles Offres Urbaines »

Pierre-Henry POUCHELON,
Directeur général adjoint en charge
des Finances et du Pôle « Performance
Immobilier Résidentiel »

Joris DELAPIERRE,
Directeur général – Région Île-de-France

Anne-Laure JOMAS,
Directrice de l'Immobilier et de la
Performance et Directrice du Pôle
Exploitation (Coworking, Résidences gérées)

Lionel SÉROPIAN,
Directeur général – Région Sud

(1) Administrateur, administratrice indépendant(e).

(2) À compter du 15 juillet 2025.

(3) À compter du 21 mai 2026, Jean-Claude Bassien quitte ses fonctions au sein du Groupe.

action

ES



**SOLUTIONS
MOBILISÉES**

**RÉHABILITATION
ET TRANSFORMATION
D'USAGE D'UN SITE TERTIAIRE**

**PRODUCTION DE LOGEMENTS
SOCIAUX
ET ABORDABLES**

**EXCELLENCE
ENVIRONNEMENTALE**

D'un site emblématique à un quartier vivant

RÉHABILITATION DE LA MAISON DE L'ADMINISTRATION
NOUVELLE (MAN)

NANTES (44) – RÉGION GRAND OUEST

En fédérant ses filiales et ses partenaires, Nexity répond ainsi aux enjeux de régénération urbaine du territoire en transformant un site historique devenu obsolète en un programme mixte mêlant logements pour tous et bureaux réhabilités.

Au cœur de l'île de Nantes, la Maison de l'Administration Nouvelle est un site de près de 19 000 m², construit en 1973 pour accueillir des administrations. Suite à la vente du bâtiment par l'État, Nexity a mobilisé une équipe pluridisciplinaire pour offrir une seconde vie au site. Le Groupe Edouard Denis, filiale de Nexity et mandataire du projet, a piloté l'appel d'offres via son agence nantaise en faisant appel à Nexity Héritage pour apporter l'expertise nationale en réhabilitation patrimoniale. Le Groupe a également structuré un partenariat avec Brownfields, reconnu pour son savoir-faire en portage foncier, désamiantage et de restructuration d'actifs, assure la maîtrise de ces enjeux techniques. Le projet vise les plus hauts standards environnementaux (RE2020, BREEAM Very Good, décret tertiaire 2040) et contribue à renforcer le rayonnement du territoire, à diversifier l'offre résidentielle et à créer un quartier vivant, durable et adapté aux nouveaux besoins de la commune.

— « À partir d'une ancienne cité administrative emblématique, il s'agit là d'un véritable démonstrateur de ce que peut produire une opération de mutation urbaine sur du déjà-là. Ce projet qui fédère nos expertises incarne parfaitement l'ambition collective du New Nexity. »

Fabrice AUBERT

Directeur général adjoint, Président du pôle
Nouvelles Offres Urbaines

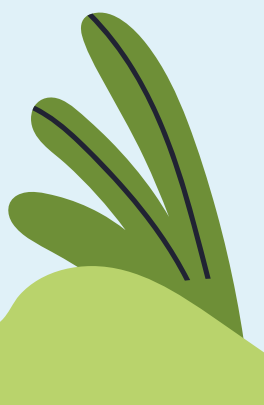


**SOLUTIONS
MOBILISÉES**

**INNOVATION
ENVIRONNEMENTALE**

RÉSILIENCE CLIMATIQUE

**PRODUCTION DE LOGEMENTS
À LOYER MAÎTRISÉ**



Le premier immeuble sans besoin de chauffage ni de climatisation en Île-de-France

« ESSENTIEL » : UN CONCEPT BAS CARBONE PIONNIER
ET ABORDABLE

LA GARENNE-COLOMBES (92) – RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Nexity et in'li, leader du logement à prix maîtrisé et filiale du groupe Action Logement, s'associent pour réaliser « Essentiel », le premier immeuble, situé en Île-de-France, garantissant un confort thermique sans chauffage ni climatisation.

Après une première réalisation à Lyon, Nexity réalise en région parisienne un deuxième immeuble résidentiel « Essentiel ». Conçu par le cabinet Baumschlager Eberle Architekten, l'immeuble garantit une température toute l'année comprise entre 22 °C et 26 °C, grâce à une façade en pierre naturelle, une enveloppe ultra-performante, des apports thermiques internes et solaires, et une ventilation intelligente. Pionnier du bas carbone, « Essentiel » dépasse dès aujourd'hui les objectifs de la RE2020 à l'horizon 2031 au niveau de l'énergie. Ce projet, réalisé en partenariat avec in'li, leader du logement à prix maîtrisé et filiale du groupe Action Logement, sera composé de 35 logements. Il permettra de proposer aux salariés et aux jeunes actifs une offre de qualité, à loyer maîtrisé.

— « Avec cet « Essentiel » réalisé pour notre partenaire de longue date in'li, nous réaffirmons notre volonté d'innover pour rendre abordable le logement et accélérer la transition vers un habitat bas carbone. »

Joris DELAPIERRE

Directeur général – Région Île-de-France



Favoriser la primo-accession dans un quartier en pleine mutation

UN PROJET RÉSIDENTIEL INNOVANT POUR ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA ZAC DE LA RESTANQUE

MONTPELLIER (34) – RÉGION SUD

Nexity accompagne la transformation d'un quartier de 126 hectares en pleine évolution, en proposant une résidence qui répond directement aux besoins de la ville et de ses habitants.

Ancienne zone industrielle située au sud de Montpellier, la ZAC de la Restanque fait l'objet d'un important renouvellement urbain depuis quinze ans, accéléré ces six dernières années. Sur une parcelle de 10 700 m², Nexity développe la résidence Omana composée de huit bâtiments d'habitations, intégrant une crèche et des commerces pour favoriser la mixité et le dynamisme du quartier. Face à une forte demande de logements dans la métropole, Nexity a proposé à la ville une évolution du permis de construire initial pour augmenter le nombre de logements. Ainsi, la programmation résidentielle s'élève à 238 lots, principalement destinés à la primo accession. Divers dispositifs sont proposés, dont le bail réel solidaire (BRS), permettant de sécuriser l'accès à la propriété pour les ménages modestes. Grâce à une collaboration étroite avec la ville de Montpellier, l'OFS métropolitain pour les lots en BRS, ainsi que les bailleurs sociaux ACM Habitat et CDC Habitat, Nexity renforce son engagement en faveur d'un habitat accessible et diversifié, tout en accompagnant la mutation urbaine de la Restanque.

— « Grâce à une écoute active des besoins de la ville et une collaboration avec l'ensemble des partenaires, nous avons su adapter le projet Omana pour offrir un accès élargi à la propriété, tout en contribuant à la dynamique urbaine de la Restanque. »

Lionel SEROPIAN

Directeur général – Région Sud



**SOLUTIONS
MOBILISÉES**



**DIVERSITÉ DES
SOLUTIONS D'ACCESSION**

**MODIFICATION DU PERMIS
DE CONSTRUIRE INITIAL**

MIXITÉ D'USAGE

**COLLABORATION AVEC OFS
ET BAILLEURS SOCIAUX**





Accélérer la décarbonation du secteur résidentiel

NEXITY ET ACCENTA CRÉENT UNE JOINT-VENTURE
SPÉCIALISÉE DANS LA GÉOTHERMIE

**Accenta, opérateur global de la performance
énergie-carbone au service de l'immobilier,
et Nexity s'associent pour offrir aux habitants
une solution énergétique bas carbone,
économique et souveraine.**

En France, le chauffage représente 50 % des besoins énergétiques, encore largement dépendants des énergies fossiles. La géothermie offre une alternative renouvelable, abordable et performante, déployable sur 97 % du territoire. Grâce à des installations dont la durée de vie atteint 80 ans, le recours à la géothermie garantit un confort thermique constant et une stabilité durable des charges. Jusque-là réservée aux opérations tertiaires ou en monopropriété, l'approche portée par la joint-venture d'Accenta et Nexity rend la géothermie enfin accessible au logement collectif. Avec un modèle de tiers-financement, cette nouvelle solution permet aux résidents de bénéficier d'un coût de l'énergie maîtrisé avec une baisse progressive au fil des années. L'objectif est d'industrialiser le déploiement de la géothermie, avec un potentiel estimé à 5.000 logements raccordés par an d'ici à 2028. Pour Nexity, cette alliance s'inscrit au cœur de sa stratégie : rendre le logement à la fois abordable et durable, tout en contribuant à la souveraineté énergétique des territoires.

— « En intégrant la géothermie au cœur de nos projets résidentiels avec Accenta, nous travaillons à offrir un confort durable et des charges maîtrisées aux habitants et apportons la preuve que le logement peut être à la fois abordable et durable. »

Anne-Laure JUMAS

Directrice de l'Immobilier et de la Performance
et Directrice du Pôle Exploitation



**SOLUTIONS
MOBILISÉES**

**INNOVATION
ENVIRONNEMENTALE**

**RÉSILIENCE
DES TERRITOIRES**

**LOGEMENTS BAS CARBONE
ET ABORDABLES**





1. Présentation du Groupe

1.1	Historique de Nexity	18
1.2	Présentation générale du Groupe	19
1.2.1	Nexity, un acteur de référence du marché de l'immobilier en France	19
1.2.2	La vie ensemble : une raison d'être qui mobilise et qui engage	21
1.2.3	Notation extra-financière	22
1.3	Environnement de marché	23
1.3.1	Des besoins en logement toujours plus importants, tant sur le plan quantitatif (volume) que qualitatif (usages)	23
1.3.2	Des besoins en logement amplifiés par une période récente, post crise sanitaire, de fortes tensions et d'attentisme des acteurs publics	24
1.3.3	Un marché de bureaux en bas de cycle	25
1.4	Stratégie et objectifs	26
1.5	Performance 2025 du Groupe	28
1.5.1	Éléments financiers 2025	29
1.5.2	Bilan et structure financière 2025	32
1.6	Les métiers du Groupe	34
1.6.1	Aménagement et Promotion - Immobilier résidentiel	34
1.6.2	Aménagement et promotion - Immobilier tertiaire	41
1.6.3	Services	46
1.7	Investissements, innovation et propriété intellectuelle	50
1.7.1	Investissements	50
1.7.2	Innovation	51
1.7.3	Propriété intellectuelle	52
1.8	Environnement législatif et réglementaire	53
1.8.1	Réglementation favorisant l'achat immobilier	53
1.8.2	Réglementation applicable à Nexity	53
1.9	Contrats importants	53

1.1 HISTORIQUE DE NEXITY

Créé en juin 2000, le Groupe Nexity ⁽¹⁾ est le fruit de l'assemblage des activités immobilières historiques de la Compagnie Générale des Eaux (devenu Vivendi), et en particulier les métiers de la SEERI et de la SARI (aménageur du quartier de La Défense à Paris) et des activités immobilières historiques du groupe Arnault, promoteur de logements destinés aux classes moyennes.

La sortie du groupe Vivendi a été réalisée sous forme d'opération à effet de levier ⁽²⁾ par les dirigeants (Stéphane Richard, Jean-Louis Charon et Alain Dinin) appuyés d'investisseurs financiers dont LBO France et la Caisse des Dépôts.

Le Groupe Nexity s'est ensuite introduit en bourse en octobre 2004 à l'initiative de ses dirigeants, convaincus que le temps court des opérations à effet de levier n'était plus compatible avec les métiers de promotion et d'aménagement urbain.

En juin 2007, Nexity s'est allié avec le groupe Caisse d'Épargne (devenu groupe BPCE), qui lui a apporté les activités de services et d'administration de biens (Lamy) et des participations minoritaires dans des activités non stratégiques (21% du Crédit Foncier de France, 33% de la foncière Eurosic et 40% de Ciloger - société de gestion de SCPI). L'ambition de cette alliance consistait à développer une plateforme de services dédiée aux différents clients : particuliers, entreprises et collectivités.

À la suite de la crise financière de 2008, Nexity a arbitré les participations minoritaires mentionnées ci-dessus, et a renforcé ses implantations géographiques et ses parts de marché sur l'ensemble de ses métiers historiques. Le Groupe a également fait croître ses activités de services par croissance externe, avec notamment l'acquisition en 2014 d'Oralia (administration de biens), en 2016 de PERL (usufruit locatif social) ainsi que du Groupe Edouard Denis (promotion résidentielle), en 2022 d'Angelotti (promoteur/aménageur résidentiel en Occitanie), ou encore en prenant des participations majoritaires (Morning en 2018 dans le coworking).

Pour faire face à la crise immobilière inédite et durable depuis début 2022 et à la nouvelle donne de marché, Nexity a fait le choix stratégique de se recentrer en premier lieu sur ses activités domestiques en cédant notamment ses filiales polonaises et portugaises, respectivement en juillet et septembre 2023 (les pays restants, Belgique, Italie et Allemagne, étant en gestion extinctive).

En 2024, Nexity a déployé un plan de transformation intégrant notamment le recentrage du Groupe sur ses métiers d'aménageur, de promoteur et d'exploitant. Le Groupe a ainsi réalisé les opérations suivantes :

- Cession de ses activités d'administration de biens à la société d'investissement Bridgepoint le 2 avril 2024. Le Groupe continue à proposer à ses clients l'ensemble de ses offres en s'appuyant sur le partenariat stratégique adossé à cette cession ;
- Cession de sa filiale Nexity Property Management à Crédit Agricole Immobilier le 31 octobre 2024 ; et
- Cession de 50% des titres dans la plateforme d'annonces immobilières Bien'ici au groupe Arche. Nexity conserve en tant qu'acteur majeur de la profession une participation de 6% dans la plateforme.

Dans la continuité du plan de transformation, Nexity a procédé sur l'année 2025, aux opérations suivantes :

- Cession de la participation résiduelle dans Ægide-Domitys le 14 février 2025 (18%) ;
- Cession de la société Accessite, opérateur global spécialisé dans la valorisation d'actifs de commerce pour le compte de tiers, en date du 1^{er} octobre 2025 ; et
- Montée au capital du groupe Angelotti, permettant de passer d'une détention de 55% à 80% en date du 24 octobre 2025. Conformément à ses engagements, Nexity procédera à l'acquisition des 20% restant au cours de l'année 2026.

Véronique Bédague est Présidente-Directrice générale de la Société depuis le 1^{er} janvier 2023.

Alain Dinin, Président fondateur de la Société, est Président d'honneur.

Les grandes étapes de l'évolution de la Société sont également présentées dans le cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel.

1) Ci-après la Société ou le Groupe

2) Leveraged Buy Out ou LBO

1.2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE

1.2.1 Nexity, un acteur de référence du marché de l'immobilier en France

Nexity intervient à la fois sur les métiers de l'aménagement, de la promotion, et de l'exploitation, pour l'ensemble des clients, qu'ils soient particuliers, entreprises, institutionnels ou collectivités et se positionne parmi les leaders sur chacune de ces activités.

Avec une présence sur tout le territoire, une expérience et une expertise en matière d'aménagement et de régénération urbaine, un savoir-faire bas carbone reconnu, des relations privilégiées avec les institutionnels et bailleurs sociaux, et une position de leader de l'immobilier opéré (coworking et résidences étudiants), Nexity se définit comme un opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et de ses clients.

Un modèle de création de valeur

Le modèle unique de Nexity, combinant les expertises d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, crée une valeur forte pour ses clients. Quels que soient leurs besoins et problématiques immobilières, Nexity possède une offre en mesure d'y répondre de façon adaptée.

Depuis la cession des activités de services aux particuliers en 2024, Nexity continue à proposer ses offres de services en s'appuyant sur un partenariat stratégique conclu en 2024 pour une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity.

Associé à une démarche forte d'amélioration continue de l'expérience et de la satisfaction client, ce modèle permet au Groupe d'être présent à chaque étape de la vie immobilière de ses clients.

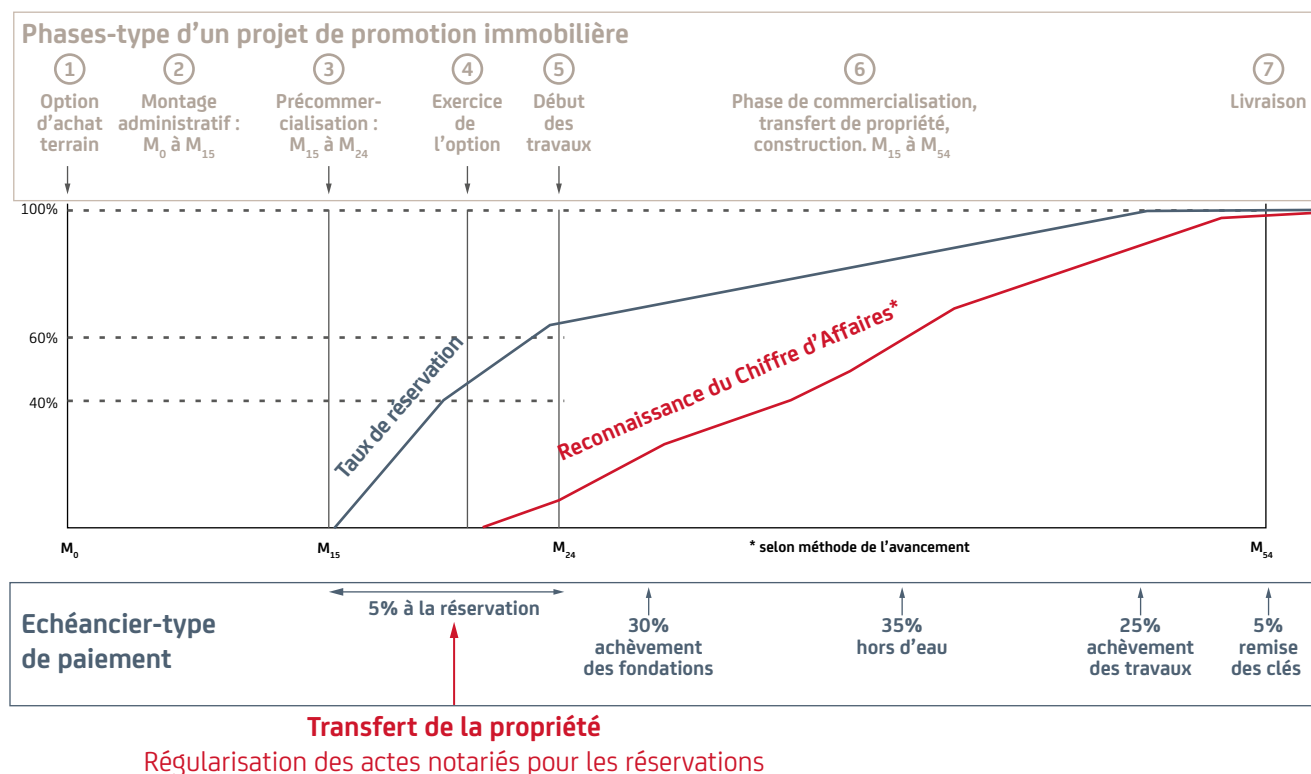
Un modèle de flux faiblement capitalistique

Le modèle de Nexity s'inscrit principalement dans un modèle de flux (société de services, faiblement capitalistique) et non de stock (société foncière, ou de détention d'actifs, fortement capitalistique).

Le Groupe commercialise ses logements par des contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir par des promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), modèle original issu de la loi du 3 janvier 1967 et progressivement perfectionné qui se caractérise par un niveau de risque limité (par rapport à d'autres modèles) pour les promoteurs, les clients et les banques.

Le modèle de la VEFA implique qu'un promoteur n'a pas l'obligation d'acquérir le terrain tant que les autorisations administratives ne sont pas obtenues et que le taux de pré-commercialisation n'a pas atteint un certain seuil (60% pour Nexity).



Le Groupe a mis en place depuis le 1^{er} janvier 2024 une discipline financière intégrant notamment l'optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds (via la concomitance entre les achats terrains, les actes et les appels de fonds) permettant ainsi de compenser l'impact lié au décaissement du terrain.

Pour le modèle de la régénération urbaine, plus intensif en capital, le terrain, l'actif ou la friche à reconvertir, doivent être portés jusqu'à l'atteinte du niveau de pré-commercialisation et l'obtention des autorisations administratives. Nexity privilégie pour se faire des schémas dérisqués via des partenariats financiers notamment.

Enfin, Nexity ne prend plus de nouveaux engagements fonciers depuis fin 2022.

Un modèle reposant sur le capital humain

Le modèle impliquant peu de capital foncier, financier, et de propriété intellectuelle (peu de recherche fondamentale, beaucoup d'innovation, mais généralement non brevetable), Nexity s'appuie essentiellement sur le capital humain que le Groupe préserve et développe. Nexity est une entreprise engagée auprès de ses collaborateurs.

À titre d'exemple :

- Le capital de Nexity offre une représentation conséquente à l'actionnariat des salariés et managers : 4,1% du capital au 31 décembre 2025 est détenu par les salariés et managers du Groupe ; Nexity est ainsi intégré à l'indice boursier Euronext FAS-IAS⁽¹⁾.
- Nexity a également été distingué parmi les 22 meilleures entreprises du SBF120 pour le partage de la valeur aux salariés, selon le premier palmarès Challenges x Erès.

- Nexity attribue régulièrement des actions gratuites, soit de manière ciblée au management (avec des critères exigeants de performance), mais aussi à travers des plans collectifs pour l'ensemble des salariés, ce qui augmente la présence au capital des collaborateurs et permet un meilleur alignement des intérêts.

En 2025, 85 actions gratuites ont été attribuées à chaque salarié éligible. C'était le 7^{ème} plan d'actions démocratique depuis l'introduction en bourse en 2004 ; et

- Nexity en tant qu'entreprise ouverte, diverse, inclusive, est très engagée auprès des jeunes au travers de La Fondation Nexity, et permet ponctuellement à ses collaborateurs de s'investir pour des causes externes à l'entreprise.

1) L'indice Euronext FAS-IAS comprend 29 entreprises du SBF 120 dont les salariés détiennent au moins 3% du capital

Une qualité de relation client au centre des attentions du Groupe

Nexity considère ses clients comme ses plus précieux atouts. L'objectif de Nexity est de devenir l'acteur immobilier préféré des Français en créant une relation plus intense et durable avec chacun de ses clients, que ce soit dans ses agences ou sur ses sites web.

L'objectif à long terme de Nexity est d'accompagner le client dans la durée grâce à une offre :

- Au meilleur emplacement ;
- À un prix abordable ;
- Avec une conception de qualité ;
- Bas carbone ; et
- Avec une attention portée sur la qualité de la livraison.

C'est dans cet objectif que Nexity accélère le développement de son modèle phygital et multicanal, notamment avec la refonte totale de ses Espaces Privés Clients.

Nexity figure une nouvelle fois dans le Top5 du Palmarès 2026 de la relation client réalisé par Human Consulting Group (HCG) en partenariat avec Les Echos. Le Groupe se classe 5^{ème} avec une note de 15,97/20, confirmant la place centrale accordée à la satisfaction et à l'accompagnement de ses clients sur l'ensemble de leur parcours.

Cette distinction souligne l'importance d'une relation client hybride, alliant intelligence artificielle pour plus de réactivité, personnalisation et fluidité, et intelligence émotionnelle pour l'écoute et la qualité de l'échange. La présence du groupe Nexity dans le Top 5 de ce Palmarès s'inscrit dans la continuité d'une démarche structurée d'amélioration du parcours client, avec un objectif principal : être présent, lisible et utile à chaque étape.

Cette exigence s'appuie sur :

- Des équipes mobilisées en proximité pour accompagner les projets des clients ;
- Le déploiement d'outils et d'usages relatifs à l'intelligence artificielle sélectionnés pour mieux répondre sans jamais remplacer la relation humaine ; et
- Un pilotage transversal de la satisfaction et du service après-vente pour uniformiser le niveau d'exigence sur tout le territoire.

1.2.2 La vie ensemble : une raison d'être qui mobilise et qui engage

Depuis sa création, Nexity a toujours eu un temps d'avance en anticipant les mouvements de fonds de ses marchés. C'est l'ADN du Groupe qui se reflète dans le sens même de la marque « Nexity ».

Sa raison d'être, « la vie ensemble », est nourrie par une culture d'entreprise reposant sur la confiance, la responsabilité et la possibilité pour chaque collaborateur de participer à des actions qui ont du sens.

Engagé historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans son secteur, Nexity se mobilise pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. En pensant la ville pour tous ses acteurs et habitants dans une optique de long terme, le Groupe se met au service de chacun et d'une ville où l'on vit mieux ensemble, une ville à la fois plus accueillante et abordable, une ville respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

En tant que premier groupe immobilier français, intervenant sur les métiers de l'aménagement, de la promotion et de l'exploitation, Nexity est au cœur de la vie des concitoyens, des entreprises et des territoires, et cette singularité lui confère une grande responsabilité :

- Accompagner chacun dans la durée, dans tous ses projets de vie ;
- Aider les entreprises à s'adapter aux mutations du monde du travail en créant des espaces qui donnent envie de se retrouver ; et
- Accompagner les villes face aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux, auxquels elles sont confrontées.

Cette démarche de progrès se matérialise à travers 5 engagements :

- Unir toutes les forces face au défi environnemental ;
- Œuvrer pour une ville inclusive et solidaire ;
- Façonner l'immobilier des nouveaux modes de vie et de travail ;
- Mettre le client au cœur de l'immobilier ; et
- Enrichir le collectif Nexity de toutes les diversités.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation générale du Groupe

1.2.3 Notation extra-financière

Le Groupe est évalué régulièrement par des agences de notation extra-financière.

Agences	Notation 2022	Notation 2023	Notation 2024	Notation 2025	Evolution 2024-2025	Commentaire
MSCI ⁽¹⁾	AA	AA	AA	AA	=	Nexity fait partie des 14% des entreprises les plus performantes de son secteur. (Note allant de CCC à AAA)
Ethifinance ⁽²⁾	73/100	69/100	71/100	72/100	↑	La notation publiée en 2025, portant sur l'exercice 2024, enregistre une hausse de 9 points par rapport au questionnaire 2023 révisé, à périmètre comparable suite à l'évolution du référentiel.
ISS ESG ⁽³⁾	C-	C-	C	C	=	Cette note place le Groupe dans les 20% des entreprises les plus performantes de son secteur. (Note de D- à A+)
Sustainalytics ⁽⁴⁾	16,5/100	16,5/100	16,7/100	18,6/100	↑	L'exposition aux risques ESG est considérée comme faible. (Note allant de 0 à 100 : échelle d'interprétation inversée : 0 étant un niveau de risque négligeable et 100 un risque sévère)
CDP ⁽⁵⁾	Climate change : B	Climate change : A-	Climate change : B	Climate change : B	=	En 2025, Nexity a été évalué B comme pour l'année 2024. (note allant de D- à A)
Humpact – Social ⁽⁶⁾	5/5	5/5	5/5	En attente de la publication de l'évaluation 2025		En 2024, Nexity a maintenu la note maximale 5/5, plaçant Nexity en 1ère place de son secteur d'activité. (Note de 0 à 5)
Palmarès Relation Clients Les Echos – HCG ⁽⁷⁾	5 ^{ème}	3 ^{ème}	5 ^{ème}	5 ^{ème}	=	Nexity conserve sa place dans le top 5 du classement. (top 200)

(1) Agence américaine qui propose des outils et services d'aide à la décision pour la communauté mondiale des investisseurs

(2) Agence de notation du groupe Ethifinance spécialisée dans la notation des performances ESG des sociétés européennes cotées (small & midcaps). Pour rappel, en 2022, l'agence a conduit une refonte historique de son référentiel de notation, impactant les scores des 3 années précédentes, expliquant la baisse de la note entre 2022 et 2023

(3) Agence de notation internationale dont les solutions permettent aux investisseurs de développer et d'intégrer des politiques et des pratiques d'investissement responsable

(4) Un des leaders mondiaux de l'évaluation RSE des entreprises

(5) Organisation internationale à but non lucratif analysant l'impact environnemental des entreprises

(6) Agence de notation extra financière qui évalue les sociétés cotées françaises sur leur impact des enjeux sociaux

(7) Classement annuel des entreprises les plus performantes en matière de relation client

1.3 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

Cette section présente les grandes tendances de marché auxquelles Nexity fait face. Leur bonne compréhension permet au Groupe de positionner ses métiers de manière à tirer parti de leur potentiel de croissance à moyen et long termes. Les environnements de marché spécifiques à chaque métier du Groupe sont présentés aux paragraphes 1.6.1.1, 1.6.2.1 et 1.6.3.1 « Environnement de marché » du présent chapitre.

Nexity opère sur des marchés en constante évolution, influencés par des tendances démographiques, économiques, sociales, sociétales et environnementales. La stratégie de Nexity repose sur le fondement que les besoins immobiliers sont importants dans la plupart des territoires : des territoires où la régénération urbaine et le recyclage foncier seront privilégiés dans un contexte de saine sobriété ; et des besoins qui portent et porteront sur des produits plus diversifiés, adaptés aux usages, plus abordables et plus résilients et spécifiques aux territoires.

Si dès 2020, les impacts de ces tendances se sont vus renforcés par les conséquences de la crise sanitaire, l'année 2023 a marqué une nette rupture avec une remise en cause des modèles de développement antérieurs. La vive remontée des taux d'intérêts des banques centrales pour lutter contre l'inflation et le ralentissement de la

construction ont conduit à un retournement de marché en termes de commercialisation de logements neufs et d'immobilier d'entreprise. Dans le même temps, des évolutions réglementaires et fiscales procycliques sont venues accentuer le retournement (tel que la fin du dispositif Pinel par exemple).

2024 et 2025 ont été deux années de transition et de stabilisation avec des marchés immobiliers toujours affaiblis, aux prises avec de multiples incertitudes (instabilité politique en France et climat géopolitique international anxiogène) et l'impact de l'arrêt du dispositif Pinel sur les investisseurs particuliers. L'activité a été relativement faible, avec une mobilité des acteurs économiques limitée (ménages et entreprises). Toutefois, dans la perspective des élections municipales de 2026, le logement des Français, bien essentiel, est apparu comme un enjeu de plus en plus incontournable. 2026 devrait donc être une année de reprise modérée des commercialisations de logements neufs, le marché de l'ancien ayant déjà repris progressivement en 2025. Des taux d'intérêt stabilisés, le maintien du PTZ, le statut du bailleur privé et les besoins importants de logements sociaux devraient soutenir cette reprise graduelle, qui restera toutefois conditionnée à la confiance et à la solvabilité des ménages.

1.3.1 Des besoins en logement toujours plus importants, tant sur le plan quantitatif (volume) que qualitatif (usages)

Les besoins en logements (neufs ou rénovés) sont très importants en France et ils ne se résorbent pas. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

- **Croissance démographique** : la population française devrait augmenter de 1,9 million d'habitants en 2044 par rapport à 2021 selon l'INSEE ;
- **Baisse tendancielle de la taille des ménages** : de 2,6 personnes en 1990 à 2,2 personnes en 2020, la taille des ménages devrait s'établir à 2,07 en 2030 et 1,99 en 2050⁽¹⁾ ;
- **Défis du mal logement** : 4,2 millions de Français sont mal logés⁽²⁾ ;
- **Insuffisance de logements sociaux** : 2,87 millions de demandeurs de logement social mi-2025 (+52% en 10 ans, +6% en un an)⁽³⁾ ;

- **Pénurie de logements locatifs, notamment pour les jeunes décohabitants et les étudiants** : la tension sur le marché locatif est de plus en plus vive, résultat en partie de l'impact de la loi Climat et Résilience mais aussi de la plus faible mobilité résidentielle en général. Cette tension impacte particulièrement les petites et moyennes surfaces pénalisant les étudiants, les jeunes actifs et les familles monoparentales. D'après Bien'ici⁽⁴⁾, après une explosion depuis 2022, la demande de biens à louer a encore progressé en 2025, (+2% par rapport à 2024) et la tension a augmenté de 13,5% en raison du niveau faible d'offre (divisée par 2 depuis 2022) ; et
- **Faiblesse de la construction** : en 2025, 381.000 logements ont été autorisés, soit une augmentation de 16% par rapport à 2024, mais ce chiffre demeure inférieur à la moyenne des vingt dernières années, qui s'établit à environ 453.000 unités. De même, le nombre de logements mis en chantier progresse de 7% entre 2024 et 2025 pour atteindre 280.000 unités, contre une moyenne de 380.000 unités enregistrée depuis 2006⁽⁵⁾.

1) Source : INSEE et Rexecode

2) Source : Rapport annuel 2026, Fondation pour le Logement

3) Source : USH

4) Source : L'Observatoire Immobilier Bien'ici, Janvier 2026

5) Source : SDES, Sit@del2, déc. 2025

Ces différents facteurs entraînent une demande potentielle de nouveaux logements (neufs ou rénovés) importante d'ici 2030, estimée à environ 450.000 logements par an a minima selon le CNH (Conseil National de l'Habitat), 518.000 selon l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), loin des niveaux de construction récents. D'après le scénario central du SDES ⁽¹⁾ publié en 2025, l'estimation totale des besoins en logements pour la période 2020-2050 s'élève à 6,8 millions d'unités, une nouvelle projection qui intègre une donnée longtemps sous-évaluée : la résorption du mal-logement ⁽²⁾.

Toutefois cette approche quantitative des besoins à l'échelle nationale recouvre de vraies disparités dans les situations territoriales locales. Les métropoles et les zones tendues, périurbaines notamment, continuent d'attirer population et emplois dans un mouvement de desserrement urbain autour des grandes villes tandis que les territoires détendus perdent en attractivité à l'exception de certains territoires, littoraux notamment ⁽³⁾. L'arc atlantique, le sud de la France et les grandes métropoles semblent les territoires plus attractifs, polarisant la demande et posant de sérieuses questions d'aménagement et d'équilibre du territoire. Parallèlement, de grands projets nationaux (réindustrialisation, régénérations urbaines...) font peser sur certains territoires des enjeux de construction plus forts. Les besoins doivent donc s'appréhender à l'aune des spécificités locales.

Au-delà des besoins, la demande se transforme et les logements doivent s'adapter aux nouveaux usages et répondre aux aspirations des habitants :

- Des logements plus petits en raison de la réduction de la taille des ménages ;
- Des logements flexibles pour évoluer dans le temps, accompagner la variabilité de la taille des familles et/ou le vieillissement de la population française ;
- Des logements avec services pour des populations spécifiques, comme les étudiants ou les seniors : 29% de la population française aura plus de 65 ans en 2070, contre 21,5% aujourd'hui ;

- Des logements qui s'adaptent au télétravail : entre 2019 et 2023, la part des personnes salariées pratiquant le télétravail au moins occasionnellement est passée de 9% à 26% ⁽⁴⁾ ;
- Des logements durables, économes et devant faire face aux aléas climatiques ;
- Des logements plus proches de la nature : la nature en milieu urbain est de plus en plus valorisée et nécessaire pour son impact sur la biodiversité, le bien-être et la santé mentale. Les projets intègrent systématiquement des espaces verts pour rendre les villes plus désirables et résilientes ; et
- Des logements abordables et accessibles pour l'ensemble des habitants alignés avec les moyens financiers de chacun.

Ce sont surtout les zones périphériques ou secondaires des métropoles qui souffrent de ces évolutions structurelles. Ces territoires font face à de forts enjeux de transformation du parc vide associés à des mutations urbaines significatives (mixité d'usage, changements de destination, équipements à repenser...) visant à préserver leur attractivité.

La qualité et la contextualisation des projets urbains détermine de plus en plus l'avenir des grandes métropoles, leur attractivité et leur capacité à s'adapter aux besoins en termes de logements et de mixité d'usages. Les partenariats entre les collectivités territoriales et les opérateurs immobiliers privés tels que Nexity doivent apporter des solutions innovantes grâce à leur taille, leurs moyens, leurs expertises et leur large gamme de produits adaptés aux territoires et aux différentes catégories d'usagers.

De plus, les compétences de Nexity en aménagement urbain, réhabilitation/régénération urbaine et exploitation immobilière ainsi que son expertise en développement de projets mixtes, résidentiels, tertiaires et de services lui donnent une capacité d'intervention distinctive sur tout le territoire.

1.3.2 Des besoins en logement amplifiés par une période récente, post crise sanitaire, de fortes tensions et d'attentisme des acteurs publics

Après une période de forte dé-solvabilisation des ménages (notamment les plus modestes) en 2022/2023 en raison de la vive remontée des taux d'intérêt, la situation s'était légèrement améliorée en 2024 avec une baisse des taux de crédit significative et des banques plus volontaristes. En 2025, la baisse des taux s'est poursuivie et la distribution de crédit est repartie plus franchement à la hausse notamment sous l'impulsion de l'élargissement en avril 2025 du Prêt à Taux Zéro à toutes les zones et y compris sur la maison individuelle. Ce dispositif, combiné à une nouvelle requalification du zonage, a permis un redémarrage des transactions dans le neuf, porté essentiellement par les primo-accédants et la maison individuelle.

Ainsi, un arrêté du 5 septembre 2025 a reclassé 468 communes, dont 10 vers la zone A bis, 64 vers la zone A, 247 vers la zone B1. Ce reclassement permet la création de logements intermédiaires ou de logements aidés, renforcé par des aides possibles pour développer des projets de réindustrialisation ou de régénération urbaine sur des secteurs artificialisés (entrées de ville, cœurs de ville, friches...). Ces mesures offrent des opportunités pour développer des projets innovants et durables, malgré les défis réglementaires.

1) Service des Données et Etudes Statistiques de l'INSEE

2) Source : Banque des territoires

3) Source : Ministères Aménagement du territoire Transition écologique - Exode urbain, mythe ou réalité ?

4) Source : Dares novembre 2024

Selon l'Observatoire Crédit Logement CSA, le taux moyen des crédits immobiliers est passé de 3,31% en décembre 2024 à 3,17% en décembre 2025. Dans le même temps, le nombre de prêts accordés a augmenté de 38% mais demeurant bien inférieur au niveau d'avant crise et notamment porté par la reprise du marché de la maison individuelle.

Malgré ce léger redressement, les tensions demeurent fortes avec des incertitudes (politique nationale, endettement, géopolitique, pouvoir d'achat, etc.) pesant sur le moral des ménages et leur capacité à se projeter dans un achat immobilier. En décembre 2025, la confiance des ménages est légèrement repartie à la hausse. L'indicateur s'établit à 90, gagnant un point mais demeurant au-dessous de la moyenne de longue période (100 entre janvier 1987 et décembre 2025) ⁽¹⁾. En parallèle, le solde d'opinion relatif à l'opportunité d'épargner atteint un nouveau record, bien au-dessus de son niveau de longue période. Ces indicateurs témoignent de la prudence des ménages et du climat de réserve.

La situation est similaire pour les entreprises avec un taux de chômage en légère progression en 2025 (7,9% fin 2025, +0,6 point en un an) et des investissements globalement stables sur l'année 2025 ⁽²⁾, impactant ou reportant leurs projets immobiliers. Beaucoup d'entre elles arrivant en fin de bail ont d'ailleurs opté pour renégocier les baux en cours pour éviter des déménagements parfois onéreux.

La mobilité des acteurs économique est durablement ralentie. D'autant que des réglementations telle que la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et leurs modalités de mise en œuvre toujours incertaines rendent compliquées la planification et la réalisation des projets. Par ailleurs, fin 2025, l'approche des élections municipales est venue temporiser certains sujets.

Le marché locatif enfin est toujours très tendu avec une offre divisée par 2 depuis 2022, alors que la demande continue d'augmenter (+2% en 2025), maintenant les loyers à des niveaux élevés ⁽³⁾. Le manque de logement se fait ressentir sur l'ensemble des zones tendues.

1.3.3 Un marché de bureaux en bas de cycle

L'année 2025 a été globalement marquée par un contexte économique et politique instable et incertain, maintenant un climat d'attentisme chez les acteurs de l'immobilier tertiaire. Le marché a atteint un point bas, dans un environnement dominé par la prudence des utilisateurs et par une intensité élevée des renégociations de baux, qui traduisent des stratégies immobilières plus défensives.

Derrière les volumes de transactions et les niveaux de vacance élevés, c'est une mutation claire de la demande qui se confirme, autour de quatre notions clés, complémentaires entre elles : la réduction des surfaces occupées, la qualité et le bien-être au sein des espaces de travail, la centralité et la polarité des implantations, ainsi que le développement des services et de l'animation des lieux. Le flex office reste dominant et les aménagements s'orientent de plus en plus vers des environnements inspirés de l'hospitality et vers la création de lieux vivants favorisant les échanges et les écosystèmes collaboratifs.

Si les entreprises réduisent leurs surfaces, c'est à la condition de proposer des bureaux de meilleure qualité, mieux situés et plus attractifs, sans que le retour plus marqué au bureau ne se traduise par une hausse des mètres carrés consommés. Cette dynamique se vérifie en Île-de-France, avec l'attractivité persistante de Paris et la solidité du quartier d'affaires de La Défense, tandis que certaines polarités de première couronne, notamment dans le sud francilien, bénéficient d'une activité plus soutenue relative à leur bon rapport qualité-prix-accessibilité.

L'immobilier tertiaire ne se limite plus au bureau et il devient essentiel de proposer des combinaisons d'usages, de services et d'animations pour répondre au plus près des besoins des utilisateurs et des territoires. Dans le même temps, la hausse continue de l'offre disponible met en lumière la problématique des immeubles de bureaux vacants car devenus obsolètes, dont le repositionnement passe de plus en plus par des opérations de rénovation/transformation, alors que leur inadéquation aux nouveaux standards d'usage et de qualité pèse durablement sur leur attractivité.

1) Source : INSEE

2) Source : INSEE

3) Source : L'Observatoire Immobilier Bien'ici, Janvier 2026

1.4 STRATÉGIE ET OBJECTIFS

2025 : déploiement opérationnel du New Nexity

Le secteur immobilier fait face depuis 2022 à une crise inédite, à la fois par son intensité, sa durée et sa nature globale affectant l'offre et la demande, et qui se reflète dans un ralentissement historique de l'investissement privé résidentiel et tertiaire. Si cette crise confirme les tendances de marché présentées ci-avant, elle a amené le Groupe à adapter sa feuille de route avec le déploiement sur 2024 d'un plan de transformation en profondeur visant notamment le recentrage sur son positionnement d'aménageur – promoteur – exploitant et le déploiement du New Nexity, une nouvelle organisation territoriale, simplifiée, multiproduits, pleinement opérationnelle fin 2025.

Le Groupe a ainsi accéléré sur 2024 la mise en œuvre de ses décisions volontaristes en matière de désendettement lié au recentrage, de réduction de charges d'exploitation pour redimensionner sa base de coûts, d'adaptation de l'offre aux nouvelles données de marché, et a déployé sa nouvelle organisation, centrée sur les territoires, pour répondre encore mieux à la demande d'opérateur urbain qui lui est adressée.

- **Recentrage sur les métiers cœur d'aménageur – promoteur – exploitant**

Le Groupe a procédé à 3 cessions clés en 2024, dont les produits nets de cessions pour 435 millions d'euros ont intégralement été alloués au désendettement du Groupe :

- Activités d'administration de biens à Bridgepoint,
- Nexity Property Management à Crédit Agricole Immobilier, et
- 50% des titres dans la plateforme d'annonces immobilières Bien'ici au groupe Arche.

Le Groupe a finalisé sur 2025 le plan de cession sur ses activités de gestion avec la cession de sa filiale Accessite.

- **Redimensionnement** : le Groupe a réalisé un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) qui a concerné 500 postes, et a également réduit de manière conséquente, dès 2024, ses frais généraux et son immobilier. Le Groupe a confirmé lors des résultats annuels 2025 les économies cibles de 100 millions d'euros à horizon 2026, en année pleine, dont plus de 90% effectif dès 2025 ;
- **Recalibrage** : le Groupe a adapté son offre commerciale à la nouvelle donne de marché via des mesures volontaristes et assumées : réaligement des prix de sortie au pouvoir d'achat des clients, abandon d'une centaine d'opérations conçues dans l'ancien cycle ; et
- **Redéploiement** : le plan de transformation a amené une refonte de l'organisation, afin de la rendre plus opérante, agile et parfaitement adaptée à la demande d'opérateur urbain. Le New Nexity dont le déploiement a été initié le 9 janvier 2025 est pleinement opérationnel fin 2025.

Le New Nexity : une organisation territoriale et multiproduits recentrée sur le modèle d'aménageur – développeur – exploitant

La combinaison des régions et des offres immobilières constitue une organisation matricielle, permettant une flexibilité accrue, une communication plus fluide et une meilleure utilisation des ressources.

Ce modèle s'appuie sur une stratégie commerciale organisée autour de sept régions multiproduits avec des marques régionales et nationales, appuyées par quatre expertises verticales : aménagement, promotions tertiaire et résidentielle, et réhabilitation. Il permet ainsi de soutenir les équipes locales dans le développement et la réalisation d'opérations avec l'appui d'équipes en central disposant d'une expertise solide et reconnue sur des produits et métiers dédiés.

Cette organisation confère à Nexity une capacité accrue à répondre à la demande de ses clients et aux attentes des élus (sur-mesure, avec des combinaisons de produits).

Nexity a poursuivi en 2025 l'optimisation de son organisation à travers notamment deux leviers :

- Le recentrage de la marque Edouard Denis sur les régions les plus dynamiques, passant ainsi d'une marque nationale à une marque multirégionale, nécessitant l'accompagnement d'une Rupture Conventionnelle Collective visant le départ autorisé de 122 collaborateurs ; et

- La constitution du pôle « Nouvelles offres urbaines » pour accélérer son développement sur le segment stratégique de régénération urbaine. Le pôle « Nouvelles offres urbaines » rassemble les savoir-faire des filiales Nexity Immobilier d'Entreprise, Nexity Héritage et Nexity Contractant Général, ainsi que les équipes de Nexity Clients Institutionnels pour créer un nouvel ensemble puissamment compétent pour tous les grands projets de régénération urbaine et de redéveloppement d'actifs, notamment à vocation mixte ou tertiaire. Il jouera un rôle central dans le développement futur de Nexity, tout en agissant comme centre d'expertise auprès des directions régionales multiproduits.

Des premiers succès commerciaux en région sur 2025 illustrant notamment la complémentarité des expertises métiers avec le projet MAN à Nantes ou l'îlot St Paul à Tours (37) confirment la pertinence de cette nouvelle organisation qui va se poursuivre sur 2026 sa montée en puissance.

En cohérence avec sa nouvelle organisation, Nexity a fait évoluer sa gouvernance en septembre 2025. Le nouveau Comité exécutif, composé à fin 2025 de 7 membres est présidé par Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale. Il pilote la mise en œuvre de la stratégie avec pour priorité le déploiement du « New Nexity » et prend les arbitrages nécessaires.

La Direction générale du Groupe est présentée au paragraphe 4.3 « Le Direction générale » du présent Document d'enregistrement universel.

Le modèle d'affaires du Groupe est présenté dans le cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel.

Priorités d'actions du management en 2026

L'ensemble des actions volontaristes menées en 2024 et 2025, combinées au maintien d'une discipline financière rigoureuse, ont permis de dérisquer le profil financier du Groupe comme attendu : résultats robustes et retour à la rentabilité opérationnelle ; poursuite de la trajectoire de désendettement, avec une dette nette réduite de moitié sur 2 ans, et maintien d'une liquidité très solide à 588 millions d'euros. Le ratio de levier d'endettement ressort à fin 2025 à 4,9x l'Ebitda, en avance sur la trajectoire. (voir paragraphe 1.5 « Performance 2025 du Groupe » présenté ci-après.

Fort de cette nouvelle organisation, le Groupe aborde 2026 avec une organisation simplifiée, un modèle recentré, et la capacité de capter pleinement le rebond du cycle lorsqu'il se matérialisera.

Priorités opérationnelles :

- Poursuite de la recomposition d'une offre adaptée et rentable ;
- Écoulement du stock à l'offre grâce à une politique de commercialisation et de distribution agile, capitalisant notamment le PTZ et la création du statut de bailleur privé ;
- Une amélioration du prix de revient grâce au renforcement des équipes techniques en central, avec notamment le déploiement du plan de performance construction, un axe stratégique fort porté par la Direction générale, qui embarquent tous les collaborateurs du Groupe ; et
- Le maintien d'un niveau de satisfaction client élevé.

Priorités financières

La trajectoire du levier financier demeure une priorité stratégique comme illustré sur 2025 avec un ratio nettement en avance sur les covenants, et nous entendons poursuivre la dynamique en 2026 via le maintien d'une discipline financière, en particulier sur la maîtrise de la dette nette, ainsi que via une progression graduelle des marges et de l'EBITDA.

Guidance 2026 ⁽¹⁾

- Amélioration de la rentabilité opérationnelle avec un résultat opérationnel courant New Nexity ⁽²⁾ en hausse sur 2026 ; et
- Poursuite de la baisse du ratio de levier ⁽³⁾ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027.

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

2) Résultat opérationnel courant New Nexity – hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

3) 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

1.5 PERFORMANCE 2025 DU GROUPE

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le Groupe a aligné sa communication financière avec le référentiel IFRS, dans une optique de simplification.

Les informations financières publiées et présentées ci-dessous sont donc issues des états financiers consolidés au 31 décembre 2025, préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne, figurant au paragraphe 5.1 « Etats financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel. Pour rappel ; la communication financière était basée jusqu'au 31 décembre 2024 sur le reporting opérationnel avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle.

Nexity prêt au rebond : dynamique opérationnelle engagée et discipline financière reflétées dans les résultats 2025

• Bilan dérisqué et désendetté :

- Dette financière nette avant montée au capital d'Angelotti à 278 millions d'euros, soit un désendettement de 52 millions d'euros (contre une dette financière nette 2024 de 330 millions d'euros) ; Dette financière nette du Groupe à fin 2025 à 328 millions d'euros, soit un endettement du Groupe réduit de moitié sur 2 ans,
- Cash-flow libre positif sur l'année, dont 107 millions d'euros de cash-flow libre d'exploitation, et
- Arbitrages opportunistes avec des impacts comptables sur le résultat net reflétés dans la génération du cash-flow libre de l'année ;

- **Résultat opérationnel courant** ⁽¹⁾ positif à 25 millions d'euros contre (118) millions d'euros en 2024 : un retour à la rentabilité opérationnelle comme attendu grâce à la recomposition des marges de l'activité aménagement et promotion, intégrant les effets du plan d'économies, et l'amélioration de la rentabilité des services (sur l'exploitation avec un taux de marge à ~13% et un retour à l'équilibre sur la distribution) → Ratio de levier à 4,9x, en avance sur la trajectoire ⁽²⁾ ; et

• Liquidité solide à 588 millions d'euros

- Après 321 millions d'euros de remboursements obligataires 2025 réalisés principalement via les produits de cession de 2024,
- Part non tirée de la ligne de crédit : 475 millions d'euros, et
- Financements sécurisés jusqu'en 2028.

Consolidation de la position de leader dans le nouvel environnement de marché

- Résidentiel : > 12.000 réservations ; part de marché consolidée à 13%, +10 points de base
Performances commerciales supérieures au marché sur tous les segments pour le 2^{ème} trimestre consécutif
 - leader sur le segment des accédants : +19% par rapport à 2024 à près de 2.600 lots (contre +4% pour le marché),
 - 7.450 ventes en bloc (62% du mix) ; 26% de part de marché sur le quatrième trimestre, et
 - une offre commerciale à ~5.400 lots, adaptée au marché et de qualité ;
- Forte dynamique de l'activité Terrains à bâtir (+32% à ~1.400 lots) ;
- Accélération de la diversification de l'activité tertiaire : prises de commandes de 75 millions d'euros sur 2025 ; et
- Backlog à 3,9 milliards d'euros et potentiel ⁽³⁾ de ~42.000 logements (soit un pipeline de ~5 ans d'activité).

Perspectives

- Une montée en puissance sur 2026 du New Nexity, organisation territoriale, simplifiée, multiproduits recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant, permettant de capter le rebond avec une offre de logement abordable, bas carbone et de qualité ;
- Guidance 2026 ⁽⁴⁾
 - Amélioration de la rentabilité opérationnelle avec un résultat opérationnel courant New Nexity ⁽¹⁾ en hausse sur 2026, et
 - Poursuite de la baisse du ratio de levier ⁽²⁾ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027.

1) Résultat opérationnel courant New Nexity – 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

3) Potentiel Promotion hors Aménagement et hors partenariat Carrefour

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

Activité commerciale

France	2024	2025	Variation
Réservations Immobilier résidentiel			
Parts de marché	12,9%	13,0%	+10 pdb
Volume	13.387 lots	12.008 lots	-10%
Valeur	2.718 M€	2.492 M€	-8%
Backlog Aménagement et Promotion	3,9 Mds€	3,9 Mds€	+1%
Immobilier résidentiel	3,8 Mds€	3,8 Mds€	-0,3%
Immobilier tertiaire	23 M€	63 M€	+40 M€
Potentiel d'activité (en équivalent logements)	39.000	42.000	+3.000

Résultats financiers

(en millions d'euros)	2024	2025	Variation
Chiffre d'affaires « New Nexity » ⁽¹⁾	3.205	2.743	-14%
Résultat opérationnel courant « New Nexity »	(118)	25	+144 M€
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	-4%	+1%	+4,6 pts
Résultat net part du Groupe	(62)	(188)	x3
Endettement net ⁽²⁾	330	328	(2) M€

(1) Hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive

(2) Endettement net avant obligations locatives

1.5.1 Éléments financiers 2025

Suite aux cessions des activités d'administration de biens et de Nexity Property Management, finalisées en 2024, le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant 2024 de ces activités sont isolés dans les tableaux sur une ligne « activités cédées ».

Par ailleurs, suite à la finalisation sur 2025 du plan de cession des métiers de gestion :

- La ligne « activités cédées » intègre également les contributions des filiales d'hospitality Week'in et Accessite cédées respectivement aux troisième et quatrième trimestres 2025 ; et
- Des reclassements ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs ⁽¹⁾.

1) Le tableau des reclassements effectués est présenté dans les annexes du communiqué de presse des résultats annuels de Nexity publié le 25 février 2026, et disponible sur le site internet du Groupe à l'adresse suivante : <https://nexity.group/finance>

(en millions d'euros, hors activités cédées et à l'international)	2024	2025	Variation vs. 2024
Chiffre d'affaires consolidé	3.333	2.821	-15%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT NEW NEXITY	(118)	25	+144 M€
Résultat opérationnel courant activités à l'international	(32)	(13)	+19 M€
Résultat opérationnel courant activités cédées	10	3	(7) M€
Résultat opérationnel courant	(140)	15	+155 M€
Résultat non courant	132	(128)	(260) M€
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(8)	(113)	(105) M€
Quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	5	(38)	(43) M€
Résultat opérationnel après quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	(4)	(151)	(148) M€
Résultat financier	(130)	(89)	+40 M€
Impôts sur les bénéfices	73	65	(9) M€
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1)	(7)	(6) M€
Résultat net	(61)	(184)	(122) M€
Participations ne donnant pas le contrôle	(1)	(5)	(4) M€
Résultat net part du Groupe	(62)	(188)	(126) M€

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros)	2024 ⁽¹⁾	2025	Variation
Aménagement et Promotion	2.767	2.326	-16%
Immobilier résidentiel	2.393	2.277	-5%
Immobilier tertiaire	374	50	-87%
Services	433	412	-5%
Exploitation	276	301	+9%
Distribution	157	111	-30%
Autres activités	5	5	+0%
CHIFFRE D'AFFAIRES NEW NEXITY	3.205	2.743	-14%
Chiffre d'affaires activités à l'international	3	67	na
Chiffre d'affaires activités cédées	125	10	na
CHIFFRE D'AFFAIRES	3.333	2.821	-15%

(1) Des reclassements inter-activités ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs.

Note : Les chiffres d'affaires des activités de promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

Le chiffre d'affaires de 2025 s'établit à 2.821 millions d'euros, en retrait de 15% et de 14% sur le périmètre New Nexity (hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive).

- Le chiffre d'affaires de l'activité **aménagement et promotion** est en baisse de 16% sous l'effet principalement du ralentissement embarqué de l'activité en résidentiel et de la baisse de la contribution de l'activité tertiaire (-87%) du fait de l'effet de base lié à l'avancement des projets tertiaires significatifs livrés en 2024 ;
- Le chiffre d'affaires des **services** est en baisse de 5% à 412 millions d'euros, impacté par la baisse du chiffre d'affaires des activités de distribution de 30% lié au repositionnement produit mais toujours porté par la bonne tenue des activités d'exploitation qui ressortent à +9% ; et
- Le chiffre d'affaires des **autres activités** ressort à 5 millions d'euros, stable sur un an. La ligne intègre notamment le reclassement de l'activité d'expertise Costame-Moreau précédemment reportée sur la ligne gestion.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2024 ⁽¹⁾		2025	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Aménagement et Promotion	(100)	-3,6%	20	0,9%
Immobilier résidentiel	(119)	-5,0%	13	0,6%
Immobilier tertiaire	19	5,1%	7	9%
Services	24	5,5%	38	9,3%
Autres activités	(42)	na	(33)	na
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (NEW NEXITY)	(118)	-3,7%	25	0,9%
Activités à l'international ⁽²⁾	(32)	na	(13)	na
Activités cédées ⁽³⁾	10	na	3	na
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(140)	-4%	15	0,5%
Résultat opérationnel non courant	132	na	(128)	na
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(8)	-0,3%	(113)	-4,0%

(1) Des reclassements inter-activités ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs.

(2) Activités à l'international en Gestion extinctive (Allemagne, Italie et Belgique)

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024 et Accessite et Week'In en 2025

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant « New Nexity », hors activités à l'international et hors activités cédées s'élève à 25 millions d'euros, contre (118) millions d'euros en 2024, soit une progression de 144 millions d'euros. Ce retour à la rentabilité opérationnelle comme attendu provient notamment des effets suivants :

- La recomposition des marges de l'activité résidentielle grâce à la contribution à l'avancement, au rythme prévu des mises en production de nouvelles opérations aux marges d'engagement depuis début 2024 ;
- Les bénéfices du plan d'économies de 100 millions d'euros à horizon 2026, dont 92% activés dès 2025 ; et
- L'amélioration de la rentabilité des services portée par les activités d'exploitation (12,7% de marge) et un retour à l'équilibre pour les activités de distribution.

Résultat opérationnel non courant

Le résultat opérationnel non courant s'élève sur 2025 à (128) millions d'euros. Il reflète la traduction comptable des actions volontaristes engagées sur l'exercice, visant à dérisquer le bilan et à poursuivre la trajectoire de désendettement :

- Finalisation du plan de cession sur les métiers de gestion et approche opportuniste principalement sur des projets tertiaires dans un marché dégradé ayant conduit à des arbitrages (cessions finalisées ou non) ;

- Poursuite de l'approche prudente dans le développement : abandons d'opérations du fait du Groupe (coûts d'abandon liés aux frais d'études) ; et
- Coûts de réorganisation dans le cadre d'une stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire.

(en millions d'euros)	2024	2025
Plus ou moins-value de cession et dépréciation de terrains	201	(109)
Abandons d'opérations	(23)	(10)
Coûts de réorganisation	(46)	(9)
Résultat non courant	132	(128)

Les décisions reflétées comptablement dans le résultat non courant ont représenté sur l'année un volume de cash-in de 54 millions d'euros, participant au désendettement et à la liquidité du Groupe.

Le résultat non courant intégrait en 2024 les plus-values relatives aux cessions réalisées sur 2024 pour un montant total de 216 millions d'euros.

Autres éléments du compte de résultat

- Le **résultat financier** ressort en nette amélioration de 40 millions d'euros à (89) millions d'euros en 2025 contre (130) millions d'euros en 2024. Il intègre notamment :
 - Un coût de l'endettement à (34) millions d'euros en amélioration de 26 millions d'euros par rapport à 2024 du fait de la baisse de la dette brute moyenne de 26% d'une part (-50% par rapport à la dette brute moyenne 2019-2023), et du redimensionnement de la ligne de crédit corporate début 2025 d'autre part. Le coût moyen de la dette ressort à 2,8% ⁽¹⁾ au 31 décembre 2025 contre 3,2% au 31 décembre 2024,
 - Des charges d'intérêt sur obligations locatives pour (34) millions d'euros, en très légère hausse de (1) million d'euros en lien avec le bail de Reiwa (nouveau siège social du Groupe) et la croissance du parc des exploitants, et
 - Des autres produits et charges financières pour (22) millions d'euros, en baisse de 15 millions d'euros par rapport à 2024 ;
- Le **produit d'impôt** s'élève à 65 millions d'euros en 2025 (contre un produit de 73 millions d'euros en 2024) compte tenu de la créance d'impôt constatée au titre du déficit sur l'exercice. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 31,8% en 2025 ;
- Le **résultat des sociétés mises en équivalence** intègre cette année un montant de dépréciation reflet d'un arbitrage sur un projet tertiaire co-détenu avec un investisseur institutionnel ; et
- Le **résultat net part du Groupe** de l'année 2025 s'élève donc à (188) millions d'euros contre (62) millions d'euros en 2024.

1.5.2 Bilan et structure financière 2025

L'**endettement net** du Groupe avant obligations locatives s'élève à 328 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 330 millions d'euros à fin 2024 et intègre la montée au capital d'Angelotti qui a eu lieu le 30 septembre 2025 pour un montant de 50 millions d'euros. Hors montée au capital d'Angelotti, l'endettement net est de 278 millions d'euros au 31 décembre 2025, en baisse de 52 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024, 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 ; et
- Bonne maîtrise des charges financières.

Pour rappel, l'endettement net du Groupe a été réduit de moitié sur 2 ans.

(en millions d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2025	Variation
Emprunts obligataires et autres	796	512	(283)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	300	402	102
Dette brute	1.096	914	(182)
Trésorerie nette et autres	(767)	(587)	180
ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	330	328	(2)

Remboursement des échéances obligataires sur le premier semestre pour 321 millions d'euros

Le Groupe a remboursé le 2 mars 2025 la totalité de l'ORNANE 2018 pour un montant de 200 millions d'euros et a également procédé, dans le cadre de son emprunt obligataire de type Euro PP au remboursement de la tranche de 121 millions d'euros à 8 ans (échéance juin 2025 conformément à la documentation publiée. Ces 2 remboursements ont été réalisés en grande partie grâce aux produits de cession de 2024.

La dette à taux fixe ou bénéficiant d'une couverture de taux est de 76% de la dette brute, limitant ainsi l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt.

Le Groupe dispose d'une liquidité solide au 31 décembre 2025 à 588 millions d'euros : la trésorerie mobilisable au 31 décembre 2025 intègre la part non tirée de la ligne de crédit pour 475 millions d'euros.

1) Incluant les produits financiers et hors waiver fees

Adaptation du financement bancaire et des covenants

Le Groupe a renégocié sur le premier semestre de l'année une trajectoire de ratio de levier financier avec ses partenaires bancaires et porteurs obligataires Euro PP, adaptée au nouveau cycle immobilier et à l'amélioration attendue de la rentabilité du Groupe.

- Pour rappel, le Groupe a revu durant le premier trimestre 2025 son financement bancaire à moyen terme avec une ligne de crédit ajustée à 625 millions d'euros, et a revu le niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants comme suit : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027 ;

- **Au 31 décembre 2025, le ratio de levier du Groupe est de 4,9x en avance sur la trajectoire de levier financier qui intégrait naturellement des marges de manœuvre ;**
- La prochaine période de test est prévue à la fin de l'année 2026 avec une fréquence de revue annuelle jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en février 2028. À noter que le ratio de couverture de frais financiers (ICR) a été exclu des covenants⁽¹⁾ ; et
- Par ailleurs, les porteurs obligataires Euro PP ont voté favorablement et à l'unanimité à la consultation ayant eu lieu durant le premier semestre portant notamment sur l'adaptation des covenants décrits ci-dessus des souches EuroPP 2026 et EuroPP 2027⁽²⁾.

(en millions d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2025	Variation
Aménagement et Promotion	749	588	(161)
Immobilier résidentiel	805	646	(159)
Immobilier tertiaire	(56)	(58)	(2)
Services	16	(17)	(33)
Exploitation	(64)	(75)	(10)
Distribution	80	57	(23)
Autres activités	(37)	(51)	(14)
Total BFR New Nexity hors impôt	728	520	(208)
BFR activités à l'international	99	83	(17)
BFR activités cédées	2	-	(2)
Total BFR hors impôt	830	603	(227)
Impôts sur les sociétés	2	3	1
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)	832	606	(226)

Le BFR ressort à 606 millions d'euros au 31 décembre 2025 en baisse d'environ 30% soit (226) millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024.

- Le BFR de l'activité aménagement et promotion est en baisse de (161) millions d'euros grâce à la poursuite des actions de maîtrise : sélectivité accrue dans les achats terrains ; optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds (via la concomitance entre les achats terrains, les actes et les appels de fonds) et accélération du recouvrement, ainsi qu'aux arbitrages réalisés fin 2025 principalement sur des projets tertiaires dans un marché en bas de cycle ; et

- La baisse du BFR des activités de Services porte essentiellement sur l'activité de Distribution suite principalement au déstockage et à la baisse de l'activité opérateur.

1) Le détail des covenants bancaires est précisé au paragraphe 5.1 « Etats financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel, à la note 21.

2) Revue du niveau de ratio de levier d'endettement avec une fréquence de revue annuelle : < 8,5x à fin 2025, < 7x à fin 2026 et suppression de l'ICR

1.6 LES MÉTIERS DU GROUPE

1.6.1 Aménagement et Promotion - Immobilier résidentiel

1.6.1.1 Environnement de marché et concurrence

Environnement de marché

Les évolutions démographiques génèrent un besoin structurel de logements neufs en France du fait de la croissance de la population, de la démultiplication du nombre de ménages (décohabitation) et des phénomènes migratoires, auxquels s'ajoutent d'autres macro-tendances décrites au paragraphe 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre. Face à cette demande, l'effort de construction demeure insuffisant, et complexifie l'accès au logement pour un nombre croissant de ménages.

Le secteur de la construction neuve traverse une crise sans précédent en France et les volumes de logements autorisés et mis en chantier tombent en 2024 à des niveaux les plus bas depuis plus de 20 ans. En 2025, 381.000 logements ont été autorisés, soit une augmentation de 16% par rapport à 2024, mais ce chiffre demeure inférieur à la moyenne des vingt dernières années, qui s'établit à environ 453.000 unités. De même, le nombre de logements mis en chantier progresse de 7% entre 2024 et 2025 pour atteindre 280.000 unités, contre une moyenne de 380.000 unités enregistrée depuis 2006 ⁽¹⁾. Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, les taux d'intérêt ont continué de baisser sur les premiers mois de 2025, sont restés stables jusqu'à l'été, puis ont légèrement augmenté en fin d'année pour s'établir à 3,17% en moyenne en décembre 2025. Cette relative stabilité des

taux et le regain de confiance des acheteurs a permis au marché de l'ancien de montrer des signes de reprise sur l'année 2025 (+13% à 951.000 unités), et ce après avoir trois années de chute et un point bas atteint en 2024 à 845.000 transactions.

En revanche, le marché du neuf demeure sous forte pression : la production reste grippée, pénalisée par la raréfaction des permis de construire, des coûts de construction élevés et une rentabilité insuffisante pour les promoteurs. Cette situation, aggravée par l'incertitude politique, maintient le secteur dans une dynamique déprimée malgré les ajustements réglementaires annoncés.

Le marché du logement neuf ⁽²⁾ est estimé à 92.400 ventes sur l'année 2025 (-11% par rapport à 2024), contre 138.000 en moyenne sur les 10 dernières années. Avec la disparition du Pinel, les ventes aux investisseurs particuliers chutent de moitié sur un an et ne représentent plus que 19% des ventes au détail de logements ordinaires (contre 46% en moyenne depuis 2016). Les ventes aux accédants progressent de 4% entre 2024 et 2025, soutenues notamment par l'extension en avril 2025 du prêt à taux zéro à l'ensemble du territoire français.

Concurrence

Sur le marché de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional. Les concurrents nationaux les plus importants qui interviennent sur le marché du logement neuf sont Altarea Cogedim, Icade, Bassac, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier et Kaufman & Broad.

Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de logements neufs et la part de marché des principaux acteurs de la promotion résidentielle.

Logement	2022	2023	2024	2025
Nexity	18.015	14.602	13.387	12.008
Altarea Cogedim	10.017	8.004	7.601	7.960
Bassac (ex-LNC)	5.900	4.955	6.665	6.476
Procvivis	4.125	4.406	5.340	nc
Kaufman & Broad	6.214	5.332	5.332	5.703
Icade Promotion	6.014	5.256	5.300	5.419
Vinci Immobilier	6.825	4.427	5.089	4.177
Groupe Pichet	5.285	4.500	3.967	nc
Bouygues Immobilier	9.276	3.127	3.616	nc

Source : 37^{ème} édition du Classement des promoteurs Innovapresse pour les années 2022 à 2024, sites internet des sociétés pour 2025 ; nc = non communiqué

1) Source : SDES, Sit@del2, données brutes, estimations à fin janvier 2026

2) Pour analyser le marché de la promotion en immobilier résidentiel à l'échelle nationale, Nexity s'appuie sur les chiffres de l'Observatoire de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) qui se base sur les informations remontées par les différents observatoires régionaux de la FPI et qui couvre environ 90% du marché de la promotion immobilière. Il comptabilise les ventes nettes de logements au détail (occupants et investisseurs particuliers) et les ventes de logements en bloc (investisseurs institutionnels, opérateurs de logements sociaux et acteurs du logement intermédiaire)

1.6.1.2 Description des activités

L'organisation de l'aménagement et de l'immobilier résidentiel est fondée sur une stratégie multimarques avec une présence sur toute la France et une expertise nationale sur les montages complexes.

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. Des sociétés de services spécifiques, communes à l'ensemble du Groupe, peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées, soit en commercialisation, soit en assistance technique.

Clients et produits de l'aménagement et de la Promotion Immobilier résidentiel

Nexity est un acteur majeur dans les métiers de l'aménagement et de la promotion de logements neufs et du lotissement (développement de lots de terrains à bâtir), et exerce ses activités sur l'ensemble du territoire français.

Ses clients sont :

- **Des accédants à la propriété** (logement ou terrain à bâtir) ;
- **D'autres accédants** déjà propriétaires de leur résidence principale achetant un nouveau logement (ou un terrain à bâtir) pour y habiter ;
- **Des particuliers investisseurs** achetant un logement pour le mettre en location (soit en location nue, soit en location meublée, soit en démembrement de propriété) ; et
- **Des bailleurs professionnels** achetant un immeuble en bloc pour en retirer des revenus locatifs (lesquels relèvent du logement social, intermédiaire ou libre).

Nexity place au cœur de ses préoccupations l'accès au logement pour tous et centre son offre sur le logement abordable. Nexity a la capacité de couvrir toute la gamme de logement du marché et travaille sur des offres durables afin de proposer des produits performants et accessibles à tous, conçus pour chaque étape de la vie et sobres en carbone.

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous et décline aujourd'hui les lignes de produit suivantes :

- **Logements libres** : promotion de logements neufs ; logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés permettant de répondre aux problématiques des primo-accédants à travers son produit Access design ; logements en bois pour répondre aux exigences environnementales. Certains programmes peuvent être réalisés dans le cadre de copromotions avec des promoteurs locaux ou nationaux ;
- **Logements sociaux classiques** : imposé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain - article 55 de la loi du 13 décembre 2000), la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20%. Pour Nexity, cela représente 40% des ventes en 2025 ;
- **Logements adaptés aux personnes en situation de fragilité** : pensions de famille, hébergement d'urgence et habitat inclusif. Depuis 2005, Nexity a fait le choix stratégique d'accompagner les acteurs du logement social en répondant à leurs besoins en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Cet engagement se traduit notamment par la réalisation de pensions de famille et de dispositifs d'hébergement d'urgence, ainsi que par le développement de logements en habitat inclusif,

destinés à des personnes en situation de handicap, mais aussi à des seniors en perte d'autonomie, ainsi qu'à des résidences intergénérationnelles, avec une animation régulière portée par une association. Ces projets sont principalement montés avec les partenaires bailleurs sociaux, mais peuvent aussi être acquis par des investisseurs privés ;

- **Logements en Usufruit Locatif Social (ULS)** : dans les zones tendues, afin de favoriser la production de logements à prix abordable, Nexity développe des opérations en Usufruit Locatif Social. Ce produit repose sur le démembrement de propriété sur une durée de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier ou institutionnel acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis que son usufruit est cédé à un bailleur institutionnel ;
- **Logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** : afin de favoriser l'accession sociale aux ménages modestes, Nexity travaille en coopération avec les bailleurs sociaux et les organismes fonciers solidaires (OFS) pour proposer des logements à prix abordables. Créée par la Loi Macron du 6 août 2015, le Bail Réel Solidaire permet la dissociation du foncier et du bâti et permet de baisser ainsi le prix des logements ;
- **Logements en Prêt Social Location Accession (PSLA)** : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant ;
- **Logements locatifs intermédiaires** : depuis le 1^{er} janvier 2014, deux avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire ont été institués par le Gouvernement (ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014), à l'intention exclusive d'acquéreurs personnes morales avec un taux de TVA réduit à 10% et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans. Depuis fin 2024, l'achat de logements locatifs intermédiaires est devenu accessible aux particuliers à condition de le réaliser via des SCI (Société Civile Immobilière) ;
- **Résidences** :
 - Résidences étudiants : production de logements à destination des étudiants qui sont exploités majoritairement par Nexity via sa société d'exploitation Studéa, mais également par des exploitants tiers. Studéa est leader sur le marché des résidences étudiants et compte 150 résidences ouvertes ou en travaux en France et à l'étranger, ce qui représente plus de 17.000 logements sous gestion,

- Résidences services étudiants et seniors : production de résidences services seniors qui sont majoritairement exploitées par Ægide-Domitys dans le cadre du partenariat conclu en 2021 avec AG2R La Mondiale, et Edenéa, marque du Groupe Nexity via sa société d'exploitation Studéa,
- Résidences seniors sociales : elles constituent une réponse adaptée aux problématiques de logements des seniors, souvent confrontés à l'isolement dans des logements trop vastes et mal isolés, et des étudiants confrontés à la pénurie de logements abordables. Essentiellement réalisées sous forme locative et en secteur social, elles garantissent un accès à un habitat adapté aux seniors, mais aussi aux personnes handicapées, aux jeunes actifs et étudiants éligibles au logement social,
- Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY® : elles constituent une réponse pour un habitat adapté à la transition démographique, encourageant la cohésion sociale. COMPLICITY est une solution « d'habitat inclusif » qui met en place une animation sociale de la résidence pour accompagner les aînés, dans un domicile et des espaces résidentiels adaptés, et pour faciliter la création de liens et le bien vivre-ensemble de tous les résidents. Chaque résidence bénéficie d'un « projet de vie sociale et partagée ». Ce projet ambitieux, plébiscité par les élus, est le fruit d'une élaboration conjointe avec la commune, le bailleur social, le syndic de copropriété (dans le cas d'opérations en secteur libre) et l'animateur de vie sociale et partagée, en y associant les tissus associatif et économique locaux. Il y a 12 résidences ouvertes ou en travaux en France,
- *Coliving* : face aux nouveaux modes de vie, le coliving est un mode d'habitat partagé dans lequel on regroupe dans un même lieu des espaces privés et des espaces partagés. Pour vivre ou travailler, l'objectif est de mutualiser le loyer et les charges afin de se loger au cœur des grandes villes tout en profitant d'un confort de vie et de convivialité. Le coliving concerne de nombreuses populations : actifs, familles monoparentales, personnes en situation de handicap et seniors ;
- **Réhabilitation d'actifs immobiliers** : acteur engagé pour une ville durable et abordable, Nexity développe des projets de réhabilitation et de reconversion des actifs existants sur l'ensemble du territoire. Le Groupe développe, en synergie avec les collectivités, des solutions urbaines et financières, pour réhabiliter des actifs immobiliers de logements et pour transformer notamment des bâtiments tertiaires, commerciaux ou des parkings, en programmes mixtes (logements et bureaux) à dominante résidentielle ; et
- **Aménagement et terrains à bâtir** : consiste à viabiliser et à diviser un terrain, et à vendre les lots ainsi obtenus, généralement auprès de particuliers qui vont y construire individuellement leur maison, ou parfois auprès de promoteurs qui lancent un programme de commercialisation de maisons groupées ou d'habitat collectif. Pour les collectivités, la filiale développe des quartiers qui intègrent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Par ailleurs, dans la perspective de servir au mieux les intérêts de ses clients investisseurs institutionnels privés, Nexity imagine des produits adaptés à leurs attentes et leur propose des solutions partenariales sur mesure :

- **Vente en bloc de produits** répondant aux critères d'investissement des clients institutionnels : le Groupe propose des actifs répondant à la fois à des critères de localisation, partout en France, dans des secteurs *prime* ou en devenir, et aux exigences de haute qualité environnementale, sur l'ensemble des segments de l'immobilier résidentiel, logements collectifs, résidences seniors, étudiants, *coliving*... – ou d'entreprise ;
- **Mise en place de partenariats** permettant de développer les activités respectives de Nexity et de ses clients investisseurs : à cet effet, le Groupe prend des participations dans des *joint venture* avec pour objectif de générer des opportunités pour l'ensemble de ses filiales. À cet effet, le Groupe a conclu sur 2023, un partenariat avec le Groupe Carrefour *via* la création d'un véhicule de portage foncier qui vise la revalorisation de 74 sites Carrefour. Cet accord sur le long terme permettra à Carrefour et Nexity de développer des programmes mixtes à haute performance environnementale, accueillant des logements, des résidences de services, des commerces, des bureaux ou des hôtels ; et
- **Mise en place de solutions de portages fonciers** totalement dérisquées pour le Groupe.

1.6.1.3 Déroulement d'un projet

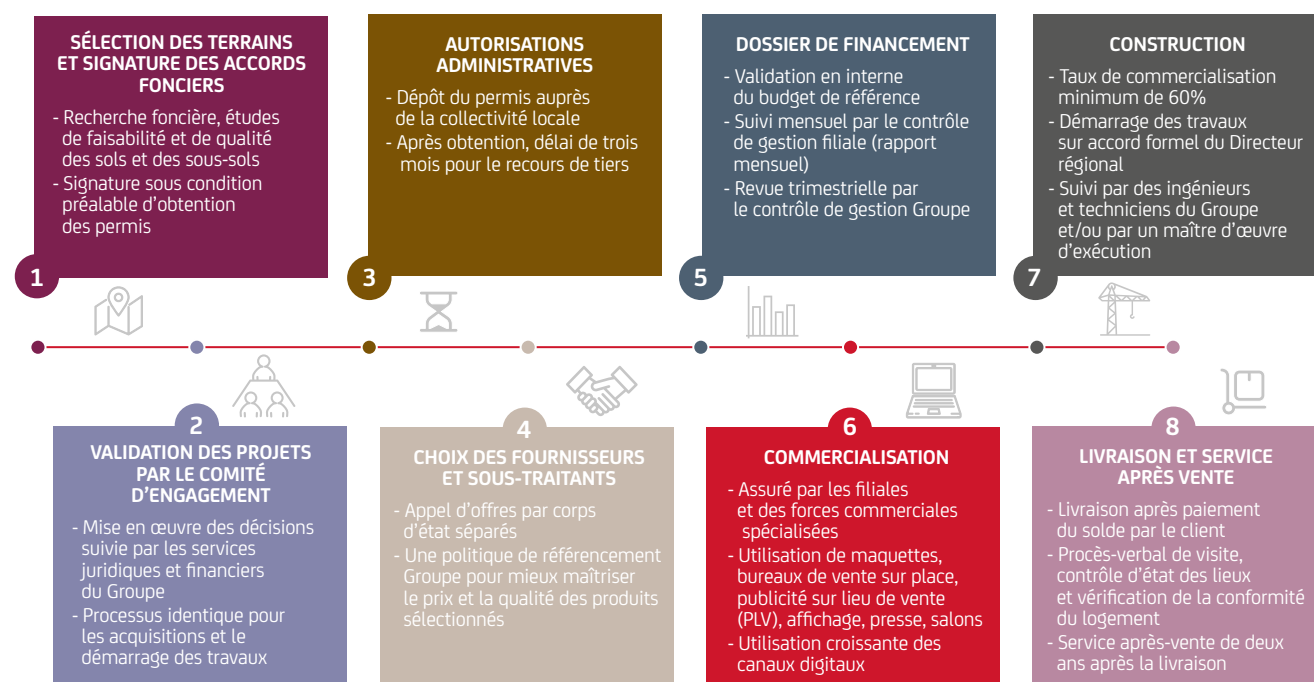
Le Groupe commercialise essentiellement ses logements sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement – VEFA (voir paragraphe 1.2.1 « Nexity, acteur de référence du marché immobilier en France / Un modèle de flux faiblement capitalistique » du présent chapitre), ou sous le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) dans certains cas de réhabilitation. Les lots de terrains à bâtir sont vendus sous le régime de marchand de biens.

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Sauf opportunités ponctuelles, l'activité de promotion Immobilier résidentiel du Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

Afin de répondre au mieux aux problématiques actuelles concernant la rareté du foncier auxquelles le Groupe doit faire face, Nexity développe depuis 2020 Nexity Solutions Foncières pour simplifier l'accès à l'ensemble des expertises foncières et métiers du Groupe à destination des détenteurs

de fonciers, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Sa mission est de valoriser les actifs immobiliers de ses clients, grâce à sa plateforme de services et sa large gamme de produits (résidentiel, bureau, résidence gérée, réhabilitation, aménagement, commerce...).

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes :



Par ailleurs, Nexity porte une attention particulière à la satisfaction de ses clients. Pour ce faire, Nexity dispose d'un programme de satisfaction interne déployé sur l'ensemble du territoire pour diffuser et ancrer une culture client partout dans le Groupe. Grâce à un dispositif d'écoute attentive et en continu des clients, la Direction de la

satisfaction client est capable d'identifier les axes d'amélioration et d'ajuster le dispositif relationnel aux attentes des clients. (voir paragraphe 3.3.3 « Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) » du présent Document d'enregistrement universel).

Particularités du déroulement d'une opération de terrains à bâtir

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements (autorisations administratives, critères de génération de marge).

Les clients de l'activité de terrains à bâtir bénéficient de conseillers professionnels, d'un site Internet et d'un numéro vert, qui aide le client à définir son projet sur le terrain qu'il

envisage d'acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le Groupe fournit également au profit de ses clients une garantie financière couvrant les travaux non encore réalisés, obligatoire pour la signature de l'acte de vente définitif.

Particularités du déroulement d'une opération à l'international

Le déroulement d'une opération de logements à l'international peut présenter certaines particularités par rapport à celui d'une opération de logements en France, notamment par l'achat du terrain avant l'obtention définitive des autorisations nécessaires à sa construction, par un transfert de propriété à l'achèvement des travaux engendrant ainsi un besoin en fonds de roulement plus important. Les démarches de développement et de

commercialisation de ces opérations sont adaptées aux particularités juridiques et économiques propres à chaque pays, avec le souci de conserver dans chacun de ces contextes locaux un profil de risque maîtrisé. Pour rappel, le Groupe n'exerce plus qu'une activité marginale à l'international (les pays restants, Belgique, Italie et Allemagne, étant en gestion extinctive).

Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2022 à 2025 :

(en % du prix de revient total)	2022	2023	2024	2025
Charges foncières	22,7%	21,6%	21,3%	19,9%
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,4%	3,6%	4,8%	4,0%
Travaux de construction	51,0%	52,7%	50,9%	54,0%
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	14,8%	14,8%	15,0%	14,7%
Frais financiers	1,4%	1,2%	1,8%	2,0%
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	6,7%	6,1%	6,1%	5,3%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100%

(1) Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10% du total

La maîtrise des coûts de construction

Dans un marché où le coût de production d'un logement est sensiblement supérieur au pouvoir d'achat des clients, il appartient à Nexity de challenger constamment ses coûts.

Pour ce faire, Nexity a mis en place un plan de performance opérationnelle, piloté par la Direction de la Construction, en lien avec les équipes régionales, qui poursuit deux objectifs :

- Garantir l'excellence technique ; et
- Maîtriser le coût de revient des opérations.

La feuille de route est structurée autour d'un triptyque opérationnel : mieux concevoir, mieux acheter, mieux exécuter. En un mot : mieux produire.

Ce Plan de performance construction s'appuie sur quatre leviers d'action, déclinés en initiatives concrètes à déployer dans chaque région :

- L'optimisation de la conception, qui vise à améliorer la qualité et l'efficacité des projets dès leur phase amont ;
 - L'optimisation des achats de fournitures, qui repose sur une meilleure structuration des achats pour renforcer la performance économique et la fiabilité des engagements ;
 - La rationalisation des achats de travaux, qui s'appuie sur la panélisation des entreprises de travaux pour mieux maîtriser les coûts et sécuriser les partenariats ; et
 - La performance dans l'exécution des travaux, qui va renforcer le pilotage des chantiers et la maîtrise des risques pour fiabiliser les livraisons et sécuriser les gains.
-
- Une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans à compter de la réception) ; et
 - Une garantie décennale, couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure ou l'impropriété à sa destination de la construction (dix ans à compter de la réception).

Garanties données par le Groupe

Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- Une garantie des vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;

1.6.1.4 Performances 2025

Offre commerciale

L'offre commerciale à fin décembre 2025 s'élève à 5.447 lots. Elle est en légère hausse de 3% sur le second semestre.

Avec un ratio offre commerciale / marché total ⁽¹⁾ au niveau de 2019, le niveau de l'offre commerciale reflète l'adaptation du Groupe aux nouvelles conditions de marché :

- Le délai d'écoulement à 5 mois (identique à celui observé en 2019) sécurise la rotation de l'offre et permet un nombre de logements achevés invendus toujours non significatif (~100 lots) ;
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 48% de l'offre totale, dont plus de 80% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois et 64% à plus d'un an ; et

Activité commerciale

Dans un marché du logement toujours impacté par la fin du dispositif Pinel fin 2024 et l'environnement politique dégradé sur le second semestre de l'année 2025, Nexity consolide sa position de leader en enregistrant un total de 12.008 réservations sur la période, soit une part de marché de 13% qui se consolide de +10 points de base par rapport à 2024. C'est une baisse de 10% dans un marché en baisse de 11% sur l'année.

Avec une amélioration continue de la tendance sur 2025 notamment soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le deuxième semestre, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le deuxième trimestre consécutif.

- Les **réservations au détail** enregistrées sur l'année s'élèvent à 4.558 lots soit 38% des réservations logements du Groupe, une baisse de 10% en volume et 8% en valeur démontrant la bonne tenue des prix de vente après le recalibrage mené en 2024. Cette évolution reflète les 2 dynamiques suivantes :
 - La baisse des investisseurs particuliers comme attendu du fait notamment de la fin du dispositif Pinel fin 2024, qui représentait pour mémoire 80% des réservations d'investisseurs particuliers et 18% du total des réservations 2024, et

- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues est en hausse de 15 points par rapport à 2022 à 91% avec une contribution des zones A/Abis en hausse de 17 points. À noter également que la part éligible au PTZ est désormais de 100% depuis le 1^{er} avril.

Dans le cadre de la revue permanente de l'offre commerciale en cours de projet, l'analyse ciblée de l'offre sur le deuxième semestre 2025 a notamment amené le Groupe, au regard du contexte, à procéder à l'abandon de 19 programmes conçus avant fin 2023, entraînant l'annulation du fait du Groupe de 927 réservations (bloc) enregistrées antérieurement à 2024.

- La poursuite de la forte dynamique sur les accédants à +19% sur l'année, à près de 2.600 réservations (+23% pour les primo-accédants), notamment portée par :
 - L'efficacité des offres produits et campagnes marketing intégrant des solutions de financement innovantes et attractives visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo accédants et les jeunes, en permettant notamment pour un locataire d'aligner au maximum les mensualités de crédit à son niveau de loyer,
 - Une bonne dynamique dans lesancements commerciaux : 106ancements commerciaux avec de la vente au détail répartis sur 101 communes reflétant une offre adaptée. Le taux moyen de pré-commercialisation avant le lancement des travaux s'élève à 75%, et
 - Les conditions de financement avec la stabilisation des taux d'emprunt sur l'année, l'extension du dispositif PTZ (Prêt à taux zéro) à l'ensemble du territoire et l'appétit des banques (nombre de prêts accordés en hausse de 34,9% sur 12 mois glissants en janvier 2026) ;
- Les **ventes en bloc** représentent 7.450 réservations sur l'année 2025 (62% du mix), en baisse de 9% en volume et 7% en valeur. Plus de la moitié de ces réservations ont été effectuées sur le quatrième trimestre confirmant la forte saisonnalité des ventes en bloc sur la fin de l'année ; et
- Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté plus de 1.400 réservations de terrains à bâtir sur l'année, en hausse de 32% en volume, une dynamique amplifiée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles depuis le 1^{er} avril 2025.

1) Données de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Nombre de lots - FRANCE, en unités	2023				2024				2025			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs	2.811	6.085	9.213	14.602	2.005	5.060	8.109	13.387	1.434	4.278	7.106	12.008
Terrains à bâtir	288	647	833	1.050	221	439	706	1.068	278	684	997	1.407
Total nombre de réservations	3.099	6.732	10.046	15.652	2.226	5.499	8.815	14.455	1.712	4.962	8.103	13.415

Valeur - FRANCE, en M€ TTC	2023				2024				2025			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs	575	1.260	1.865	2.964	446	1.060	1.690	2.718	312	930	1.515	2.492
Terrains à bâtir	28	56	81	101	18	35	58	95	26	58	92	133
Total montant réservations	604	1.316	1.946	3.065	464	1.095	1.748	2.812	339	988	1.607	2.625

Répartition des réservations de logements neufs par client - France

En nombre de lots	2024		2025		Variation
Clients accédants	2.160	16%	2.568	21%	+19%
dont primo-accédants	1.850	14%	2.267	19%	+23%
dont autres accédants	310	2%	301	3%	-3%
Investisseurs individuels	3.075	23%	1.990	17%	-35%
Bailleurs professionnels	8.152	61%	7.450	62%	-9%
dont investisseurs institutionnels	2.404	18%	2.671	22%	+11%
dont bailleurs sociaux	5.748	43%	4.779	40%	-17%
TOTAL	13.387	100%	12.008	100%	-10%

Résultats

Le **chiffre d'affaires** de l'activité aménagement et promotion Immobilier résidentiel s'élève à 2.277 millions d'euros sur 2025, en diminution de 5% par rapport à 2024, reflétant principalement la baisse embarquée de l'activité.

Le **résultat opérationnel courant** est positif à 13 millions d'euros contre (119) millions d'euros en 2024 et reflète comme attendu la recomposition des marges avec principalement la contribution à l'avancement en hausse des mises en production de nouvelles opérations aux marges d'engagement cibles depuis début 2024.

(en millions d'euros, hors activités à l'international)	2024	2025	Variation
Chiffre d'affaires	2.393	2.277	-5%
Résultat opérationnel courant	(119)	13	+132 M€
Marge (en % du CA)	-5,0%	0,6%	+5,5 pts

Perspectives

Le **backlog** s'élève à 3,9 milliards d'euros, stable par rapport au 30 septembre 2025, soit l'équivalent de 1,5 année d'activité. Il est sécurisé à 48% par des ventes actées.

Le **potentiel d'activité** hors aménagement représente l'équivalent de 42.000 logements.

Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour dont les premiers permis de construire ont été déposés sur le quatrième trimestre 2024 et sont en cours d'instruction (pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 milliards d'euros). Une dizaine d'autres permis sont en train d'être travaillés mais ont été ralentis par le contexte des municipales de mars 2026. Une accélération est attendue à l'issue des élections locales.

Le Groupe a obtenu environ 14.000 permis de construire sur 2025, un volume tout à fait satisfaisant qui nourrira le développement rentable de 2026.

1.6.2 Aménagement et promotion - Immobilier tertiaire

1.6.2.1 Environnement de marché et concurrence

Environnement de marché

Une description des macro-tendances soutenant les marchés du Groupe est présentée au paragraphe 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre.

Le marché de l'investissement

L'activité sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en 2025 enregistre une légère progression, dans un contexte encore contrasté et marqué par une forte concentration des grandes transactions.

Les investissements ont atteint 13,7 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2024. Le marché demeure toutefois polarisé entre de nombreuses petites opérations et quelques transactions majeures. L'Île-de-France concentre désormais 8,4 milliards d'euros, représentant 61% des volumes investis (contre 46% en 2024), confirmant une concentration géographique accrue des investissements.

En 2025, les investissements en France se répartissent principalement entre les bureaux, qui représentent 50% des volumes (en hausse de 31% par rapport à 2024); la logistique dont les volumes demeurent corrects mais en recul par rapport à 2024 et à la moyenne quinquennale ; et le commerce qui poursuit sa normalisation grâce à plusieurs opérations significatives en début d'année. Les actifs alternatifs (résidentiel bloc et géré, hôtellerie, santé...) confirment leur attractivité et représentent 36% des volumes investis, traduisant la poursuite des stratégies de diversification engagées ces dernières années.

Fait notable, l'activité en VEFA sur le segment des bureaux atteint un niveau historiquement bas en 2025, aucune opération n'ayant été enregistrée au quatrième trimestre.

Le marché des bureaux concentre donc la moitié des volumes investis, porté exclusivement par la dynamique de l'Île-de-France (+55%), et plus particulièrement par Paris intramuros, qui capte près de 80% des volumes. Cette progression s'appuie notamment sur plusieurs transactions majeures supérieures à 100 millions d'euros.

Le prix moyen des bureaux achetés en Île-de-France au cours du quatrième trimestre 2025 s'élève à 5.360 euros par mètre carré (droits inclus) ce qui représente une baisse de 7% sur un an.

Les taux de rendement se sont légèrement décompressés en 2025, à l'exception du segment Industriel & Logistique, dans un contexte de remontée de l'OAT et de poursuite des ajustements de valeurs.

Le marché des bureaux en Île-de-France (1)

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France en 2025 atteint un point bas, avec 1.638.000 mètres carrés commercialisés, soit une baisse de 9% sur un an et un recul marqué par rapport à la moyenne quinquennale.

Ce niveau s'explique notamment par la forte proportion de renégociations, qui représentent désormais une grande transaction sur deux, traduisant la prudence des utilisateurs dans un contexte économique et politique incertain. Seules 45 transactions de plus de 5.000 mètres carrés ont été répertoriées contre 58 en moyenne annuelle post-Covid.

Les petites et moyennes surfaces (0 - 5.000 mètres carrés) reculent également de 9% sur un an, le segment des 1.000 à 5.000 mètres carrés concentrant l'essentiel de la baisse, tandis que les surfaces inférieures à 1.000 mètres carrés font preuve d'une relative résilience.

Paris Centre Ouest poursuit sa contraction (-9% sur un an), alors que la première couronne présente une dynamique contrastée, avec un recul au Nord et à l'Est et une meilleure tenue du Sud. La Défense enregistre également un retrait lié au déficit de grandes transactions, bien que le segment des surfaces inférieures à 5.000 mètres carrés y atteigne un niveau record.

L'offre immédiate continue de progresser pour atteindre 6.247.000 mètres carrés (+11% sur un an), portant le taux de vacance francilien à 10,2%, un record.

Le loyer prime parisien se maintient à 1.250 euros hors taxe, hors charge, par mètre carré et par an sur quelques références phares, tandis que les valeurs moyennes s'ajustent à la baisse dans un marché toujours attentiste et avec des avantages commerciaux à leur plus haut à 30,3% (2).

Le marché des bureaux en régions (3)

Le marché des bureaux des 17 grandes métropoles régionales totalise 1,28 million de mètres carrés placés en 2025, en repli de 9% par rapport à 2024, confirmant un ralentissement de la demande placée dans un contexte économique et immobilier plus contraint. La part du neuf demeure minoritaire dans l'activité, tandis que le seconde main concentre l'essentiel des transactions, traduisant une demande plus sélective et davantage orientée vers les surfaces existantes et la recherche d'économies.

Un dynamisme hétérogène est observé à l'échelle régionale. Les volumes placés restent fortement concentrés sur un nombre limité de métropoles, avec Lyon, Aix-Marseille et Lille en tête, suivies de Toulouse et Bordeaux, qui s'inscrivent parmi les marchés les plus contributeurs. À l'inverse, plusieurs métropoles affichent des volumes plus modestes, confirmant un dynamisme inégal selon les territoires et la taille des marchés.

1) Source : CBRE Bureaux Paris IDF T4 2025

2) Source : GIE Immostat, 4T2025

3) Source : CBRE OIEB T4 2024

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Les métiers du Groupe

Les grandes transactions de bureaux (>5.000 mètres carrés) représentent 218.300 mètres carrés en 2025. Si le volume global se maintient par rapport à l'année précédente, le nombre d'opérations recule nettement, traduisant une concentration accrue de la demande sur un nombre plus restreint de projets de grande taille. Les surfaces intermédiaires (1.000 à 5.000 mètres carrés) affichent une relative résistance, tandis que le segment des petites surfaces demeure le plus impacté par le ralentissement du marché.

Dans ce contexte, l'offre à un an de bureaux progresse sensiblement pour atteindre 3,38 millions de mètres carrés, en hausse sur un an. La part de l'offre neuve s'établit en moyenne à 27%, avec de fortes disparités selon les

métropoles, traduisant des cycles de production et des niveaux de renouvellement de l'offre très contrastés d'un marché à l'autre.

Enfin, les valeurs locatives prime dans le neuf restent globalement stables à l'échelle des métropoles régionales, malgré la hausse du stock disponible. Elles s'inscrivent dans une large fourchette selon les marchés, avec un loyer prime culminant à Lyon, tandis que Bordeaux, Aix-Marseille et Lille se positionnent également dans le haut de la hiérarchie régionale. Toulouse, avec un loyer prime de 230 euros par mètre carré et par an, se situe dans la moyenne haute des marchés régionaux, illustrant la résilience des valeurs locatives sur les métropoles les plus établies.

Concurrence

Le modèle de Nexity intègre l'ensemble des expertises au service des entreprises, de la conception à l'exploitation.

Certains groupes combinent également promotion tertiaire et property management (à l'instar de BNP Real Estate, de Vinci Immobilier ou Crédit Agricole Immobilier). D'autres développent également des offres de *coworking*, ou de « bureau opéré » pour le compte d'utilisateurs (Bouygues ou Icade par exemple). De façon générale, plusieurs positionnements se distinguent, avec des offres intégrées/multiproduits, des stratégies plus ciblées sur la chaîne de valeur verticale ou encore des approches

spécifiques visant les actifs prime ou bas carbone. Toutefois face à la crise immobilière, la plupart des acteurs revoient leur stratégie et font évoluer leur modèle d'affaires.

Les perspectives de développements en régions, la poursuite de l'intensification des activités de réhabilitation/transformation, les synergies entre la promotion et les services d'exploitation, la consolidation du nomadisme, la diversification des modes de travail et le renforcement du savoir-faire en matière de construction bois devraient consolider le positionnement concurrentiel de Nexity en matière d'immobilier d'entreprise.

1.6.2.2 Description des activités

L'immobilier tertiaire est organisé, en France, autour d'équipes regroupant les différentes expertises nécessaires, et s'appuie sur les synergies en matière de prospection foncière, de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales de l'immobilier résidentiel, qui bénéficient d'un maillage plus fin du territoire français.

De plus en plus de projets sont développés en commun avec d'autres filiales du Groupe, permettant de se positionner sur une réponse globale, en cohérence avec le New Nexity et l'organisation territoriale et multiproduits (voir paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs » du présent chapitre).

Nexity Contractant Général intervient en tant qu'opérateur global de conception et de réalisation de projets immobiliers

pour le compte de clients publics et privés. À ce titre, cette filiale assure la coordination de l'ensemble des phases d'un projet, depuis les études et la conception jusqu'à la livraison de l'ouvrage, en s'appuyant sur des partenaires spécialisés. Cette approche intégrée vise à garantir la maîtrise des coûts, des délais et de la qualité d'exécution, tout en répondant aux exigences techniques, réglementaires et fonctionnelles des opérations confiées.

Dans la réalisation d'un certain nombre de projets, le Groupe intervient en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers ou des acteurs majeurs du domaine de la construction. Ces partenariats peuvent être conclus soit dans une démarche commerciale afin de renforcer les chances du Groupe d'être retenu pour un projet, soit dans une logique de partage du risque.

Clients et produits de la Promotion Immobilier tertiaire

Les projets d'immobilier tertiaire du Groupe sont majoritairement pré-commercialisés, et principalement réalisés pour le compte de deux types de clients :

- De grands investisseurs privés ou institutionnels, français ou étrangers, ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier à terme de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et
- Des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

Grâce à la grande diversité des investisseurs présents sur le marché français de l'investissement, il n'existe pas de dépendance générale à l'égard d'un ou plusieurs clients.

Acteur de premier plan sur le marché de la promotion tertiaire en France, Nexity intervient principalement dans le domaine des bureaux, notamment en Île-de-France et dans les grandes métropoles comme Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille, Toulouse et Rennes. Le Groupe réalise également des locaux d'activités et développe de manière plus ponctuelle une offre de commerces.

Le Groupe décline à ce stade les grandes lignes de produits suivantes :

- L'immeuble de **bureaux neufs** : Nexity réalise des immeubles de bureaux neufs de conception classique, majoritairement en structure béton. Ces opérations tertiaires visent à proposer des actifs fonctionnels et pérennes, répondant aux standards du marché en matière de qualité constructive, de sécurité et de performance technique et environnementale. Le Groupe développe ainsi une offre de bureaux adaptée aux besoins des utilisateurs et des investisseurs, en cohérence avec les attentes des territoires et les évolutions de l'immobilier d'entreprise ;
- L'immeuble de **bureaux réhabilité** : la volonté conjugée de préserver le patrimoine existant dans les grandes métropoles, mais aussi d'atteindre la sobriété environnementale, conduit le Groupe à accélérer le développement du produit réhabilitation. Depuis 2015, une équipe dédiée à Paris intervient sur des opérations complexes de restructuration et de réhabilitation en Île-de-France et elle sera amenée à se déployer sur les grandes métropoles régionales, encouragée par de récentes évolutions réglementaires incitatives ;
- L'immeuble de **bureaux en bois** : pionnier depuis 2010 et premier opérateur de bureaux en bois en France, Nexity développe à la fois des projets vertueux, ambitieux et d'envergure en Île-de-France et en région ;
- L'immeuble de **bureaux réversible** : les mutations urbaines, la pression démographique dans les grandes métropoles, les crises écologique et sanitaire, la pénurie de logements amènent à penser la réversibilité des bâtiments comme une solution durable pour changer la destination des bâtiments à court, moyen ou long terme. Ce produit s'appuie sur une conception évolutive des bâtiments et sur un cadre réglementaire unifié qui lui permettent d'assurer l'évolutivité du bâtiment dans le temps ; et
- L'immeuble de **bureaux frugal**, dit « Essentiel » : pour lutter encore plus efficacement contre le réchauffement climatique, Nexity développe pour la première fois en France un produit de bureau inédit, offrant un niveau de performance environnementale et de confort inégalés. Il repose sur un concept disruptif et frugal, qui permet de se passer de chauffage, de climatisation et de ventilation mécanique, au profit d'une ventilation naturelle pilotée par le contrôle des paramètres essentiels de l'air intérieur que sont la température, le taux d'humidité et la concentration en CO₂. Il offre aussi une qualité de lumière naturelle et des volumes supérieurs aux standards actuels.

En complément des principales lignes citées ci-dessus, Nexity diversifie son offre en proposant des produits :

- D'hôtellerie : les équipes ont livré à Bordeaux (33) en 2023 un hôtel Sheraton de 191 chambres accompagné d'un centre de congrès et travaillent sur plusieurs projets d'hôtels, neufs ou en réhabilitation en Île-de-France et régions ;
- D'activités et logistique : plus de 30.000 mètres carrés d'activités et petite logistique ont été réalisés à Saint-Priest (69) pour le fonds Logistis d'AEW, opération partenariale qui se conclut en 2024 par la livraison de la dernière phase ; et
- D'enseignement supérieur : à Lyon (69), un campus d'enseignement supérieur de 8.000 mètres carrés, dont la livraison a été réalisée en août 2025, a été loué à Galileo, leader mondial dans le domaine de l'éducation, et vendu à Franklin Templeton Investments.

Par ailleurs, Nexity Contractant Général, entité du groupe Nexity dédiée aux travaux d'aménagement, rénovation et transformation d'espaces tertiaires, opérant en contractant général, est un acteur qui :

- Pilote des chantiers clés en main (aménagement, rénovation, transformation d'espaces) avec une gestion complète : conception, coordination, exécution, livraison ; et
- Intervient sur des opérations externes (réponse à appels d'offres) mais aussi sur des projets internes du groupe Nexity.

Enfin, Nexity complète son offre par le développement des commerces en pied d'immeubles et d'espaces de *coworking* intégrant l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients.

Combiné à ses offres de services pour les particuliers et les entreprises, le Groupe a la capacité de proposer à ses clients une réponse complète face aux changements d'usage actuels, ce qui en fait un véritable avantage concurrentiel.

1.6.2.3 Déroulement d'un projet

Le Groupe a recours principalement aux modes d'intervention suivants :

- La VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) : le Groupe vend à son client à la fois un immeuble à construire et le terrain sur lequel celui-ci sera construit ;
- Le CPI (Contrat de Promotion Immobilière) : l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ou de l'immeuble existant ; l'intervention du Groupe correspond à la conception du projet et la construction de l'immeuble sur ce terrain ou la réhabilitation lourde de l'immeuble existant ; et
- Les missions de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) : prestation de conseil rémunérée par des honoraires.

La majorité des opérations réalisées par Nexity est pré-vendue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné.

Le Groupe a la possibilité de réaliser des opérations de la manière suivante, même si dans la plupart des cas, le Groupe n'y a pas recours :

- « En blanc » : opérations dans lesquelles Nexity acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur et d'un futur utilisateur ; et
- « En gris » : opérations dans lesquelles Nexity dispose seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur.

Le Groupe a pour pratique d'acquérir le terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives devenues définitives.

Dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés, en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par lots, afin d'optimiser les coûts tout en veillant au respect de la qualité technique et des délais.

Les caractéristiques techniques du projet et les besoins de couverture des risques de coûts travaux peuvent également conduire Nexity à traiter les opérations en entreprise générale (confiant l'ensemble des travaux à une seule entreprise).

Le cycle de vie moyen d'une opération en VEFA, généralement compris entre trois et six ans comporte les étapes suivantes :



Les projets réalisés dans le cadre d'un CPI présentent globalement les mêmes caractéristiques à l'exception du fait que le Groupe n'a pas à acquérir le terrain d'assiette de l'immeuble ou l'immeuble existant, qui appartient déjà à son client, et n'a pas à supporter le risque commercial.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des

relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres.

Dans le cadre des développements menés à l'international, les principes décrits ci-dessus sont le cas échéant adaptés aux spécificités locales, notamment sur le plan juridique.

Financement des projets

La répartition des coûts par nature varie considérablement d'un projet à un autre. En général, la construction constitue plus de la moitié des coûts dans les VEFA, et plus des deux tiers des coûts dans les CPI.

Le financement des projets varie selon le mode de règlement du prix par les clients. En effet, dans le cadre des projets en VEFA ou en CPI, hormis le versement d'un acompte généralement de l'ordre de 10% à 20% du prix du projet lors de la signature du contrat, les clients peuvent soit

payer le prix au fur et à mesure de l'avancement du projet, soit plus exceptionnellement, le régler sur un schéma de paiement in fine.

Dans le cas, le plus fréquent, d'un paiement échelonné, l'investisseur fournira une garantie bancaire de paiement à première demande portant sur les montants non versés à la signature du contrat, et demande généralement la rémunération des fonds versés.

Dans le cas où le client paie la totalité du prix (hors acompte initial) à la livraison du bien, le Groupe finance le projet au moyen de concours bancaires « projet » spécifiquement mis en place. Ces concours bancaires sont garantis d'une part par la cession systématique sous forme de bordereau Dailly

à la banque de la créance du Groupe sur le client au titre du contrat et d'autre part par le bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix, exigée en règle générale du client.

Garanties données par le Groupe

Dans le cadre de ses activités de promotion Immobilier d'entreprise, le Groupe délivre les garanties suivantes :

- Les garanties financières d'achèvement : similaires à celles prévues par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable la Promotion Immobilier résidentiel, elles émanent généralement d'une banque française de 1^{er} rang ;

- Les garanties légales, décennales et de bon fonctionnement : voir paragraphe 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent chapitre et au paragraphe 2.1.5 « Assurances-contentieux » du présent Document d'enregistrement universel ; et
- Les garanties locatives : garantie au profit de l'investisseur de perception d'un revenu locatif sur l'actif immobilier acquis auprès du Groupe pendant une période de temps limitée ou, le cas échéant, d'une réduction du prix de cession pour un montant équivalent.

1.6.2.4 Performances 2025

Activité commerciale

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle, Nexity enregistre un niveau stable de prises de commandes sur l'année 2025 par rapport à 2024 (75 millions d'euros au total).

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires est toujours bien engagée, avec une bonne dynamique dans les appels à projets, couvrant une large typologie de biens : hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, etc. Et également l'activité de contractant général avec la sélection de Nexity Contractant Général par Schneider Electric pour les travaux d'aménagement de son nouveau siège à Nanterre.

Résultats

Le **chiffre d'affaires** de l'activité aménagement et promotion tertiaire s'élève à 50 millions d'euros en 2025, une baisse de 87% par rapport à 2024 qui s'explique par la livraison des projets tertiaires d'envergure (La Garenne-Colombes, Reiwa et Carré Invalides) en 2024,

représentant pour rappel une surface de 175.000 mètres carrés, et au rechargement limité du backlog sur les deux derniers exercices.

Le **résultat opérationnel courant** atteint 7 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2024	2025	Variation
Chiffre d'affaires	374	50	-87%
Résultat opérationnel courant	19	7	(12) M€
Marge (en % du CA)	5,1%	13,9%	+8,8 pts

Perspectives

Le **backlog** s'élève à 63 millions d'euros à fin décembre 2025.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Les métiers du Groupe

1.6.3 Services

Suite à la finalisation sur 2025 du plan de cession des métiers de gestion avec la cession des filiales Accessite et d'hospitality Week'in, et au reclassement de l'activité d'expertise sur la ligne Autres activités, le pôle Services ne comprend plus que les activités suivantes :

- **L'exploitation** : gestion de résidences étudiants et d'espaces de *coworking* principalement ;

- **La distribution** : commercialisation de logements neufs en démembrement de copropriété ou par un réseau d'agences bancaires.

Les paragraphes ci-dessous relatifs l'environnement de marché et la concurrence des activités de services ne présentent pas les activités concernées par ces cessions.

1.6.3.1 Environnement de marché et concurrence

Environnement de marché

Une description des macro-tendances soutenant les marchés du Groupe est présentée au paragraphe 1.3 « Environnement de marché » du présent chapitre.

Résidences étudiants

À la rentrée 2024, le parc français de résidences étudiants comptait 183.275 logements répartis dans 1.395 résidences ⁽¹⁾ (+38.000 depuis 2019, soit +5% par an en moyenne); s'y ajoutent 800 résidences universitaires pour 170.000 places. La demande progresse dans le même temps : 3 millions d'étudiants en 2024 (+1,1% en un an), la décohabitation est en hausse (67% des étudiants vivent hors foyer contre 62% en 2017) ainsi que le nombre d'étudiants internationaux (320.000 à la rentrée 2023, 11% des effectifs, +13% en cinq ans). Sur dix ans, de 2013 à 2023, la France compte 564.285 étudiants de plus. Depuis 2019, 38.000 logements ont été mis en exploitation (dont 72% par le privé). Malgré cela, le taux d'équipement des résidences étudiants reste autour de 6% des étudiants ; en combinant CROUS et parc privé, le parc atteint 350.000 places pour 2 millions d'étudiants décohabitant, soit 17% de la demande potentielle.

Côté perspective, malgré une démographie moins porteuse (-20% de naissances entre 2010 et 2024), la population étudiante serait encore en légère hausse d'ici 2030 (+0,3%), puis en reflux modéré jusqu'en 2035 (-0,5%), soutenue par l'élargissement de l'accès aux études, l'allongement des cursus, la porosité études/emploi et la mobilité internationale.

Côté offre, malgré les difficultés de construction, les autorisations restent supérieures à 15.000 lots par an depuis 2022. Environ 35 résidences étaient attendues en 2025, puis une centaine mise en service par an en 2026 et 2027 ; au total un développement de 230 résidences d'ici 2027, portant le parc à 1.630 résidences et 220.000 logements. La taille moyenne des programmes augmente également (160 logements aujourd'hui contre 175 pour les projets à venir, avec plusieurs opérations à 300 lits). Géographiquement, les projets restent concentrés en Île-de-France (32-35%), tout en progressant en régions.

Coliving

Le coliving s'est réellement installé en France à partir de 2018 avec une promesse simple : un logement clé en main (charges et abonnements inclus), des durées d'occupation flexibles, des démarches allégées, des espaces pensés pour la vie en communauté et un bouquet de services partagés (ménage des communs, *coworking*, sport, etc.). En 2025, l'offre dépasse 24.000 chambres, réparties dans environ 2.400 résidences ⁽²⁾, maisons ou appartements, soit une hausse d'environ 66% depuis 2023. Le paysage reste concentré : un peu plus d'une trentaine d'enseignes seulement opèrent au moins deux sites, pour un poids économique évalué autour de 200 millions d'euros. Côté capitaux, les investissements institutionnels ont culminé à 550 millions d'euros en 2023, reflué à 285 millions d'euros en 2024 et nettement ralenti au premier semestre 2025. Malgré ce cycle financier, les perspectives demeurent solides : un parc au-delà de 30.000 lits dès 2027, environ 32.800 en 2028, porté par +14% de croissance en 2026 puis environ +9% en 2027 et 2028. Sur la demande, le moteur étudiant se normalise (population +0,3% d'ici 2030 puis -0,5% entre 2030-2035), poussant les opérateurs à diversifier davantage vers les jeunes actifs et les professionnels en mobilité.

Résidences services seniors

Le marché des résidences services seniors s'appuie sur des fondamentaux démographiques et sociétaux robustes : la part des 75 ans et plus en France passerait d'environ 9% en 2021 à 12,5% en 2030, avant une nette accélération des 85 ans et plus entre 2030 et 2040 (de 3,7% à 5,5% de la population) ⁽³⁾. Cette dynamique soutient une demande durable pour des habitats mieux adaptés et des résidences services sur les vingt prochaines années. Si les retraités souhaitent majoritairement vieillir à domicile, 58% se disent toutefois intéressés par des solutions d'habitat alternatives, dont 30% par les résidences services ; leurs critères clés sont la préservation de l'indépendance, la proximité des services et un environnement sécurisé, l'entrée étant souvent envisagée lors d'une dégradation de l'état de santé.

1) Le marché des résidences étudiantes à l'horizon 2027. Xerfi, mai 2025

2) Le marché du coliving à l'horizon 2028. Xerfi, septembre 2025

3) « Bien vieillir dans un chez soi » : l'attrait des seniors pour les résidences autonomie. Crédoc, février 2025

En 2016, le nombre de résidences services seniors était de 540 contre 972 en 2022 et plus d'un millier en 2024 (1.286 en 2023), représentant ainsi une augmentation d'environ 85% entre 2016 et 2024. Le nombre de logements en résidences seniors était de 81.170 à fin 2022 et devrait atteindre 128.235 en 2026⁽¹⁾.

En parallèle, la résidence autonomie (pilier non médicalisé du médico-social) pèse 2.260 établissements et 120.000 places, très appréciée des seniors. Les politiques publiques accompagnent le mouvement via des créations de places et des réhabilitations, plus de 7.000 nouvelles places sont attendues. Le secteur fait néanmoins face à des vents contraires : retournement du marché immobilier fin 2022 et baisse des montants investis (en 2023, les volumes en résidences services seniors ont touché un point bas à 170 millions d'euros après 630 millions d'euros en 2022). À ces tensions conjoncturelles s'ajoutent des défis structurels déjà connus : durées de remplissage parfois longues, coûts d'exploitation élevés d'un modèle intensif en services, solvabilité de la cible et rentabilité parfois contrainte.

Espaces de coworking

En 2025, l'offre de bureaux flexibles poursuit sa progression et gagne en maturité : les 30 plus grands acteurs totalisent 1.284.693 mètres carrés en France (dont 84.065 mètres carrés ouverts en 2025)⁽²⁾, illustrant une dynamique toujours soutenue. Le marché des bureaux flexibles peut représenter jusqu'à 14,7% du parc dans certains arrondissements parisiens. Paris, Lyon, Bordeaux, Lille et Marseille concentrent les volumes, avec des percées notables à Toulouse/Blagnac, Montpellier, Rennes, Strasbourg et Nantes. Ces niveaux de pénétration confirment l'adoption durable des solutions flexibles comme réponse aux organisations hybrides.

Concurrence

Résidences étudiants

Le marché privé des résidences étudiants est assez fragmenté avec un peu plus de 60 exploitants à fin 2024, le top 10 rassemble 69,2% des logements (top 5 : 47,8%)⁽⁴⁾. Le classement a sensiblement bougé en dix ans sous l'effet d'entrants (enseignes indépendantes, investisseurs internalisant l'exploitation) et du développement de chacune des marques. La différenciation porte désormais sur la qualité d'emplacement et l'expérience résident : espaces d'étude et de coworking, services de bien-être (salles de sport, animations, conciergerie), digitalisation des parcours (apps, signalements, réservations) et sécurité renforcée. Ces standards, aujourd'hui attendus, répondent aux priorités d'agilité, de praticité et de sérénité exprimées par les étudiants et leurs prescripteurs.

Le marché a connu des fermetures et arbitrages d'espaces, mais le bureau opéré entre en phase de stabilisation (parc 2025 : 360.000 mètres carrés, +0,6% sur un an) et l'appétence des entreprises pour des solutions souples se confirme : la durée moyenne d'engagement atteint 14,3 mois en 2025 (+0,3 comparé à 2024), et s'impose comme un standard pérenne apportant stabilité et agilité. La demande placée en bureaux flexibles continue de progresser alors qu'elle marque un vrai recul en 2025 sur le bureau en bail traditionnel.

Activités de distribution

En 2025, les activités de distribution et notamment celui de l'investissement locatif s'organise autour d'un écosystème dense, promoteurs, plateformes de mise en relation, filiales de groupes bancaires et conseillers en gestion de patrimoine (CGP), il a été bousculé par la fin définitive du Pinel fin 2024. Une baisse de 55% des ventes de logements neufs à investisseurs a été constatée en 2025 comparé à 2024⁽³⁾. Le LMNP demeure une alternative, toutefois moins attractive depuis la réforme 2025. Paradoxalement, le marché locatif reste très tendu : offre raréfiée, demande en hausse, et loyers qui progressent, notamment dans les grandes villes. Face à ce trou d'air, la FPI a appelé à un « statut du bailleur privé ». Le dispositif dit « Jeanbrun », adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2026, instaure un nouveau dispositif fiscal de soutien à l'investissement locatif privé, destiné à succéder au dispositif Pinel.

Les leaders, notamment Nexity Studéa, Réside Études, Sergic/Twenty Campus, UXCO, Cardinal Campus, Les Belles Années/Valority, ainsi que des opérateurs à but non lucratif (Fac-Habitat, ARPEJ, SMERRA/OSE/Logifac, bailleurs/associations), demeurent résilients face à l'intensification concurrentielle. Leurs plateformes d'exploitation, la puissance de marque, les partenariats avec écoles et collectivités, une empreinte géographique sur les pôles étudiants et une capacité d'investissement constituent des barrières à l'entrée décisives et assurent leur développement continu.

Nexity Studéa occupe la 1^{ère} place du marché privé avec plus de 10% du parc, soit près de 130 résidences en exploitation.

1) Contribution à l'ère de la longévité. EY, mars 2025

2) Ubiqdata 2025

3) Observatoire de l'immobilier de la FPI, novembre 2025

4) Le marché des résidences étudiantes à l'horizon 2027. Xerfi, mai 2025

Coliving

Le paysage reste très hétérogène, articulé autour d'opérateurs « diffus » qui transforment maisons/appartements en colocations gérées comme Colosséum Invest (Colocatère), leader avec 1.028 projets et 4.791 lits, La Casa (57 maisons, 800 chambres après l'intégration d'Openhouse), ou encore Colivys (>600 chambres) ; d'acteurs mixtes présents à la fois dans le diffus et les résidences à l'instar de Colonies, Sharies (19 résidences, 541 logements) ; et de spécialistes des grandes résidences offrant plusieurs centaines de lits et un éventail de services para-hôtelières tel que : UXCO Group (Ecla) (4.684 lits sur 4 sites), The Boost Society (Hife) (4 sites en 2025 et 1.000 lits) ou encore Axis/The Babel Community (1.230 lits, 7 résidences), Cardinal Campus / Good Morning (1.477 lits)⁽¹⁾.

Si l'offre de résidences de coliving pour les jeunes actifs et les étudiants est encore inférieure à la demande, les besoins se déplacent et s'élargissent, professionnels en mobilité, familles, seniors ou encore personnes avec un handicap. Le moteur reste la tension locative qui entretient de bons taux de remplissage sur les produits au bon positionnement prix-emplacement.

Résidence services seniors

Malgré des secousses conjoncturelles depuis 2020, les résidences services seniors conservent un rôle majeur face au vieillissement et aux attentes d'autonomie. La consolidation du secteur s'est poursuivie en 2024-2025. Altarea a engagé fin 2025 la cession de son pôle de gestion de résidences services seniors – Nohée et Les Hespérides – à Stella Management, avec un protocole de développement commun. En 2025, on note la finalisation de la reprise de la branche seniors de Réside Études avec la cession de 75 résidences sous enseignes Les Girandières et Palazzo au duo Zenitude-Stella, actant l'intégration opérationnelle d'un portefeuille significatif entamée fin 2024. Dans le même temps, Domitys a ajusté son organisation et son rythme d'ouvertures, avec des mesures sociales au printemps 2025 sur fond de redressement opérationnel. Ils annoncent souhaiter ouvrir 10 résidences en 2026. Les Jardins d'Arcadie ont prolongé leur dynamique avec un plan d'ouvertures annoncé pour 2025 après l'intégration des Senioriales.

Nexity a lancé il y a dix ans la marque Edenéa, des résidences services seniors à taille humaine, notamment positionnées dans des villes moyennes.

Espaces de coworking

En 2025, le marché français des bureaux flexibles gagne en maturité tout en se concentrant autour d'un noyau de leaders. Les 30 premiers opérateurs de coworking totalisent 1.284.693 mètres carrés et ont encore ouvert 84.065 mètres carrés en 2025. Le podium reste dominé par IWG (263.027 mètres carrés, 162 sites), suivi de Morning (145.162 m², 54 sites) et WeWork (106.208 mètres carrés, 12 sites), tandis que Wojo (98.767 mètres carrés, 176 sites) et Buro Club (89.881 m², 119 sites) confirment leur place parmi les poids lourds. Newton Offices (56.197 mètres carrés, 10 sites) et Mitwit (51.650 mètres carrés, 33 sites) s'installent durablement dans le top 10 des opérateurs de bureaux

opérés, au même titre qu'Hiptown (49.138 mètres carrés, 52 sites), Bureaux & Co (49.105 mètres carrés, 19 sites) et Flex-O (45.168 mètres carrés, 16 sites)⁽²⁾. On note en 2025, l'absorption simultanée de Comeandwork et Hello Sentier par Chez Raoule, la montée de LNB dans le top 3 parisien via la reprise d'une partie du parc de Myflexgroup et d'un site Remix.

Morning poursuit son développement et dépasse la barre des cinquante adresses. Flex-O se renforce sur Paris, Gecina déploie Yourplace (bureaux clés en main) sur 15 sites supplémentaires (5.500 mètres carrés) et Newton Offices franchit le périphérique avec 5.200 mètres carrés à Clichy. Dans le même temps, des fermetures ciblées – y compris chez WeWork – et le retrait d'Industrious s'ajoutent à la liquidation de Myflexoffice, autant de signaux d'une recomposition axée sur la qualité d'exploitation plus que sur la seule croissance du parc.

Sur le segment du bureau opéré, la surface reste quasi stable (359.950 mètres carrés, +0,6 %). Les leaders tels que Deskeo, INSITU et LNB, confirment le recentrage du secteur sur des modèles économiquement robustes et des engagements plus longs.

Activités de Distribution

Les intervenants du marché du démembrement de propriété sont des commercialisateurs purs (I Plus – groupe Consultim, Fidex) et des promoteurs qui cèdent une partie de leur production en démembrement. PERL conserve son statut de leader de la nue-propriété et affiche des volumes et un maillage en hausse (près de 480 programmes dans 210 communes, plus de 12.000 logements produits avec des bailleurs partenaires).

A noter, le développement pour les particuliers de l'investissement en logement locatif intermédiaire (LLI) : loyers et ressources plafonnés, TVA 10%, pour loger les classes moyennes en zones tendues dans les programmes neufs.

Le marché des réseaux de commercialisation orientés investissement locatif demeure très concurrentiel où les acteurs se sont mués en conseillers en gestion de patrimoine (Ex : filiale de réseaux bancaires : BNP, Crédit Mutuel, Société Générale et acteurs privés : PureInvest, Equance, Cerenicimo...). Le marché des plateformes d'investissement locatif "clés en main" a connu une consolidation nette : des acteurs emblématiques ont vacillé ou changé de mains (Immocitiz en liquidation, Masteos placé en redressement puis repris par Novaxia, Bevouac en redressement) tandis que d'autres ont profité de la recomposition (Brickmeup racheté par Attentif LMNP), illustrant la fragilité des modèles trop dépendants du flux transactionnel et du financement.

Enfin, l'essor de l'immobilier fractionné s'est confirmé : les plateformes ont continué d'attirer des tickets de quelques centaines d'euros avec des promesses de rendements élevés (ex. Bricks, Tantiem, Homunity), tout en rappelant un niveau de risque et de liquidité à maîtriser. Ainsi, la plateforme Koregraf, pionnière du secteur en France, a cessé ses activités en 2025.

1) Le marché du coliving à l'horizon 2028. Xerfi, septembre 2025

2) Ubiqdata 2025

1.6.3.2 Description des activités

Activités d'Exploitation

Résidences étudiants

Nexity, propose, sous la marque Studéa, une réponse adaptée aux besoins de logements des étudiants et des jeunes actifs, exploite les résidences et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires. Pour ce faire il doit assurer le remplissage des résidences en apportant le bon niveau de services aux locataires occupants.

Les résidences avec services ont été créées pour répondre aux besoins des étudiants, qui doivent s'installer de façon temporaire ou durable dans une ville. De conception très moderne, ces résidences meublées sont conçues pour faciliter le quotidien des clients afin que leur logement leur procure un confort de vie et de travail optimal au cœur de la ville et à proximité des campus des plus grandes villes universitaires de France.

Le Groupe s'engage désormais pour chaque nouvelle résidence sur une durée déterminée de dix ans par un bail commercial, conformément aux dispositions de la loi Pinel. Il loue ainsi un bien pendant 10 ans auprès d'un propriétaire investisseur en lui assurant un revenu locatif garanti sur toute cette période et devient à son tour bailleur en sous-louant ce bien meublé à un locataire qu'il aura lui-même démarché. Toutefois, les résidences mises en exploitation avant la mise en application du décret Pinel ne sont pas concernées et restent sur des durées de baux de 9 ans. Portées par une demande croissante en logements des populations jeunes, les résidences étudiantes Studéa constituent une réponse adaptée et durable à une problématique sociétale prégnante en France.

Les résidences services pour étudiants sont composées d'appartements meublés (du studio au T2), situées dans les centres-villes et/ou à proximité des lieux d'études, équipées de services para-hôtelières (accueil, ménage, petits-déjeuners, location de linge de maison et de vaisselle, animations), de laverie, d'espaces communs de détente, etc. Ces résidences sont également prévues pour accueillir les jeunes actifs.

Activités de distribution

À travers ses activités de distribution, Nexity propose des logements neufs à ses clients investisseurs particuliers ou institutionnels :

- En démembrement de propriété, à travers sa filiale PERL : acquisition de la nue-propriété d'un bien et cession en parallèle de l'usage à un bailleur social, qui assure la gestion et l'entretien du bien pendant toute la période d'usufruit (entre 15 et 20 ans). PERL propose un investissement sécurisé à ses clients en offrant un panel de services personnalisés et maîtrise toutes les étapes du schéma d'investissement, en particulier le remembrement de l'opération ; et
- Dans un modèle B2B2C, iSelection accompagne des banques, des conseillers en gestion de patrimoine et des agences immobilières qui souhaitent apporter une expertise immobilière à leurs clients.

Le Groupe est présent à l'international où il exploite trois résidences étudiants à Genève et Lausanne.

Espaces de travail flexibles

La transformation des usages de l'immobilier de bureau entraîne une accélération de la demande de flexibilité. Pour répondre à cette demande croissante, le Groupe propose une offre de services sur-mesure, à destination des clients particuliers, entreprises et bailleurs, pour donner vie à l'environnement de travail et le rendre attractif :

- Des espaces de coworking, à Paris et en proche banlieue grâce à sa filiale Morning et partout en France grâce à sa filiale Hiptown : bureaux au sein de lieux de vie pour communautés actives, conçus pour s'adapter aux nouveaux modes de travail, espaces aménagés hébergeant bureaux fermés ou open space ;
- Des espaces de travail flexibles, privatifs et clés en main, grâce à sa filiale Hiptown et son offre de Bureaux Opérés : un contrat de prestation regroupant l'ensemble des services indispensables aux immeubles de bureaux (accueil, conciergerie, restauration, événementiel...);
- Une solution d'optimisation des surfaces sous-occupées, grâce à l'offre Résilience d'Hiptown : l'absorption des coûts liés à la sous-occupation d'un espace de travail par le biais de la commercialisation de postes de travail flexibles et le versement d'un loyer variable ; et
- Un savoir-faire en aménagement intérieur : à travers son offre BYM, Morning propose d'accompagner ses clients dans la réhabilitation de leurs actifs immobilier ainsi que dans l'aménagement sur-mesure de leurs sièges sociaux, en marque blanche.

Le Groupe, à travers sa filiale Morning, a par ailleurs développé la plateforme de brokerage spécialiste des bureaux flexibles Ubiq, permettant à chaque client de trouver une réponse à ses besoins en matière d'espace de travail.

iSelection commercialise ainsi auprès de particuliers deux types de produits immobiliers :

- des investissements locatifs en Location meublée non professionnelle (LMNP) neuf ou ancien, régime commun, nue-propriété, déficit foncier, Denormandie, loi Malraux, Monuments Historiques. Ces opérations sont sourcées auprès de promoteurs divers et d'opérateurs spécialisés, et
- des résidences principales ou secondaires en VEFA, grâce notamment à une plateforme de plus de 20.000 logements.

iSelection intervient soit en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers, soit comme opérateur. Dans ce cas, sa filiale iInvest fait l'acquisition, en bloc, de tout ou partie des opérations, et revend les appartements composant ces opérations à l'unité.

1.6.3.3 Performances 2025

Résultats

Le **chiffre d'affaires** des Services, s'élève à 412 millions d'euros en 2025, en baisse contenue de 5%, toujours tiré par l'exploitation à +9%.

(en millions d'euros, hors activités cédées)	2024	2025	Variation
Chiffre d'affaires	433	412	-5%
Exploitation	276	301	+9%
Distribution	157	111	-30%
Résultat opérationnel courant	24	38	+15 M€
Exploitation	27	38	+12 M€
Distribution	(3)	-	+3 M€
Marge opérationnelle (en % du CA)	5,5%	9,3%	+3,8 pts

- Les activités d'exploitation (résidences étudiants, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 9%, à 301 millions d'euros, porté par :
 - L'ouverture de 4 nouvelles résidences étudiants en 2025, soit un parc en exploitation de plus de 17.000 lots dans 54 villes à la fin de l'année 2025,
 - La dynamique de croissance du parc des activités de coworking avec un total de près de 170.000 mètres carrés gérés⁽¹⁾, et
 - Par des taux d'occupation toujours élevés tant sur les résidences étudiants (98%) que sur les espaces de coworking (83%⁽²⁾), et
- La baisse de 30% du chiffre d'affaires des activités de distribution est le reflet de l'évolution du mix produit : forte contribution du Pinel en 2024 et repositionnement sur des investissements de plus petite taille tels que les résidences étudiants en 2025 avec un effet à la baisse sur le prix moyen.

Le **résultat opérationnel courant** des activités de Services, hors activités cédées, s'élève à 38 millions d'euros, en amélioration de 15 millions d'euros tirée principalement par les métiers d'exploitation (taux de marge en hausse de 3 points à 12,7%) dont 5 millions d'euros d'indemnité d'éviction non récurrente, ainsi que par le retour à l'équilibre des activités de distribution.

1.7 INVESTISSEMENTS, INNOVATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

1.7.1 Investissements

Outre le financement des achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion et d'aménagement, qui consistent essentiellement en des éléments constitutifs de stocks et de travaux en cours (terrains, travaux d'aménagement et de construction...) en vue de leur vente, différents types d'investissements sont réalisés par le Groupe :

- Les investissements d'exploitation courante de ses activités (agencements, informatique, mobilier, entretien et rénovation des résidences gérées, aménagement des espaces de coworking, ...);
- Les investissements de croissance externe visant à développer ses activités par le biais d'acquisition de sociétés, de prises de participations, de fonds de commerce ou d'apports ; et

- Les investissements de nature plus financière par le biais de prises de participations minoritaires (notamment activité d'investissements).

Les investissements d'exploitation courants ont représenté 39 millions d'euros nets en 2025 pour l'ensemble du Groupe (42 millions d'euros en 2024 et 56 millions d'euros en 2023), dont 15,6 millions d'euros pour l'aménagement d'espaces de coworking, 5,7 millions d'euros pour la rénovation de résidences étudiants, le solde correspondant aux investissements informatiques (13 millions d'euros) et aux autres investissements des filiales.

Les investissements et cessions de filiales et participations des trois dernières années sont présentés ci-après.

1) Surface totale nette des entrées / sorties

2) Méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1er janvier 2024 visant à intégrer l'environnement inflationniste et l'impact de l'indexation des loyers ; sur 12 mois glissants – Taux d'occupation sur les sites matures – ouverts depuis plus de 12 mois

En 2023, le Groupe a acquis des cabinets et des portefeuilles de mandats d'administration de biens, pour un prix d'achat de 8,4 millions d'euros. Par ailleurs, Nexity est entré en négociations exclusives au mois de décembre 2023 en vue de la cession de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros. Le closing de l'opération est intervenu le 2 avril 2024. Enfin, le Groupe a créé avec Carrefour une JV de portage foncier détenue à 80% par Carrefour et 20% par Nexity pour 39 millions d'euros.

En 2024, aucune acquisition significative n'est intervenue, mais le Groupe a cédé, outre ses activités de services aux particuliers mentionnées ci-dessus, sa filiale Nexity Property Management à Crédit Agricole Immobilier le 31 octobre 2024 ainsi que l'essentiel de sa participation dans la société Bien'ici le 8 octobre 2024.

En 2025, le Groupe a augmenté sa participation au capital d'Angelotti en passant de 55% à 80% de détention pour 34 millions d'euros et a cédé sa filiale Accessite pour 8,2 millions.

1.7.2 Innovation

Les transformations engagées par Nexity reposent sur une stratégie d'innovation structurée et transversale, mobilisant l'ensemble des filiales, directions fonctionnelles (Construction, Achats, RSE) et collaborateurs. Cette stratégie s'articule autour de trois axes majeurs :

- La diffusion et la stimulation de l'innovation à tous les niveaux du Groupe et dans tous les programmes ;
- L'incubation de nouvelles offres immobilières ; et
- Les investissements et alliances stratégiques pour accélérer la transition des métiers.

Diffusion et pilotage de l'innovation

Les équipes dédiées ont pour missions :

- D'accompagner les opérationnels dans leurs démarches d'innovation, en assurant une coordination et une cohérence d'ensemble ; et

- De conduire une veille stratégique continue, nourrie par la participation aux événements sectoriels, réseaux professionnels et travaux inter-filières.

Incubation de nouvelles offres immobilières

Face aux grandes transformations technologiques, sociétales et environnementales, Nexity structure une démarche d'innovation et d'incubation pour développer de nouvelles offres, parfois à travers des prises de participation, à l'image d'Hiptown ou Nexity Solaire.

En 2025, le Groupe a mené plusieurs actions clés (études prospectives, hackathons, partenariats académiques et industriels autour de l'eau et de la transition environnementale) et a renforcé son implication dans les réseaux d'excellence de la filière.

Lancement de l'Appel à Projets Revitalisation – Innovation

Dans le cadre de la convention de revitalisation signée avec l'État, Nexity a lancé en décembre 2025 un Appel à Projets Revitalisation – Innovation, doté de 300.000 euros, destiné à soutenir des solutions innovantes sur cinq thématiques clés :

- Construction hors-site ;
- Réemploi sur les chantiers ;
- Optimisation des ratios de conception ;

- Façades bois en logement collectif ; et
- Retraitement des eaux usées à l'échelle du bâtiment ou du quartier.

Cet appel à projet constitue un levier pour identifier et accompagner des PME innovantes, renforcer l'écosystème et accélérer la transition écologique des filières immobilières.

Ce partenariat est présenté plus en détail au paragraphe 1.9 « Contrats importants » ci-après.

Déploiement du concept Immeuble Essentiel

Nexity poursuit le déploiement de son concept Immeuble Essentiel, conçu pour proposer une offre immobilière sobre, performante et adaptée aux attentes actuelles des collectivités, bailleurs et usagers. En 2025-2026, plusieurs actions ont consolidé cette démarche comme le retour d'expérience structuré sur l'opération livrée à Lyon Confluence, en lien avec les équipes techniques et les occupants.

L'opération Essentiel à La Garenne-Colombes (92) est présentée dans le cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel.

Intégration de l'Intelligence Artificielle

L'intelligence artificielle constitue désormais un pilier de la stratégie d'innovation. Sous l'impulsion de la Direction générale, la Direction des Solutions et des Innovations Numériques pilote un cadre méthodologique permettant :

- D'identifier et prioriser des cas d'usage (commerce, marketing, foncier, achats travaux, fonctions supports) ;

- D'expérimenter rapidement via une IA Factory ;
- D'assurer un déploiement responsable, sécurisé et frugal ; et
- D'acculturer progressivement les collaborateurs.

Investissements et alliances stratégiques

Les investissements dans des start-ups ou PME innovantes constituent un accélérateur de transformation. Nexity privilégie des prises de participation souvent minoritaires dans un premier temps, avec une montée au capital lorsque pertinent.

En 2025, plusieurs partenariats structurants ont été renforcés :

- Un partenariat stratégique avec Accenta pour massifier la géothermie de surface et les solutions de pilotage énergétique ;
- Un accord industriel avec GSE pour accompagner le déploiement de datacenters sur des fonciers maîtrisés par Nexity, en lien avec les collectivités et opérateurs d'énergie.

1.7.3 Propriété intellectuelle

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques, de noms de domaines, de dessins et modèles.

La marque Nexity et ses logotypes, sa charte graphique et ses noms de domaines Internet associés font l'objet d'une surveillance constante, afin de les protéger contre toute utilisation frauduleuse risquant de porter atteinte à l'image du Groupe.

Les activités du Groupe se déclinent soit sous la marque Nexity, soit sous leurs marques spécifiques.

À titre d'exemples :

- PERL et iSelection travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ;
- Certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis, Primosud ou Angelotti, compte tenu des particularités de leurs fonds de commerce et de leurs fortes identités sur leur marché, utilisent leurs propres marques ; et
- Morning est la marque de référence du Groupe pour les activités de coworking.

Par ailleurs, le Groupe continue à alimenter son portefeuille de nouvelles marques ou de dénominations commerciales destinées à promouvoir certains produits et services « phares », comme ses activités de régénération urbaine sous la dénomination Héritage.

Le Groupe est propriétaire ou titulaire des droits d'exploitation des marques qu'il utilise. Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France, et lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales. Elle est assistée de cabinets spécialisés qui lui assurent mise à jour et surveillance régulières. Elle s'assure également de la mise en œuvre des procédures et des recours légaux nécessaires en cas d'atteinte par un tiers aux droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales.

1.8 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.8.1 Réglementation favorisant l'achat immobilier

L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe bénéficie depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux tels que :

- Les dispositifs Pinel (investissement locatif) et Loueur en meublé non professionnel (LMNP) permettant au client de déduire ses charges locatives ou de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de l'investissement. Le dispositif Pinel a pris fin pour les actes signés après le 31 décembre 2024 ;
- Le dispositif dit « Jeanbrun », adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2026, instaure un nouveau dispositif fiscal de soutien à l'investissement locatif privé, destiné à succéder au dispositif Pinel. Reposant sur un mécanisme d'amortissement fiscal du bien, complété par la déduction des charges et la possibilité de générer un déficit foncier, ce dispositif vise à relancer la construction de logements et à accroître l'offre locative sur l'ensemble du territoire, sans zonage. Il encourage en particulier la mise sur le marché de logements à loyers modérés, contribuant ainsi à répondre aux tensions persistantes sur le marché du logement ;
- Le prêt à taux zéro (PTZ), visant à soutenir l'effort de construction de logements neufs et à renforcer l'accession sociale en facilitant l'accès à la propriété des ménages modestes. Dans le cadre de la Loi de Finances 2025, le PTZ dans le neuf a été étendu sur tout le territoire ainsi qu'aux maisons individuelles jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ;
- Le dispositif Malraux pour les investissements locatifs dans la rénovation d'immeubles à caractère historique (pour les investissements réalisés, en dehors des sites patrimoniaux remarquables, avant le 31 décembre 2024) ; et
- Exonération fiscale pour les donations familiales de sommes d'argent investies dans le neuf.

1.8.2 Réglementation applicable à Nexity

À l'exception du modèle de la Vente en l'Etat futur d'achèvement décrit au paragraphe 1.2.2 « Nexity, un acteur de référence du marché immobilier en France / un modèle de flux faiblement capitalistique » du présent chapitre, il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité d'Immobilier résidentiel ou d'Immobilier d'entreprise exercée par le Groupe.

Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations dans les domaines de l'urbanisme (Lois ALUR, Pinel, Mandon, Macron, Maptam, ELAN...), de l'environnement, du droit de la vente, du droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale).

1.9 CONTRATS IMPORTANTS

Nexity considère comme importants les contrats signés représentant un poids conséquent de l'activité du Groupe concentré sur une seule contrepartie, ou qui pourraient avoir un enjeu réputationnel compte tenu de leur visibilité en cas de mauvaise réalisation ou retard de livraison.

Carrefour et Nexity se sont associés pour la revalorisation de 74 sites Carrefour en France

Ce partenariat de long terme permet de développer des programmes mixtes à haute performance environnementale, accueillant des logements, des résidences de services, des commerces, bureaux ou des hôtels.

- 40 sites, situés en cœur de ville, seront complètement réhabilités, avec la réintégration d'une surface commerciale alimentaire.
- Les 36 autres sites, à l'entrée de villes ou de zones commerciales, concernent des espaces de parkings existants, qui seront réalloués pour partie à des projets urbains.

Les 76 sites initiaux représentent environ 800.000 mètres carrés ; leur développement devrait permettre la création de 12.000 logements, 120.000 mètres carrés de commerces, 10.000 mètres carrés de bureaux et activités et 17.000 mètres carrés d'hôtellerie. Le nombre de sites est passé de 76 à 74 suite à la préemption de 2 sites par les collectivités locales.

Ce partenariat s'inscrit pleinement dans les plans stratégiques des deux groupes :

Pour Carrefour, cette opération s'inscrit dans le cadre du plan stratégique Carrefour 2026 et du projet de valorisation de son parc immobilier en France :

- Poursuivre l'intégration des centres Carrefour dans des quartiers repensés en étroite concertation avec les élus et les collectivités locales ;
- Développer des projets adaptés à leur environnement en intégrant une mixité d'usages sur des fonciers déjà artificialisés ; et
- Accompagner la transition urbaine écologique en créant de nouveaux espaces verts et en favorisant les mobilités douces de proximité.

Nexity signe avec l'État une convention de revitalisation à hauteur de 1,6 million d'euros pour une relance durable du secteur immobilier

Nexity a annoncé le 2 décembre 2025 la mise en œuvre d'une convention de revitalisation signée avec l'État, dans le cadre de son obligation réglementaire. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la stratégie RSE du Groupe et dans sa volonté d'agir concrètement pour une relance durable du secteur immobilier.

Une revitalisation par l'emploi et l'innovation

La convention de revitalisation vise à soutenir des actions à fort impact dans les territoires, en cohérence avec l'organisation régionalisée du Groupe et ses engagements en matière de transition écologique, d'inclusion et de développement territorial.

Elle s'articule autour de trois axes majeurs :

- Soutenir l'innovation environnementale dans le secteur du bâtiment, en favorisant l'émergence de solutions bas carbone, circulaires et sobres ;
- Favoriser l'inclusion dans l'emploi, notamment des jeunes et des personnes en situation de handicap, en lien avec les besoins des filières locales ; et
- Accompagner les PME/PMI dans leur développement, en renforçant les écosystèmes économiques territoriaux.

Pour Nexity, cette opération, qui s'inscrit dans la volonté d'accélérer sur le pivot de la régénération urbaine, est l'occasion de mettre en œuvre une approche transformante et exemplaire, et de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de transition énergétique.

Chaque site fera l'objet d'un programme de mixité urbaine spécifique, défini en cohérence avec les besoins et les attentes de chaque collectivité, et sera développé dans le cadre d'un véhicule dédié, détenu, pour la plupart, majoritairement par Nexity.

Les premiers permis de construire ont été déposés sur le quatrième trimestre 2024 et sont en cours d'instruction. Une dizaine d'autres permis sont en train d'être travaillés mais ont été ralentis par le contexte des élections municipales de mars 2026. Une accélération est attendue à l'issue de ces élections.

Un appel à projets pour accélérer la transition écologique du bâtiment

Parmi les premières actions concrètes de cette convention, Nexity lance un appel à projets doté de 300.000 euros, destiné à soutenir des initiatives innovantes sur cinq thématiques clés pour l'avenir de la filière :

- La construction hors site ;
- Le réemploi sur les chantiers ;
- L'optimisation des ratios de conception ;
- Les façades bois en logement collectif ; et
- Le retraitement des eaux usées à l'échelle du bâtiment.

Chaque thématique répond à un enjeu environnemental identifié comme prioritaire par Nexity pour accompagner durablement le développement des filières immobilières à forte valeur ajoutée et accélérer sa propre transition environnementale.

Une démarche partenariale et territoriale

La convention de revitalisation a été élaborée en collaboration avec la Délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle (DGEFP) et avec l'appui du cabinet Alixio Revitalia. Elle mobilise les parties prenantes locales, les acteurs de l'innovation, les entreprises de la filière bâtiment et les structures d'insertion pour construire des réponses adaptées aux besoins des territoires.

Modalités de mise en œuvre

Les actions de revitalisation seront déployées sur l'ensemble du territoire national ainsi que spécifiquement à Paris et les Bouches-du-Rhône, sur une période de 24 mois. Elles feront l'objet d'un suivi régulier et d'une évaluation d'impact, en lien avec les services de l'État.



2. Facteurs de risques et gestion des risques

2.1	Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne	56
2.1.1	Objectifs et principes généraux	56
2.1.2	Organisation générale et gouvernance	57
2.1.3	Risques et Contrôle interne	60
2.1.4	Prévention et sécurité	62
2.1.5	Assurances – contentieux	63
2.1.6	Devoir de vigilance	65
2.1.7	Information comptable et financière	65
2.2	Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion	66
2.2.1	Synthèse des risques majeurs	66
2.2.2	Description des facteurs de risques spécifiques	68

Nexity exerce ses activités dans un environnement en évolution constante et, comme toutes les entreprises de son secteur, est nécessairement exposé à des risques dont la réalisation pourrait avoir des impacts significatifs. Pour garantir la pérennité de son développement et assurer l'atteinte de ses objectifs, le Groupe veille donc à identifier et gérer les risques auxquels il est exposé dans les régions où il opère et dans ses différents domaines d'activités : aménagement, promotion et exploitation.

La démarche de gestion des risques de Nexity s'applique à l'ensemble du Groupe, société-mère et filiales, et est sous la responsabilité de la Direction générale. Elle comprend un ensemble de moyens, comportements, procédures et actions permettant de maîtriser les principaux risques de l'entreprise.

2.1 DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

2.1.1 Objectifs et principes généraux

Le contrôle interne de Nexity s'appuie sur le référentiel COSO II (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) et sur le cadre de référence de l'Autorité des Marchés Financiers. Il s'articule autour de cinq dimensions : environnement de contrôle, évaluation des risques, activités de contrôle, information et communication, évaluation et pilotage. Cette démarche permet ainsi d'avoir une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la loi de sécurité financière.

Principes généraux de la gestion des risques

La gestion des risques est un dispositif permanent, permettant à la Direction générale et au management de Nexity d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable les risques pouvant entraîner des conséquences défavorables significatives sur l'atteinte des objectifs, les personnes, les actifs, l'environnement et la réputation de l'entreprise. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions support) et constitue une aide dans la prise de décision.

La gestion des risques vise plus particulièrement à :

- Sécuriser la prise de décision et les processus stratégiques, opérationnels et supports du Groupe afin de favoriser l'atteinte des objectifs ;
- Créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe par l'identification et l'analyse des principales menaces et opportunités ; et
- Mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques et les sensibiliser aux enjeux et risques relatifs à leurs activités.

La gestion des risques s'articule autour de démarches menées en parallèle qui ont vocation à s'alimenter mutuellement :

- La cartographie des risques majeurs, qui recense les principales préoccupations des dirigeants du Groupe pouvant affecter l'atteinte des objectifs du Groupe. Les résultats de cette approche sont présentés au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre ;

- La cartographie des risques opérationnels, alimentée par le dispositif de contrôle interne, qui s'appuie sur une analyse des risques par des processus opérationnels, animée par la Direction des risques et le réseau des référents risques et conformité. Plus d'informations sur cette approche sont apportées au paragraphe 2.1.2.1 « Organisation de la gestion des risques » du présent chapitre ;
- La cartographie des risques de corruption et trafic d'influence, pilotée par la Direction de la conformité repose sur l'identification et l'analyse de scénarios propres au secteur de l'immobilier, dans l'objectif de définir des plans d'actions qui soient pertinents et proportionnés. Cette cartographie est formalisée conformément aux recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) et repose sur l'évaluation des risques propres à chacune des entités du Groupe. En 2025, cette cartographie a intégré l'outil informatisé de gestion des risques du Groupe. De plus amples informations sont apportées au paragraphe 3.4.1.4 « Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3) » du présent Document d'enregistrement universel ;
- La cartographie des risques liés à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, pilotée par la Direction de la conformité, a été construite sur les fondements des lignes directrices de Tracfin relatives au secteur de l'immobilier. Elle vise à recenser et évaluer les risques propres à chaque entité, selon une approche par typologie de risques. Cette cartographie a intégré en 2025 l'outil informatisé de gestion des risques du Groupe ; et
- La cartographie des risques RSE, pilotée par la Direction RSE, est construite sur la base d'une analyse de double matérialité qui intègre l'ensemble des éléments méthodologiques des risques Groupe. Elle complète l'analyse des risques de Nexity en identifiant les problématiques liées à la durabilité, tant sur les risques opérationnels que sur les risques majeurs. Les risques issus de l'analyse de double matérialité sont présentés au Chapitre 3 « État de durabilité » du présent Document d'enregistrement universel.

Principes généraux du contrôle interne

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et mis en œuvre par l'ensemble des collaborateurs. Il est complémentaire à la gestion des risques puisqu'il s'appuie sur l'identification et l'analyse des risques tout en participant activement à leur traitement, notamment par la mise en place de contrôles. Le contrôle interne contribue à la maîtrise de l'ensemble des activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il permet ainsi au Groupe de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient stratégiques, opérationnels, financiers, sociaux ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :

- La conformité aux lois et règlements en vigueur ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ;
- Le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ; et
- La fiabilité des informations financières et comptables.

Le dispositif de gestion des risques et contrôle interne joue donc un rôle essentiel dans la conduite et le pilotage des activités du Groupe, puisqu'il permet de :

- Connaître et anticiper : s'assurer d'une veille régulière des risques significatifs du Groupe, connaître et suivre les environnements dans lesquels le Groupe opère et anticiper une évolution de la nature ou de l'intensité de ces risques ;
- Organiser : s'assurer que les principaux risques identifiés sont effectivement pris en compte par le Groupe au niveau le plus approprié ;
- Traiter : s'assurer que les moyens en place sont efficaces pour maîtriser au mieux les risques identifiés, et cela, en cohérence avec les valeurs et la stratégie du Groupe ; et
- Sensibiliser et informer : la mise en place d'un dispositif coordonné de gestion des risques s'appuie sur la sensibilisation des collaborateurs à la gestion des risques. Elle comprend une communication sur les risques auprès de différentes parties prenantes.

Niveau d'appétence aux risques et culture risque

L'environnement de contrôle, essentiel au dispositif de contrôle interne, à la bonne gestion des risques et à l'application des procédures, s'appuie également sur un

ensemble de comportements et actions, ainsi que sur l'organisation et sur les collaborateurs. Le bon fonctionnement de l'organisation de Nexity repose entre autres sur le respect de principes d'actions et de comportements clairs qui encadrent ses activités et guident son développement :

- La stricte application des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations ;
- La connaissance et le respect du Code de déontologie ainsi que du Code de bonne conduite anticorruption Groupe et des procédures associées (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent Document d'enregistrement universel) ;
- La transparence et la loyauté des collaborateurs vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et à l'échelle des services fonctionnels, pôles et holding ; et
- La responsabilité des dirigeants des entités opérationnelles dans la communication, par des moyens adaptés, des principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs.

Afin d'anticiper et gérer efficacement ses risques, Nexity s'inscrit dans une politique d'appétence aux risques modérée, qui le conduit à limiter et à encadrer les acquisitions de foncières à risque, à gérer ses activités de promotion immobilière dans un cadre prudentiel, à pratiquer une forte diversification de ses engagements et à éviter les activités spéculatives ou à coûts fixes élevés.

Le Groupe entend également conduire son activité en conformité avec les dispositions légales applicables à l'exercice de ses différents métiers et aux règles relatives à l'éthique des affaires. À ce titre, il a mis en place des formations adaptées pour ses collaborateurs (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent Document d'enregistrement universel).

Le Groupe considère de manière générale que ses dirigeants et collaborateurs font preuve d'une culture partagée de la maîtrise des risques et œuvre continuellement à son renforcement. L'analyse des risques est intégrée dans les différents processus de l'entreprise : processus de gouvernance, processus opérationnels et processus supports. Des mesures visant à l'amélioration continue de la gestion des risques sont régulièrement mises en œuvre, notamment au travers de la sensibilisation des collaborateurs et de leur implication dans le déploiement des dispositifs de contrôle.

2.1.2 Organisation générale et gouvernance

2.1.2.1 Organisation de la gestion des risques

Directions en charge de la coordination des risques

La **Direction des risques** a pour mission d'optimiser la coordination du dispositif global de maîtrise des risques au sein de Nexity. Il s'agit d'une direction transverse qui contribue à la performance de Nexity en veillant à la sécurité

du Groupe par des actions de prévention et des contrôles adaptés. La Direction des risques maintient notamment le référentiel des risques et anime la démarche de contrôle interne pour l'ensemble du Groupe.

La **Direction assurances** garantit la couverture du patrimoine et des actifs du Groupe.

La **Direction de la prévention et sécurité** a pour mission de maîtriser les impacts induits par les activités du Groupe sur la santé et la sécurité de ses collaborateurs, de ses sous-traitants et de ses clients.

La **Direction de la conformité**, développe et déploie le programme de conformité du Groupe. Elle dispose des compétences et de l'indépendance requises pour la définition et la mise en place des règles et des procédures en matière de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. Elle s'assure également du respect des obligations légales en matière de transparence de la vie publique.

La **Direction RSE**, en charge de déployer la stratégie RSE du Groupe, comprenant notamment la stratégie climat et biodiversité, pilote la cartographie des risques RSE.

Les autres **directions fonctionnelles centralisées** sont responsables des domaines d'expertise tels que la finance, le juridique, les ressources humaines et les systèmes d'information, en lien avec les filiales et les directions opérationnelles du Groupe.

Le réseau des référents risques et conformité (RRC)

Le **réseau des RRC**, en place depuis 6 ans, a été créé sous l'impulsion de la Direction générale et du Comité d'audit et des comptes. Animé par la Direction des risques et la Direction de la conformité, ce réseau est à la fois le point d'ancrage de la culture d'entreprise et le maillon de la vision transverse de la maîtrise des risques et de la conformité. Le réseau des RRC couvre toutes les filiales du Groupe et les directions transverses (Holding), et a un rôle clé, articulé autour de trois missions principales :

- Il est le relais dans sa filiale/organisation des différentes informations et actions de sensibilisation des opérationnels sur la prévention et la maîtrise des principaux risques du Groupe ;
- Il s'assure de la bonne réalisation et documentation des contrôles par les opérationnels. Avec l'accompagnement de la Direction des risques, il contribue à l'amélioration continue de l'existant (procédures, activités de contrôles, identification des risques opérationnels...) au sein de sa filiale. Il anime et supervise la démarche d'auto-évaluation sur son périmètre d'intervention notamment lors de la mise à jour des cartographies des risques ; et

2.1.2.2 Gouvernance

Les trois lignes de maîtrise des risques

Le dispositif de maîtrise des risques mis en œuvre par Nexity est organisé suivant les trois lignes de maîtrise schématisées ci-dessous (conformément au modèle défini par l'Institut Français de l'Audit et du Contrôle Interne - IFACI) et placé sous la supervision de la Direction générale. Ce modèle permet de définir les rôles et responsabilités du management opérationnel, des fonctions transverses et de l'audit interne.

- Il alerte la Direction des risques et la Direction de la conformité en cas de défaillances de contrôle interne, de conformité ou en cas d'incident.

Organes indépendants

La **Direction de l'audit interne**, rattachée à la Direction générale, intervient auprès des filiales et des fonctions transverses afin de vérifier et évaluer la connaissance et la bonne application des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en place. Elle constitue la 3^{ème} ligne de défense et est indépendante.

Ses missions sont définies en fonction d'un plan d'audit prévisionnel validé par la Direction générale et soumis au Comité d'audit et des comptes. Ce plan d'audit est réalisé en tenant compte des risques issus des cartographies des risques. Il s'appuie sur un socle d'audits récurrents complété par des audits portant sur des thématiques spécifiques, selon les priorités du Groupe.

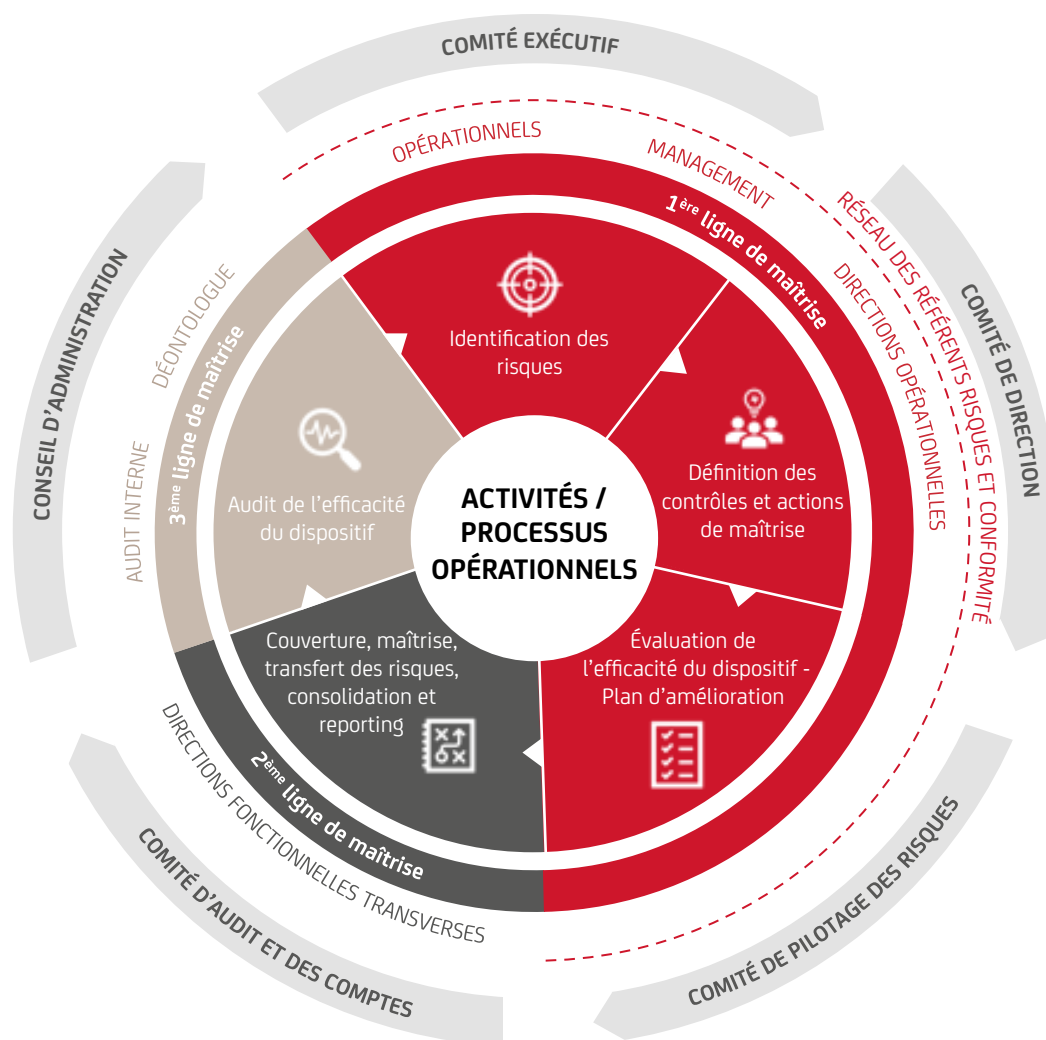
Les missions périodiques sont réalisées sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée. Les recommandations formulées à l'issue des missions de l'audit interne et les plans de remédiation sont rattachés aux risques des cartographies des risques du Groupe. L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi régulier par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

La **déontologue** du Groupe, externe à l'entreprise, a la charge du traitement et du suivi des alertes portant sur des questions d'éthique ainsi que des situations pouvant constituer des conflits d'intérêts ou des risques pour l'entreprise. Elle exerce sa mission en toute indépendance en collaboration si nécessaire avec la Direction de la conformité. La déontologue participe au Comité de pilotage des risques et effectue un reporting annuel à destination du Comité d'audit et des comptes.

La 1^{ère} ligne de maîtrise correspond aux actions de maîtrise et de contrôle des risques réalisées par les collaborateurs et les managers des entités opérationnelles et coordonnées par les référents risques et conformité au sein des filiales.

La 2^{ème} ligne de maîtrise correspond aux différentes fonctions qui contribuent au suivi du contrôle des risques et de la conformité. Elle est constituée des directions des risques, juridique, financière, de la conformité, des systèmes d'information et d'autres services fonctionnels responsables de domaines d'expertise.

La 3^{ème} ligne de maîtrise couvre l'efficacité et la cohérence des deux premières lignes de maîtrise et se compose de l'audit interne, rattaché à la Direction générale, fournissant une assurance globale, ainsi que la déontologue dont le rôle est de s'assurer de la bonne application des règles de déontologie.



Les instances dédiées à la gestion des risques

La gestion des risques est donc bien l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance. Ce dispositif, piloté en central par la Direction générale avec l'appui de la Direction des risques, fait l'objet d'une surveillance permanente afin de vérifier sa pertinence et son adéquation aux objectifs et enjeux du Groupe.

Les principales instances impliquées dans le pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques sont :

- Le Conseil d'administration ;
- Le Comité d'audit et des comptes ;

- Le Comité exécutif ;
- Le Comité de Direction ; et
- Le Comité de pilotage des risques.

Le **Comité de pilotage des risques** a pour objectif de s'assurer de l'efficacité du dispositif de gestion des risques en place au sein du Groupe. Il se réunit tous les trimestres et peut être amené à se prononcer sur les grandes orientations du Groupe en matière de risques.

Il s'agit d'une instance de suivi et validation des plans d'actions portant sur les risques significatifs du Groupe.

Ce Comité est présidé par le Directeur général délégué et mandataire social du Groupe. Le Comité est également composé du Directeur Général adjoint Groupe en charge des finances et du pôle performance immobilier résidentiel, du Directeur des opérations et de la transformation du Groupe, du Directeur juridique et DPO (Data Protection Officer), de la Directrice de la conformité, de la déontologue, du Directeur des systèmes d'information, du Responsable de la sécurité des systèmes d'information, de la Directrice de l'Immobilier, des Achats et Directrice du Pôle Exploitation et du Directeur de l'Audit interne et des risques. La Secrétaire générale promotion résidentielle, la Directrice des ressources humaines, la Directrice RSE et la Directrice administrative et financière du Groupe sont également membres permanents du Comité.

Les participants au Comité s'attachent plus particulièrement à :

- Favoriser la prise en compte du risque de bout en bout de la chaîne de création de valeur : analyse des risques, prévention, suivi des plans d'actions, transfert à l'assurance, contrôle interne ;
- Accompagner le développement et la transformation de Nexity en favorisant une prise de risque calculée ;
- Renforcer et animer la diffusion d'une culture de la maîtrise des risques commune et partagée, favorisant l'innovation et le développement de Nexity ;
- Accompagner les filiales et fonctions transverses dans l'identification des risques et la mise en place de plans d'actions en mettant notamment en place une méthodologie homogène d'identification et d'évaluation des risques adaptée à Nexity ; et
- Donner à tous les niveaux de management une vision consolidée des risques et de leur maîtrise.

Communication sur les risques

Avec le réseau des référents risques et conformité et le déploiement du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, chaque filiale est responsable du suivi et de l'évaluation de son dispositif.

2.1.3 Risques et Contrôle interne

L'équipe risques et contrôle interne œuvre pour la diffusion de la culture risques au sein du groupe Nexity et le partage des bonnes pratiques dans une perspective d'amélioration continue des processus opérationnels : métiers, fonctions transverses et gouvernance des risques. Au quotidien, l'équipe apporte des réponses aux sollicitations qu'elle reçoit, et promeut la collaboration et la coopération avec l'ensemble des acteurs de la gestion des risques. Elle anime le réseau des référents risques et conformité.

L'équipe risques et contrôle interne a la charge de la définition d'une méthodologie d'analyse des risques et de sa mise à jour régulière afin de s'adapter aux meilleures pratiques de place et dans une perspective d'amélioration continue. Cette méthodologie, partagée en interne, sert de base pour la réalisation des cartographies de risques du Groupe.

La Direction des risques élabore et coordonne les campagnes d'auto-évaluation menées par chacun des référents au sein de son entité, axées sur les principaux risques et activités de contrôles clés identifiés sur les processus opérationnels.

Pour chaque filiale, ce diagnostic est associé à une lettre d'engagement signée par le dirigeant de la filiale. Cette lettre matérialise le bilan de l'année écoulée sur la maîtrise des risques, les résultats de la campagne d'auto-évaluation et les axes prioritaires d'amélioration. Elle vise également à engager le dirigeant de la filiale à mener la démarche de gestion des risques au sein de son entité.

La Direction des risques consolide l'ensemble des résultats de la campagne d'auto-évaluation dans les filiales et les directions transverses et analyse les données. Un reporting global est ensuite partagé aux instances de gouvernance, notamment le Comité de pilotage des risques et le Comité d'audit et des comptes.

En parallèle, l'actualisation de la cartographie des risques majeurs du Groupe est réalisée a minima une fois par an, en fin d'année, par Le Directeur de l'audit interne et des risques et présentée au Comité de pilotage des risques, à la Direction générale et au Comité d'audit et des comptes, lors de la séance spécifique dédiée à la gestion des risques qui a lieu chaque début d'année.

Au cours de cette séance, le Directeur de l'audit interne et des risques est auditionné par le Comité d'audit et des comptes. Cela permet d'échanger sur le bilan de l'année écoulée et sur la feuille de route de l'année à venir en ce qui concerne la gestion des risques et l'audit interne. Le Directeur de l'audit interne et des risques participe également aux Comités d'audit et des comptes trimestriels pour rendre compte de l'avancée de la feuille de route.

En février 2026, le Directeur de l'audit interne et des risques a également présenté la cartographie des risques Groupe au Conseil d'administration.

D'une manière générale, la Direction générale veille en permanence à la remontée correcte et régulière d'informations vers les instances de gouvernance.

Un outil de gestion des risques est utilisé depuis son déploiement en 2023. Les fonctionnalités de cet outil ont été adaptées aux spécificités du dispositif de Nexity. Il comprend toutes les données depuis 2020 en ce qui concerne les processus, les référentiels de risques majeurs et opérationnels, le référentiel des contrôles, les plans d'actions ainsi que les évaluations annuelles. Les recommandations d'audit externes y sont également reprises et suivies. En 2025, la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la cartographie des risques de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme ont intégré l'outil informatisé de gestion des risques du Groupe.

2.1.3.1 Dispositif de gestion des risques majeurs

La cartographie des risques majeurs recense les risques auxquels le Groupe est exposé selon les préoccupations de l'équipe dirigeante. Des entretiens d'identification et d'évaluation des risques d'entreprise sont menés systématiquement une fois par an avec les dirigeants du Groupe. Une actualisation complémentaire peut être réalisée en cours d'année si l'actualité le nécessite.

Lors de ces échanges, l'impact, la vraisemblance de survenance, et le niveau de maîtrise des risques sont évalués :

- Le niveau d'impact (I) se détermine sur 4 niveaux allant de « Faible » à « Très Elevé ». L'impact se matérialise selon son type : financier, juridique, réputationnel, santé et sécurité des personnes ;

- La vraisemblance (V) se positionne sur 4 niveaux, de « Rare » à « Certain » ; et
- Le niveau de maîtrise (N) est évalué selon 4 niveaux allant de « Absent » à « Très satisfaisant ». La maîtrise du risque prend en compte les actions de maîtrise mises en œuvre visant à limiter l'impact et la vraisemblance de la survenance du risque, ainsi que des éléments de contexte exogènes, sur lesquels, Nexity a une emprise limitée.

La cartographie des risques majeurs de Nexity est présentée au paragraphe 2.2 « Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion » du présent chapitre, et conformément à la réglementation, seuls les 15 facteurs de risques spécifiques à Nexity sont détaillés.

2.1.3.2 Dispositif de gestion des risques opérationnels et contrôle interne

Le dispositif de maîtrise des risques opérationnels s'appuie sur la cartographie des processus du Groupe. Pour chaque processus, une modélisation est réalisée présentant les étapes clés. À chaque étape sont associés des risques et contrôles clés, alimentant ainsi le référentiel des risques opérationnels et contrôles.

Depuis 2020, le dispositif se déploie progressivement sur l'ensemble des activités et métiers du Groupe, et fait l'objet de campagne d'autoévaluation annuelle portée par les référents risques et conformité, cordonnée par l'équipe risques et contrôle interne. Les plans d'action définis dans le cadre du dispositif sont suivis, enrichis et portent leurs fruits.

Depuis 2023, les campagnes d'auto-évaluation sont réalisées par les Référents Risques et Conformité (RRC) dans l'outil de gestion des risques. Les profils de risques par filiale et grande direction support, ainsi que le suivi des plans d'action sont disponibles dans l'outil. Les résultats et synthèses sont présentés en Comité d'audit et des comptes, en Comité de pilotage des risques ainsi que lors de la restitution annuelle auprès du réseau des RRC.

La Direction des risques a poursuivi sa feuille de route sur l'ensemble des actions d'accompagnement des métiers pour lesquelles elle a été sollicitée et a maintenu le dispositif de contrôle permanent sur les enjeux de sécurité chantier.

2.1.3.3 Dispositif de prévention de la fraude

Le Groupe s'inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention et de contrôle contre ce type de risque. Le dispositif de prévention de la fraude repose sur une organisation, des procédures et des outils, des sensibilisations et communications régulières, ainsi qu'un suivi des tentatives et cas avérés.

D'une part, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude : pouvoirs bancaires, rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables, séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie.

D'autre part, les tentatives et cas de fraude avérés sont remontés à l'équipe risques et contrôle interne par le biais de différents canaux mis à disposition des collaborateurs, des clients et prospects / particuliers. Selon les situations, la cybersécurité, le réseau des RRC, les équipes trésorerie, l'Audit interne, la Direction des assurances, la Direction juridique, et éventuellement les Ressources humaines peuvent être sollicités afin de mener les investigations et définir un plan d'action adéquat. Le Groupe a également souscrit à une police d'assurance couvrant les incidents de nature frauduleuse - police combinée Cyber Risk / Fraude (Voir paragraphe 2.1.5 « Assurances - contentieux » du présent chapitre).

Enfin, diverses actions de sensibilisation sont régulièrement menées, et notamment le déploiement d'une formation visant à sensibiliser tous les collaborateurs du Groupe, en particulier ceux des fonctions finances et connexes, aux différents types de fraudes auxquels le Groupe est confronté : fraude au président, fraude au fournisseur, hameçonnage. Des communications ponctuelles sur des thématiques de fraudes diverses sont diffusées régulièrement. Les référents risques et conformité sont systématiquement impliqués et diffusent les informations dans leurs entités.

Les cas de fraudes rencontrés par Nexity font l'objet de présentation périodiques en Comité de pilotage des risques. Cela permet d'échanger sur les nouveaux modes opératoires développés par les fraudeurs et sur les actions à mener en termes de détection et de réaction.

Les fraudeurs développant des stratégies de plus en plus complexes et utilisant des techniques de cybercriminalité, les équipes cybersécurité ont développé et renforcé au fil des ans un dispositif dédié. Les blocages mis en œuvre portent leurs fruits et les collaborateurs adoptent de plus en plus de bons réflexes, grâce aux diverses actions de sensibilisation et d'entraînement. Une surveillance cyber est en place, avec une société qui analyse l'utilisation de la

marque sur Internet et les réseaux sociaux et remonte des alertes qui sont traitées en comité mensuel dédié à la cybersurveillance, animé par la Direction des risques et la cybersécurité. Il réunit chaque mois la Direction juridique et la Direction de la communication et de la marque.

En dépit d'actions de prévention et de sensibilisation, ainsi que de la place importante donnée à la lutte anti-fraude, Nexity ne peut pas éliminer totalement le risque de fraude.

2.1.3.4 Lutte contre l'évasion fiscale

Le Groupe s'attache dans chaque pays où il est implanté (France, Allemagne, Italie, Belgique et Suisse) à avoir une conduite exemplaire en matière de fiscalité. Il se soumet de ce fait à ses obligations fiscales, notamment le paiement des impôts et taxes, dans les territoires où se situent ses activités opérationnelles.

La procédure d'alerte du Groupe permet aux collaborateurs, en France et à l'étranger, d'alerter en cas de manquement aux règles du Code de déontologie portant sur les obligations légales ou réglementaires en matière de fiscalité.

2.1.4 Prévention et sécurité

Depuis 2014, la Direction Prévention et Sécurité (DPS) intervient au niveau Groupe et contribue à la maîtrise des risques auxquels les activités de Nexity exposent les collaborateurs, intervenants, sous-traitants et clients en matière de santé et de sécurité.

Elle intervient principalement sur les enjeux de santé et de sécurité des chantiers, en lien avec les travailleurs de la chaîne de valeur, conformément aux enjeux identifiés dans le cadre de l'Etat de durabilité (voir paragraphe 3.3.2 « Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) »). À travers sa politique de sécurité des chantiers, Nexity affirme sa volonté de faire de la prévention un levier de performance opérationnelle, un enjeu de responsabilité et un facteur d'exemplarité vis-à-vis de ses partenaires et des autorités.

Dans ce cadre, le Groupe renforce sa culture sécurité autour de trois objectifs stratégiques :

- Réduire durablement les accidents du travail et les maladies professionnelles ;
- Limiter l'exposition des salariés ; et
- Maîtriser les aléas ainsi que les coûts directs et indirects liés à la sécurité.

La santé et la sécurité des femmes et des hommes intervenant sur les opérations du groupe Nexity constituent une priorité majeure.

Dans cette logique de prévention renforcée, la DPS conduit un programme d'audits sécurité sur les chantiers. En 2025, 45 audits ont été réalisés, incluant des visites terrain réalisées par les préventionnistes afin de vérifier l'application des exigences réglementaires, d'analyser la documentation sécurité (PGC, PPSPS, inspections communes, vérifications périodiques, autorisations de conduite), de contrôler la cohérence entre modes opératoires et protections mises en œuvre, et d'évaluer la qualité des prestations des Coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). Chaque audit donne lieu à un compte rendu assorti d'un plan d'actions et d'un suivi, alimentant les indicateurs de performance sécurité du Groupe.

Afin de renforcer la maîtrise opérationnelle des risques, la DPS centralise et analyse une partie des registres journaux des CSPS. Cette consolidation permet de disposer d'une vision en temps réel de la situation sécurité sur les chantiers, d'identifier les actions immédiates relevant du maître d'ouvrage et de produire des reportings ciblés par filiale, chantier ou entreprise. La DPS formule, le cas échéant, des demandes d'actions correctives auprès des acteurs concernés et priorise les audits sur les chantiers les plus exposés.

La DPS joue un rôle central dans la gestion des risques santé-sécurité liés aux activités de construction du Groupe, notamment lors de situations graves sur les chantiers. En 2025, elle a participé activement à plusieurs situations de crise, en définissant des actions adaptées, en analysant les causes et en accompagnant les équipes opérationnelles afin de limiter l'exposition du Groupe. Ces situations font l'objet de retours d'expérience au niveau Groupe.

Elle assure également un rôle clé dans les relations avec les autorités de contrôle. En 2025, elle a accompagné le maître d'ouvrage dans plusieurs échanges avec l'Inspection du travail et les contrôleurs du travail, en contribuant à des réponses homogènes dans le respect du Code du travail.

Par ailleurs, Nexity fait partie des neuf promoteurs immobiliers faisant l'objet d'un suivi renforcé par l'Assurance Maladie – CRAMIF/CARSAT au niveau national. À ce titre, la DPS participe aux réunions trimestrielles, déploie des actions de prévention renforcées sur les chantiers ciblés et assure la démonstration des actions engagées par le Groupe.

La DPS intervient également sur le volet contractuel et documentaire, en contribuant à la mise à jour des contrats cadres et des documents de référence afin de clarifier les rôles et responsabilités et d'uniformiser les pratiques au sein du Groupe. Cette démarche comprend notamment l'actualisation des contrats CSPS, l'intégration des exigences de sécurité dès la phase conception et le déploiement d'outils opérationnels diffusant les attendus de la CRAMIF et de la CARSAT.

Enfin, la DPS contribue à la diffusion d'une culture sécurité commune à travers le déploiement de l'Académie Technique Sécurité, à destination des équipes Études, Travaux et Maîtrise d'Ouvrage. En 2025, dix sessions ont permis de former 100 collaborateurs. Le dispositif est reconduit et renforcé en 2026 sur l'ensemble du territoire.

La DPS déploie également son expertise en matière d'hygiène et de sécurité auprès des salariés du Groupe, notamment à travers les formations aux gestes de premiers secours, au secourisme du travail (SST) et aux dispositifs d'évacuation incendie, incluant l'organisation d'exercices d'évacuation.

2.1.5 Assurances - contentieux

2.1.5.1 Politique en matière d'assurance

La Direction des assurances s'attache à sécuriser le patrimoine et les actifs du Groupe, respecter les obligations légales, les engagements contractuels vis-à-vis des clients et des assureurs/partenaires et à veiller à ce que la couverture par les assurances soit constante, en l'adaptant si nécessaire. Elle vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques selon la stratégie de couverture des risques par un transfert au marché de l'assurance validée par la Direction générale.

Le recensement des risques assurables est effectué en tenant compte notamment des informations relatives aux contentieux fournies par les directions juridiques opérationnelles. Il met en place, chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales et accompagne parallèlement les activités de Nexity dans leurs problématiques en matière d'assurances. La Direction des assurances a pour objectifs principaux de veiller à la pérennisation de la couverture des risques, de négocier au mieux la tarification en optimisant et en rationalisant les risques dans la mesure du possible, et de développer une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

2.1.5.2 Assurances légalement obligatoires

Assurance Dommages-Ouvrage et volets complémentaires

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'Immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 1.6.1.2 et 1.6.2.2 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance Dommages-Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance Constructeur Non Réalisateur - CNR) ainsi que l'assurance complémentaire de responsabilité décennale des intervenants (Contrat Collectif de Responsabilité Décennale - CCRD). De plus, en fonction de la typologie de l'ouvrage et de la nature des risques, des garanties complémentaires peuvent également être souscrites (Garantie de bon fonctionnement ; dommages immatériels consécutifs, etc...). En ce qui concerne l'activité Immobilier résidentiel, les assurances sont souscrites auprès de SMABTP. Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification. Pour une meilleure maîtrise des risques, des formations sont dispensées en interne auprès des opérationnels afin de sensibiliser au maximum les équipes et développer une culture de prévention. Un suivi rigoureux de la sinistralité est réalisé afin de limiter l'exposition aux risques et diminuer la sur-sinistralité.

Assurance décennale « Maîtrise d'œuvre »

Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale « Ingénieurs-Conseils ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Assurance décennale « Aménageur-Lotisseur »

Les filiales du Groupe intervenant en qualité d'aménageur-lotisseur souscrivent auprès de SMABTP une police « Globale Aménageur » incluant, en particulier, la couverture de leur responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

Assurance de la responsabilité civile au titre des activités de gestion et transaction immobilière

Conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » une police Groupe existe pour couvrir les filiales relevant de cette activité. Les montants de garantie souscrits sont en accord avec l'activité exercée.

2.1.5.3 Assurances non légalement obligatoires

Assurances chantier

Une assurance Tous Risques Chantier (TRC) couvrant les désordres matériels en cours de chantier est mise en place pour chaque chantier. Une assurance Responsabilité Civile Environnementale couvrant les risques liés aux opérations de dépollution est également mise en place si nécessaire en fonction de l'analyse des risques réalisée

Assurances de responsabilité civile

Des assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

- **La responsabilité civile professionnelle :** chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle. À titre d'exemple la responsabilité civile promoteur à l'égard des tiers ou encore la responsabilité civile découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre. Etant entendu que les montants de garantie sont négociés en corrélation avec les activités du Groupe ;
- **La responsabilité civile des mandataires sociaux :** cette couverture d'assurance couvre essentiellement la responsabilité des dirigeants, étant entendu que les condamnations résultant d'un risque pénal demeurent *intuitu personae* dont seul le dirigeant devra répondre ; et

2.1.5.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadres, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, justifiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après-vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable.

Le suivi et le *reporting* des litiges et contentieux sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe. Un état de suivi de synthèse est établi régulièrement et au moins une fois par an. La situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue juridique et financier fait l'objet d'une présentation annuelle formalisée à la Direction générale du Groupe.

- **Les rapports sociaux :** une police a été souscrite au titre de la garantie des rapports sociaux couvrant la responsabilité civile des sociétés du Groupe, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions à la suite de toute violation des règles relatives aux rapports sociaux.

Assurance « Cyber Risk / Fraude »

Une police combinée « Cyber Risk / Fraude » a été souscrite pour des garanties usuellement délivrées sur le marché.

Autres assurances

Le Groupe a également mis en place les programmes d'assurances suivants :

- Un programme d'assurance couvrant la responsabilité civile et les dommages des véhicules automobiles du Groupe et celles des véhicules personnels des collaborateurs utilisés à des fins professionnelles ;
- Un programme d'assurance couvrant les dommages et la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire, pour les locaux d'exploitation et les biens liés aux opérations de construction ; et
- Une police d'assurance couvrant les risques des collaborateurs en déplacement à l'étranger.

Par ailleurs, le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance.

Les contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants de risques effectifs individuellement peu significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise. Les demandes parfois élevées des parties adverses sont analysées par les avocats du Groupe qui, au regard de leur étude de risques aident Nexity à constituer des provisions pour litiges représentant une couverture raisonnable. Le Groupe ne relève pas d'augmentation du nombre de contentieux, qui reste corrélé à l'activité.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

2.1.6 Devoir de vigilance

Le Groupe n'est plus soumis à la loi du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre.

Ce texte s'applique en effet aux sociétés employant, à la clôture de deux exercices consécutifs, au moins 5.000 salariés (en France et dans ses filiales) ou 10.000 salariés (au niveau mondial), qui sont alors tenues d'élaborer un plan de vigilance.

2.1.7 Information comptable et financière

Dans le cadre de l'élaboration des informations financières communiquées, le Groupe est sensible à la qualité des données comptabilisées, leur correcte consolidation ainsi qu'à la fiabilité des processus budgétaires. Nexity estime ces risques comme étant modérés, compte tenu des processus déjà en place.

La Direction financière du Groupe est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge, en s'appuyant notamment sur la Direction de la consolidation et la Direction du contrôle de gestion :

- De l'établissement, de la validation et de l'analyse des comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du reporting prévisionnel (recalage budgétaire et plan d'affaires pluriannuel) ; et
- De la définition et du suivi des principes comptables au sein du Groupe.

2.1.7.1 Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Directions financières de pôles.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque entité opérationnelle.

Ces informations sont d'abord validées au niveau de chaque entité opérationnelle sous la responsabilité de son ou ses dirigeant(s), puis présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées d'un dossier d'analyse et de commentaires.

Le calcul de l'impôt fait l'objet d'une vérification par la Direction fiscale du Groupe. Un suivi détaillé est en place sur les domaines spécifiques suivants : provisions pour risques et charges, impôts différés, engagements hors bilan.

Les comptes consolidés annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les Commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels et émettent un rapport complémentaire pour les comptes de l'exercice au Comité d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de Nexity arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes annuels de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

2.1.7.2 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte 5 rendez-vous annuels : 4 prévisionnels : à fin mars, fin juin, fin septembre et fin novembre, ce dernier étant simultané avec l'élaboration du budget de l'année N+1. Le budget et les prévisionnels sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

À l'occasion de l'établissement du budget, le Directeur général de chaque activité du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires pluriannuel et le projet de budget annuel avec le dernier prévisionnel de l'année en cours.

Après approbation par la Direction générale du Groupe, le budget, établi par la Direction financière sur la base des budgets présentés par les pôles, est présenté au Conseil d'administration de Nexity. Il se traduit ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des entités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance.

Reporting financier

Les pôles du Groupe disposent de systèmes de contrôle de gestion adaptés à leur activité.

Le suivi de la réalisation du budget est assuré par un reporting effectué sur une base mensuelle ou trimestrielle (suivant les activités) auprès de la Direction générale de chaque pôle, de la Direction financière et de la Direction générale du Groupe.

Les points particulièrement significatifs pour chacun des pôles font l'objet d'un suivi spécifique :

- Pour les activités de promotion immobilière, du suivi de la marge et de l'avancement des projets, de l'activité commerciale de l'immobilier résidentiel (nombre de réservations hebdomadaires), des prises de commandes et des promesses foncières dans l'immobilier d'entreprise ; et
- Pour les Services, de la rentabilité du parc exploité et du taux d'occupation pour les résidences gérées.

Sur la base de ces informations, la Direction du contrôle de gestion établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe.

Communication des résultats

Le Rapport financier annuel (inclus dans le Document d'enregistrement universel) est élaboré en concertation entre la Direction financière et la Direction juridique, soumis à la Direction générale, puis au Comité d'audit et des comptes, avant d'être validé par le Conseil d'administration.

Les projets de communiqués de presse relatifs aux comptes semestriels et annuels et à l'activité commerciale et au chiffre d'affaires de chaque trimestre sont élaborés par la Direction financière, validés par la Direction générale, puis soumis au Comité d'audit et des comptes et enfin validés par le Conseil d'administration.

2.2 LES FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES ET LEUR GESTION

Dans un marché du logement en profonde mutation, Nexity a poursuivi en 2025 la transformation de son organisation. Le Groupe confirme ainsi sa capacité d'adaptation et la pertinence de son positionnement pour faire face à la crise de l'immobilier. Les points saillants de l'actualisation de la cartographie des risques majeurs au 31 décembre 2025 portent principalement sur les risques stratégiques et les risques liés aux métiers et aux relations avec les tiers.

Le conflit au Moyen-Orient modifie le contexte géopolitique et pourrait avoir un impact sur l'environnement macro-économique. Nexity, qui exerce son activité en France (gestion extinctive des activités à l'international), n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient. Le Groupe reste attentif à l'évolution de la situation, dont les conséquences de ce conflit, si elles étaient durables, pourraient se traduire par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

2.2.1 Synthèse des risques majeurs

Est présentée ci-après la cartographie des risques majeurs du Groupe ventilés en 7 catégories de risques.

D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance pourraient avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats. Tous ces risques pourraient entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives communiquées au marché et déposées par le Groupe auprès de l'AMF.

FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

Cartographie des risques majeurs Nexity

Catégories	Risque	RSE	Facteur de risque spécifique	Criticité résiduelle	Niveau de maîtrise
STRATÉGIE	Disruption du modèle économique			Modérée	Satisfaisant
	Volatilité de l'activité		✓	Très élevée	Satisfaisant
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier		✓	Elevée	Perfectible
	Défaillance dans le pilotage des grands partenariats		✓	Elevée	Satisfaisant
	Non-atteinte des objectifs stratégiques climat et biodiversité du Groupe	●	✓	Modérée	Satisfaisant
	Défaillance dans la gestion de crise réputationnelle			Faible	Très Satisfaisant
	Difficultés dans le pilotage et le contrôle des filiales		✓	Elevée	Satisfaisant
	Non-alignement des systèmes d'information aux enjeux de développement du Groupe		✓	Elevée	Perfectible
SYSTEME D'INFORMATION	Indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et l'exploitation d'une faille de sécurité		✓	Elevée	Perfectible
	Obsolescence du SI			Elevée	Satisfaisant
	Inadéquation de la gestion des habilitations et accès			Elevée	Perfectible
RESSOURCES HUMAINES	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	●	✓	Modérée	Satisfaisant
	Augmentation significative du turnover			Modérée	Satisfaisant
	Indisponibilité prolongée d'une compétence clé / d'une personne clé			Modérée	Satisfaisant
MÉTIERS	Raréfaction du foncier éligible à la réalisation d'opérations	●	✓	Elevée	Très Satisfaisant
	Non maîtrise des coûts de revient d'une opération	●	✓	Très élevée	Satisfaisant
	Incidents graves sur les chantiers	●	✓	Modérée	Satisfaisant
	Augmentation des délais d'écoulement de l'offre commerciale		✓	Modérée	Très Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS	Défaut de qualité des produits / services	●	✓	Très élevée	Satisfaisant
	Défaillance fournisseur / partenaire clé	●	✓	Très élevée	Perfectible
CONFORMITÉ	Défaut de conformité	●		Modérée	Satisfaisant
FINANCIERS	Risque de liquidité		✓	Modérée	Satisfaisant
	Fraude externe			Elevée	Satisfaisant

2

2.2.2 Description des facteurs de risques spécifiques

Cette section détaille les 15 facteurs de risques spécifiques auxquels Nexity est exposé, identifiés dans la cartographie des risques majeurs de Nexity (voir tableau ci-avant), ainsi que les actions de maîtrise mises en œuvre pour limiter les impacts et leur vraisemblance. Les risques spécifiques identifiés et décrits ci-après sont les suivants :

Catégories	Risque	Criticité résiduelle	Niveau de maîtrise
STRATÉGIE (voir paragraphe 2.2.2.1)	Volatilité de l'activité	Très élevée	Satisfaisant
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier	Elevée	Perfectible
	Défaillance dans le pilotage des grands partenariats	Elevée	Satisfaisant
	Non-atteinte des objectifs stratégiques climat et biodiversité du Groupe	Modérée	Satisfaisant
	Difficultés dans le pilotage et le contrôle des filiales	Elevée	Satisfaisant
	Non-alignement des systèmes d'information aux enjeux de développement du Groupe	Elevée	Perfectible
SYSTEME D'INFORMATION (voir paragraphe 2.2.2.2)	Indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et l'exploitation d'une faille de sécurité	Elevée	Perfectible
RESSOURCES HUMAINES (voir paragraphe 2.2.2.3)	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe	Modérée	Satisfaisant
MÉTIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Raréfaction du foncier éligible à la réalisation d'opérations	Elevée	Très Satisfaisant
	Non maîtrise des coûts de revient d'une opération	Très élevée	Satisfaisant
	Incidents graves sur les chantiers	Modérée	Satisfaisant
	Augmentation des délais d'écoulement de l'offre commerciale	Modérée	Très Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS (voir paragraphe 2.2.2.4)	Défaut de qualité des produits / services	Très élevée	Satisfaisant
	Défaillance fournisseur / partenaire clé	Très élevée	Perfectible
FINANCIERS (voir paragraphe 2.2.2.5)	Risque de liquidité	Modérée	Satisfaisant

2.2.2.1 Risques stratégiques

Concernant cette famille de risque, six risques spécifiques sont détaillés dans cette section. Ces facteurs de risques connaissent une stabilité dans leur évaluation en 2025. Nexity poursuit son plan de transformation pour faire face aux risques stratégiques auxquels le Groupe est exposé.

RISQUES STRATÉGIQUES / VOLATILITÉ DE L'ACTIVITÉ

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Les activités de Nexity continuent d'être exposées en 2025 à une combinaison de facteurs engendrant à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande : • Difficultés des conditions d'accès au crédit et important retrait des investisseurs accentué par la fin du dispositif Pinel qui persistent malgré la confirmation de signaux encourageants en faveur du pouvoir d'achat des clients notamment avec une stabilisation des taux d'emprunt et l'élargissement du PTZ; et • Réticence dans l'acte de construire de la part des collectivités, raréfaction des opportunités foncières avec l'« Objectif ZAN ⁽¹⁾ » de la loi Climat et Résilience et un refus grandissant de la densification urbaine. L'immobilier résidentiel évolue dans un marché sous tension accentué par un contexte d'instabilité politique ainsi que par les freins à la construction du fait des élections municipales de mars 2026. La non prise en compte de cette situation pourrait avoir un impact sur l'activité commerciale et entraîner des conséquences sur la situation financière et les résultats du Groupe.		Pour faire face à cette crise inédite et durable, le Groupe poursuit la transformation de son modèle et de son organisation dans une recherche constante d'amélioration de son efficacité opérationnelle avec une offre recalibrée pour répondre efficacement aux enjeux conjoncturels et structurels auxquels il est confronté, notamment à travers : • La simplification de ses organisations tournées vers un modèle d'opérateur urbain territorial et multiproduits axé sur le développement et la régénération urbaine ; • Le plan d'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché ; et • Le déploiement d'une organisation matricielle basée sur des régions multiproduits permettant de combiner les capacités locales à une expertise nationale afin d'accélérer le développement et d'optimiser l'ensemble des produits. Le déploiement du plan de transformation centré sur le développement permet à Nexity de répondre ainsi aux enjeux de la ville de demain qui impliquent une évolution des projets de promotion, vers davantage de réhabilitation, la transformation d'actifs obsolètes et une part croissante de programmations mixtes. Cette démarche a pour ambition de tracer une nouvelle trajectoire de croissance rentable avec une offre adaptée aux nouveaux besoins des territoires et au pouvoir d'achat de ses clients. Elle permet au Groupe d'être moins exposé en tant qu'aménageur-promoteur-exploitant agile, territorial et multiproduits. La stratégie du Groupe est détaillée au paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs » du présent Document d'enregistrement universel.	

1) ZAN : Zero Artificialisation Nette

RISQUES STRATÉGIQUES / ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DE LA FISCALITÉ ET DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE À L'IMMOBILIER

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
L'évolution de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier telles que l'instauration de nouveaux impôts ou taxes des particuliers, la modification de réglementations environnementales les rendant plus contraignantes ou encore la disparition des dispositifs d'incitation fiscale pourraient avoir un impact défavorable sur l'activité commerciale et les résultats de Nexity. Dans la continuité de 2024, en 2025, le contexte politique a engendré de l'incertitude quant aux prochaines dispositions concernant le statut du bailleur privé et la fiscalité immobilière, défavorable aux investisseurs. Après une politique du logement globalement défavorable au secteur en 2024 avec l'arrêt du dispositif Pinel, le gouvernement a procédé début 2025 à une réforme du statut LMNP avec la réintégration des amortissements pour le calcul des plus-values de cession alourdissant ainsi la fiscalité à la revente. Par ailleurs, l'élargissement du prêt à taux zéro en avril 2025 à tous les logements neufs sur l'ensemble du territoire a permis de soutenir l'accession à la propriété des ménages sous condition de ressources. Toutefois, malgré des signaux encourageants avec la stabilisation des taux d'emprunt et la bonne dynamique des accédants en 2025, les ventes aux particuliers sont en recul sur l'année, impactées par le fort recul des investisseurs particuliers.		Dès 2022, la Direction du Groupe a intégré les impacts potentiels des évolutions du marché dans sa stratégie. Pour diversifier sa clientèle, Nexity a établi des partenariats de long terme avec les bailleurs sociaux et de grands investisseurs privés et institutionnels, moins sensibles aux incitations fiscales. Nexity peut ainsi s'appuyer sur la vente en bloc, domaine dans lequel il est précurseur, afin de sécuriser l'écoulement de l'offre. En 2025, Nexity a tiré parti de ces partenariats et a ainsi maintenu la part prépondérante des ventes en bloc incluant également l'offre de logements intermédiaires. Les ventes en bloc ont représenté 62% des réservations en 2025 contre 61% en 2024. Fin 2025, 91% de l'offre commerciale se situe en zones tendues et est donc éligible au logement locatif intermédiaire. Dans le même temps, le Groupe a continué d'adapter son offre à la nouvelle donne de marché. L'amélioration des délais d'écoulement reflète cette adaptation aux nouvelles conditions de marché et traduit l'efficacité de campagnes marketing intégrant des solutions de financement innovantes visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo accédants et les jeunes, en permettant notamment pour un locataire d'aligner au maximum les mensualités de crédit à son niveau de loyer.	

RISQUES STRATÉGIQUES / DÉFAILLANCE DANS LE PILOTAGE DES GRANDS PARTENARIATS

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
En l'absence d'un suivi et d'un pilotage centralisé, des difficultés de coordination pourraient survenir avec l'ensemble des acteurs opérationnels au sein du Groupe et dans les filiales qui interagissent avec ces partenaires. Les conséquences d'un non-respect d'un accord de partenariat pourraient être : • D'ordre financier : pénalités découlant du non-respect d'une clause contractuelle ; retard sur les chantiers ; ou encore retard sur la commercialisation des opérations ; et • D'ordre réputationnel : dégradation des relations avec les partenaires stratégiques à la suite d'un dysfonctionnement dans le cadre d'un projet ou opération en copromotion.		Les accords passés avec les partenaires nécessitent un pilotage rapproché et une coordination avec l'ensemble des acteurs au sein des entités opérationnelles et des filiales. Nexity a pu démontrer son savoir-faire dans le cadre du partenariat avec Carrefour permettant au Groupe de renforcer davantage sa position de leader de la ville durable. En 2024, suite à la cession des activités d'administration de biens, un partenariat stratégique et financier a été mis en place avec Evoriel en 2024 pour une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, permettant d'amplifier les synergies entre les métiers de services aux particuliers et Nexity. Un comité de suivi périodique permet de suivre sa bonne mise en œuvre. En 2025, Nexity a poursuivi la mise en place de partenariats clés dans le cadre de sa stratégie de recentrage et de développement sur différentes thématiques avec différents acteurs.	

**RISQUES STRATÉGIQUES /
NON-ATTEINTE DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES CLIMAT ET BIODIVERSITÉ DU GROUPE**

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
D'une part, les évolutions liées au changement climatique (risques physiques) pourraient être préjudiciables à la réalisation des projets et opérations de Nexity. D'autre part, les évolutions réglementaires environnementales plus exigeantes liées au bas carbone ou à la protection de la biodiversité mais aussi la raréfaction de certaines ressources (risques de transition) pourraient entraîner une hausse des coûts du foncier et des coûts de construction. Ces risques physiques et de transition seraient donc susceptibles de compromettre l'atteinte des objectifs stratégiques du Groupe en matière de climat et de biodiversité. L'absence de stratégie claire pourrait avoir pour effet d'entraver la capacité du Groupe à se développer et à innover, engendrant ainsi une perte de productivité. Nexity s'est doté d'une stratégie de transition environnementale ambitieuse. Ces risques physiques et de transition pourraient limiter la capacité de Nexity à atteindre ses objectifs sur le climat et la biodiversité en rendant la réalisation d'opérations immobilières bas carbone et qui respectent la biodiversité financièrement contraignantes. La non-atteinte des objectifs que le Groupe s'est fixés pourrait entraîner des répercussions sur la réputation du Groupe, impacter sa crédibilité auprès des banques, des investisseurs et des clients, et remettre en cause ses positions de leader en matière de transition environnementale sur les marchés dans lesquels il opère.		L'intégralité des actions en faveur de l'environnement est décrite de manière détaillée au paragraphe 3.2 « Informations environnementales » du présent Document d'enregistrement universel. Face aux risques liés aux changements climatiques, et aux atteintes à l'environnement de manière plus large, Nexity entend apporter des solutions, en termes d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, mais aussi pour retisser les liens entre les humains et le reste du vivant en réintégrant la nature en ville ou encore en ayant un usage raisonné des ressources. Depuis plusieurs années, Nexity met en place une stratégie environnementale ambitieuse permettant de lutter contre le changement climatique, de protéger la biodiversité et d'atténuer lesdits risques. Cette stratégie de transition environnementale nommée Impact2030 et son pilotage se déclinent par : • Une gouvernance dédiée et des engagements forts en matière de climat, décrits au paragraphe 3.2.1 « Changement Climatique (ESRS E1) ». La trajectoire carbone du Groupe a été certifiée alignée 1,5°C par la SBTi en 2023 et des travaux sur l'adaptation au changement climatique sont menés depuis 2022 ; • Des engagements forts en matière de biodiversité, décrits au paragraphe 3.2.2 « Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4) » du présent Document d'enregistrement universel ; • Une prise en compte des enjeux de ressources, de sobriété et d'économie circulaire, décrits au paragraphe 3.2.3 « Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5) » ; • Un suivi régulier des objectifs fixés grâce à des outils et processus mis en place ; • Une intégration de critères RSE - carbone dans la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; et • Des actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs et des dirigeants.	

RISQUES STRATÉGIQUES / DIFFICULTÉ DANS LE PILOTAGE ET LE CONTRÔLE DES FILIALES

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Nexity a procédé à des acquisitions de sociétés ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses activités et d'améliorer ses offres. L'organisation du Groupe est fondée sur une stratégie d'implantation locale, avec des filiales et agences gérées avec autonomie par des professionnels locaux dans la plupart des cas. L'autonomie de gestion qui est conférée aux filiales acquises ou l'organisation des équipes suivant un modèle décentralisé pourraient provoquer des difficultés dans l'intégration et le pilotage des nouvelles sociétés. La divergence de stratégie des filiales, le manque de synergie des équipes, le non-respect des règles du Groupe, par exemple en matière d'engagement des opérations, pourraient entraîner des conséquences sur la responsabilité civile et pénale des dirigeants ainsi que sur la situation financière de la Société en cas de dérives et de non suivi des engagements.		Au niveau opérationnel, le Groupe est organisé et animé par des prescripteurs métiers, et toutes les règles Groupe telles que celles relatives à l'organisation des Comités d'engagements sont diffusés au sein des filiales et leur application suivie. Nexity a mis en place des actions de prévention et de maîtrise pour engager les filiales acquises vers un alignement de leurs pratiques avec celles du Groupe, cela afin de limiter le risque de divergence stratégique. Le Groupe structure le plan de convergence des filiales concernées sur les volets finance, ressources humaines, juridique, communication, informatique, achats, immobilier, risques et RSE. Des instances de gouvernance sont tenues régulièrement et selon l'actualité avec ces filiales, notamment pour suivre l'avancement des plans de convergence et arbitrer le cas échéant.	

**RISQUES STRATÉGIQUES /
NON-ALIGNEMENT DES SYSTÈMES D'INFORMATION AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DU GROUPE**

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
Le non-alignement des systèmes d'informations aux objectifs stratégiques d'une entreprise est parmi les principaux facteurs d'échec de projet. Il est primordial de comprendre les enjeux clés du Groupe, puis d'examiner les projets pour s'assurer de leur congruence. Or, la réussite de la transformation de Nexity s'appuie sur des objectifs de digitalisation de ses services, d'une meilleure connaissance de ses clients et d'une amélioration constante des performances de ses collaborateurs. Et tout cela passe par la modernisation de son système d'information, l'anticipation des technologies futures, le choix de solutions performantes, durables et capables d'exploiter efficacement l'ensemble des données et informations disponibles. Non seulement les orientations choisies en matière de systèmes d'information doivent être au service des objectifs stratégiques du Groupe, mais surtout l'utilisation budgétaire doit rester en cohérence. Un mauvais fléchage des investissements informatiques vers des projets non stratégiques pourrait entraîner des conséquences multiples : impacts financiers négatifs, détérioration de la réputation, voire perte d'efficacité.		De façon générale, Nexity décline sa stratégie dans ses projets et choix de solutions technologiques à travers les instances de gouvernance et de pilotage de projets. L'intégration du Directeur des systèmes d'information du Groupe au sein du Comité de Direction permet de garantir l'alignement des systèmes d'information aux enjeux de développement du Groupe. Par ailleurs, la Direction générale a adapté la gouvernance des projets IT conformément à l'évolution de l'organisation pour adapter et arbitrer le déploiement de la feuille de route IT aux enjeux du Groupe. En 2025, le plan d'actions de transformation et des actions de rationalisation ont été poursuivis sur les projets afin de soutenir la stratégie du Groupe. La feuille de route de la Direction des systèmes d'information et du numérique a été ajustée au regard des évolutions du périmètre et des enjeux du Groupe dans une logique de rationalisation et d'optimisation. De plus, après avoir anticipé le virage Cloud dès 2018, la Direction des systèmes d'information et du numérique capitalise aujourd'hui sur la puissance de l'intelligence artificielle générative pour accélérer l'innovation et transformer les cas d'usage métier à forte valeur ajoutée.	

2.2.2.2 Risques sur le système d'information (SI)

Les risques d'indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et à l'exploitation d'une faille de sécurité, d'obsolescence et d'inadéquation de la gestion des habilitations et des accès appartenant à la famille « Systèmes d'information » sont traités en un seul bloc. En effet, ils sont étroitement liés au regard des impacts et des actions de maîtrise qui permettent de couvrir les trois axes, à savoir la défaillance de sécurité, la continuité et l'obsolescence. La criticité résiduelle moyenne de ces trois risques est considérée comme élevée.

RISQUES SUR LE SI / INDISPONIBILITÉ PROLONGÉE DU SI DUE À UNE CYBERATTAQUE ET L'EXPLOITATION D'UNE FAILLE DE SÉCURITÉ

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
D'après le baromètre 2026 du groupe Allianz ⁽¹⁾, qui a interrogé plus de 3.700 professionnels à travers le monde, les cyberattaques sont perçues comme le plus grand risque, menaçant leurs performances. Pour la cinquième année consécutive, les incidents cyber arrivent en tête du classement mondial et constituent le risque n°1. Les cyberattaques, notamment les violations de données, sont les risques plus préoccupants pour les grandes, moyennes et petites entreprises. Par ailleurs, le rapport de Google Cloud Security ⁽²⁾ indique que les cybercriminels utilisent de plus en plus l'intelligence artificielle (IA) pour mener des attaques sophistiquées. Les risques associés à l'IA, comme les deepfakes, devraient continuer d'augmenter en 2026. L'inventivité des hackers et leur ingéniosité pour exploiter les failles font peser un risque fort à toute entreprise, y compris le Groupe. L'absence d'une stratégie de sécurisation et de modernisation des systèmes d'information, peut exposer le Groupe à l'émergence de failles de sécurité exploitables ainsi qu'à des impacts négatifs avec des effets en cascade : blocage de certains flux (flux des systèmes d'information de gestion vers les systèmes d'information comptables), accès non autorisés aux données voire fuite de données sensibles, des cumuls de fonctions incompatibles, etc. Conjointement, en l'absence de stratégie de continuité Groupe, Nexity pourrait être confronté à une interruption prolongée (au-delà d'une semaine) d'un système d'information indispensable à l'exécution d'un processus métier critique et non identifié, ou d'un système obsolète dont la solution de secours n'a pas encore été mise en place. Enfin, une gestion des droits utilisateurs raisonnée et maîtrisée est un facteur clé de sécurisation des systèmes d'information.		Depuis quelques années, Nexity a engagé plusieurs chantiers stratégiques en vue de renforcer la maîtrise des risques liés aux systèmes d'information et la résilience des activités du Groupe. Nexity a notamment mis en œuvre un dispositif de cybersécurité solide qui lui permet de faire preuve de résilience et d'une très forte réactivité. Le dispositif de cybersécurité, en perpétuelle amélioration, s'articule autour des points clés suivants : • La stratégie cybersécurité est partagée et revue régulièrement avec les parties intéressées, pilotée par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) ; • Les solutions de lutte contre les principales menaces sont déployées : protection contre les <i>malwares</i>, contrôle des accès logiques, capacité de détection ; • Un SOC (<i>Security Operational Center</i>) est déployé sur un périmètre en constante évolution ; il a été modernisé pour permettre un meilleur suivi de l'amélioration continue ; • Un parcours de sensibilisation à la cybersécurité comprenant des tests en situation réelle ainsi qu'un dispositif de lutte contre l'hameçonnage sont déployés ; et • Des tests d'intrusion de type <i>red team</i> sont réalisés régulièrement. Les systèmes d'information du groupe Nexity n'ont pas été compromis sur cette période de tests. La mise en œuvre progressive de l'IAM (Identity Access Management) : revues de séparation des tâches (SoD) et droits d'accès, revue et nettoyage des comptes orphelins ; Nexity s'engage également dans la modernisation de ses systèmes d'information : • Poursuite des programmes de rénovation et de rationalisation des applications métiers, notamment du système d'information Finance et Corporate ; et • Renforcement de la gestion de l'obsolescence pour garantir la pérennité et la performance des services IT.	

1) Baromètre des risques d'Allianz 2026

2) Cybersecurity Forecast 2026

2.2.2.3 Risques ressources humaines (RH)

Seul le risque d'inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe est développé dans cette section. En effet, ce risque et les actions de maîtrise sont spécifiques à l'organisation de Nexity.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES / INADÉQUATION DES COMPÉTENCES À L'ÉVOLUTION DES MÉTIERS DU GROUPE

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Compte tenu de l'évolution du secteur de l'immobilier et de la transformation du Groupe opérée au cours de ces deux dernières années, Nexity pourrait se retrouver en décalage entre les compétences nécessaires à la mise en œuvre de sa stratégie et celles de ses collaborateurs. En effet, dans le cadre de sa réorganisation, le Groupe a mené en 2024 un Plan de Sauvegarde de l'Emploi dont le déploiement s'est déroulé principalement en 2025. Ce dernier s'est traduit notamment par la suppression de 500 postes, avec des départs volontaires mais également des licenciements contraints de collaborateurs. En 2025, Nexity a été contraint de déployer un dispositif de Rupture Conventionnelle Collective sur les structures du groupe Edouard Denis, fortement impactées par le retrait des clients investisseurs particuliers. 122 collaborateurs sont susceptibles de quitter le Groupe sur la base du volontariat. Compte tenu de ce contexte, le déploiement de politiques de ressources humaines fortes en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation continue, de gestion des emplois et des parcours professionnels, s'avère nécessaire afin de s'assurer que le Groupe ne vienne pas à manquer des compétences indispensables à son développement et au maintien de ses positions de leader sur les marchés où il opère.		Face à ces risques, Nexity se doit d'adapter en continu sa stratégie RH au modèle d'affaires qui se transforme. La réussite de cette stratégie repose notamment sur : • L'employabilité des collaborateurs en lien avec les nouveaux services, usages, outils et produits commercialisés ; • La capacité à attirer les nouvelles compétences recherchées et à retenir les talents en leur donnant des perspectives d'évolution de carrière ; et • L'investissement pérenne dans la formation des collaborateurs. En 2025, des actions concrètes ont été poursuivies ou déployées en ce sens. À titre d'illustration : • Le renouvellement de la certification Qualiopi, gage de qualité des formations dispensées par La Cité (organisme de formation interne) ; • Les Académies métier ont été repensées et relancées en lien très fort avec les opérationnels afin de développer et renforcer les compétences des collaborateurs par filières métier ; • Relance d'une session du programme NEXT de développement des futurs dirigeants du Groupe (programme suspendu pendant le PSE) ; • L'inclusion : le déploiement du plan d'actions découlant de la politique d'inclusion volontariste du Groupe a été maintenu, voire renforcé par de nouveaux dispositifs (Stop au sexisme) malgré le contexte ; • L'équilibre vie privée / vie professionnelle, via le bénéfice de différents dispositifs pour les collaborateurs ; et • Les actions destinées à faire connaître le Groupe aux plus jeunes et contribuer au rayonnement de la marque-employeur auprès des écoles partenaires du Groupe (masterclass, accueil de stagiaires/alternants, visites de chantiers avec opérationnels, etc.) ont été maintenues. Les actions mises en œuvre durant l'année 2025 sont détaillées au paragraphe 3.3 « Informations sociales » du présent Document d'enregistrement universel.	

2.2.2.4 Risques liés aux métiers et à la relation avec les tiers

Tous les risques liés aux métiers et à la relation avec les tiers identifiés dans la cartographie des risques majeurs du Groupe sont considérés comme des facteurs de risque spécifiques et sont détaillés dans cette section.

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / RARÉFACTION DU FONCIER ÉLIGIBLE À LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
L'activité de Nexity est liée à sa capacité à maîtriser des terrains constructibles et à réaliser des opérations conformes en termes d'emplacement et de prix avec les besoins et les capacités de financement de sa clientèle. Une raréfaction du foncier constructible, provenant soit d'une offre insuffisante, soit de la forte concurrence des promoteurs sur un même territoire, tend à faire monter le prix des terrains. Par ailleurs, les éventuelles contraintes telles que l'allongement des délais d'obtention des permis de construire, l'évolution de la gouvernance des collectivités territoriales, ainsi que la problématique des financements à laquelle les collectivités sont confrontées complexifient d'autant plus la capacité à développer de nouvelles opérations. Pour exemple les contraintes de plus en plus importantes sur l'artificialisation des terres, la capacité de financer des équipements publics induits par la création de nouveaux logements, les problématiques de mobilité notamment, sont de nature à ralentir le développement de nouvelles opérations. L'absence de maîtrise des sujets évoqués ci-dessus pourrait avoir un impact sur la capacité de Nexity à proposer des produits conformes aux attentes et aux capacités de financement de la clientèle, et plus globalement, entraîner des conséquences sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe. Enfin, 2026 est marquée par les élections municipales qui entraînent naturellement un ralentissement du développement des projets immobiliers.		Pour maîtriser ce risque, Nexity accélère le renforcement de son modèle intégré d'aménageur-promoteur-exploitant, illustré par sa montée au capital du groupe Angelotti, aménageur-promoteur leader en Occitanie. Pour sécuriser des fonciers constructibles et élargir ses sources de développement, Nexity s'emploie : • Au développement en diffus grâce à sa filière métier de développement promotion, et au développement aménagé à travers ses expertises d'aménageur pour mieux sourcer, en s'appuyant sur son savoir-faire ; • A l'accélération sur le pivot de la régénération urbaine et la transformation d'actifs obsolètes qui met en œuvre une approche transformante et exemplaire, tout en répondant aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de transition énergétique ; et • Au développement des partenariats avec des grands propriétaires fonciers notamment Carrefour. Ce partenariat stratégique visant à revaloriser 74 sites avec la création du véhicule de portage foncier « Villes et Commerces » correspond à la première opération de régénération urbaine d'envergure à l'échelle nationale et à haute performance environnementale.	

2 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques spécifiques et leur gestion

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / NON MAÎTRISE DES COÛTS DE REVIENT D'UNE OPÉRATION

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Le modèle de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) génère un délai de 3 à 5 ans entre le montage financier, le lancement de la commercialisation et la livraison. Ce qui renforce le besoin de sécuriser les marchés et les coûts de construction sur la durée pour ne pas impacter négativement la rentabilité des opérations pour Nexity ; les coûts de construction représentant la moitié du prix de revient d'une opération pour le Groupe ; et/ou la qualité de la construction pouvant générer un risque de réputation. La mutation du modèle se traduit par une nouvelle donne de marché avec des coûts de construction plus élevés et une perte du pouvoir d'achat pour les clients, ainsi qu'une évolution des normes immobilières en matière de rénovation énergétique et environnementales (passage au seuil de la RE2025). Bien que les coûts de construction demeurent élevés, une inflexion à la baisse est à noter en 2025. Cependant, dans ce contexte de réduction du volume d'opérations, la fragilité des entreprises reste élevée et peut affecter le coût de revient des opérations. À cela s'ajoute le fait que Nexity développe une part importante de ses opérations immobilières avec des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels, lesquels ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements et de certifications.		Cet enjeu est une préoccupation permanente pour Nexity qui poursuit le déploiement de son plan de maîtrise des coûts et a d'ores et déjà : • Optimisé les achats en central avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction construction, qui référence des matériaux et prestations pour les logements neufs visant à en optimiser le coût, la qualité et les délais ; • Sécurisé le référencement des fournisseurs de produits à forts enjeux bas carbone (pompes à chaleur, béton bas carbone, bois, briques, isolants) ; • Déployé des outils de mesure et de bonnes pratiques auprès des filiales afin de mieux maîtriser les coûts et délais dès la conception ; et • Déployé sa plateforme d'appels d'offres. En 2025, Nexity a continué à renforcer son dispositif de maîtrise des coûts en définissant le Plan Performance Construction. Ce plan identifie les leviers et fixe la feuille de route pour mieux concevoir, mieux acheter et mieux exécuter. Dans le même temps, Nexity continue à calibrer toutes les opérations en retravaillant le prix de revient pour proposer des opérations abordables et bas carbone, notamment pour les clients collectivités, institutionnels privés et bailleurs sociaux. Cela se traduit essentiellement par le travail des gammes, l'amélioration des modes constructifs innovants et la mise en place d'outils de conception (plans types, guides de conception, etc.). Nexity souhaite conserver son temps d'avance en termes de décarbonation en étant moteur sur le sujet et démontre, en occupant la première place des trophées BBKA pour la 7^{ème} année consécutive, son engagement à long terme pour la décarbonation du secteur immobilier.	

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / INDICENTS GRAVES SUR LES CHANTIERS

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Selon le Rapport annuel 2024 de l'Assurance Maladie – Risques professionnels (publication novembre 2025), le secteur du BTP demeure fortement exposé aux incidents graves, malgré une baisse globale des accidents du travail. En 2024, 72.633 accidents du travail ont été recensés dans le BTP (-5,4%), avec un indice de fréquence élevé (38,1), nettement supérieur à la moyenne nationale. Le secteur enregistre 146 décès, un niveau stable. Les chutes (plain-pied et hauteur) et la manutention manuelle restent les principales causes d'accidents graves et de maladies professionnelles, les salariés intérimaires étant particulièrement exposés. Ces constats confirment la nécessité d'un pilotage renforcé de la prévention, en particulier sous l'impulsion du maître d'ouvrage. Dans un contexte où le secteur du BTP demeure fortement exposé aux incidents graves sur les chantiers, la coordination Sécurité et Protection de la Santé (SPS) fait face à des tensions durables sur les compétences, liées à des difficultés de recrutement et de maintien de l'expertise. Cette situation renforce l'importance d'une prévention structurée et portée notamment par le maître d'ouvrage.		Le Groupe Nexity renforce sa culture sécurité autour de trois objectifs : réduire durablement les accidents du travail et les maladies professionnelles, limiter l'exposition des salariés et maîtriser les aléas ainsi que les coûts directs et indirects liés à la sécurité. La santé et la sécurité des intervenants constituent une priorité majeure. Dans cette dynamique, la Direction Prévention et Sécurité (DPS) déploie un programme annuel d'audits sécurité sur les chantiers. En 2025, 45 audits ont été réalisés, combinant des visites de terrain, des analyses documentaires et une évaluation de la qualité des prestations des acteurs de la prévention. Chaque audit a donné lieu à un compte rendu formalisé, assorti d'un plan d'actions suivi dans le temps, contribuant à l'alimentation des indicateurs de performance sécurité et à l'amélioration continue des pratiques au sein du Groupe. Afin de renforcer la maîtrise opérationnelle des risques, la DPS centralise et analyse une partie des registres journaux des Coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé, permettant une vision en temps réel de la situation sécurité sur les chantiers et l'identification des actions relevant du maître d'ouvrage. La DPS joue également un rôle central dans la gestion des situations graves sur les chantiers. En 2025, elle a contribué à plusieurs situations de crise, en analysant les causes, en définissant des actions adaptées et en accompagnant les équipes opérationnelles, avec des retours d'expérience partagés au niveau du Groupe. La Direction intervient par ailleurs comme interlocuteur clé des autorités de contrôle, en accompagnant le maître d'ouvrage dans ses échanges avec l'Inspection du travail et les organismes de contrôle, dans le respect du cadre réglementaire. Nexity fait également l'objet d'un suivi renforcé par l'Assurance Maladie – CRAMIF/CARSAT au niveau national. À ce titre, la DPS participe aux instances dédiées et déploie des actions de prévention ciblées, en assurant la traçabilité et la démonstration des actions engagées.	

RISQUES LIÉS AUX MÉTIERS / AUGMENTATION DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Très satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Au regard du contexte de crise de l'immobilier, les tendances générales de 2024 perdurent avec les ventes totales de logements neufs qui continuent de ralentir, pour les ventes de logements au détail mais aussi pour les ventes en bloc. Les délais d'écoulement se réduisent avec la baisse des mises en vente. En effet, d'après la Fédération des promoteurs immobiliers ⁽¹⁾, les mises en ventes sur le marché de l'immobilier français en 2025 ont baissé de 30,6% par rapport à 2024 et de 52,3% par rapport à 2022. Dans le même temps, les délais d'écoulement ont diminué sur les derniers trimestres 2025 avec 18 mois en moyenne au 4^{ème} trimestre 2025 contre 21,5 mois au 4^{ème} trimestre 2024. Pour Nexity, avec 13,0% de part de marché dans le neuf en 2025, l'exposition à ce risque est d'autant plus forte.		En 2024, le plan d'adaptation de l'offre commerciale a permis de recalibrer l'offre à la nouvelle donne du marché : ajustement des prix de l'offre en cours de travaux, mise en production d'opérations adaptées au marché et abandon des opérations en projet non rentables ; En 2025, a ainsi bénéficié d'une offre commerciale adaptée au marché, avec un ratio offre sur marché total identique au niveau de 2019, fruit du recalibrage effectué et d'une approche sélective du développement : • Phase de commercialisation : suivi en amont de l'acquisition pour sécuriser le lancement commercial avec un taux de pré-commercialisation fixé à 60% en interne, mais s'élevant en réalité à près de 75% à fin décembre 2025 ; • Efficacité des actions commerciales et marketing qui intègrent des solutions de financement innovantes et attractives visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété des primo accédants ; et • Poursuite de la commercialisation en bloc pour assurer l'écoulement des stocks. Les actions ainsi mises en place permettent de contenir les effets de ce risque : bonne dynamique des lancements commerciaux, amélioration des cadences de vente, avec des délais d'écoulement en baisse de près de deux mois depuis 2022 à 5 mois (même niveau qu'en 2019) et un nombre de logements achevés invendus non significatif (environ 100 lots).	

1) Présentation de la Fédération des Promoteurs Immobiliers lors de la conférence de presse du 12 février 2026

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAUT DE QUALITÉ DES PRODUITS SERVICES

IMPACT Très élevé	VRAISEMBLANCE Probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Compte tenu de la diversité de ses clients et partenaires et de leur nombre important, le Groupe est exposé à un risque significatif d'image et de réputation notamment en cas de défaillance dans la réalisation ou dans la qualité des produits et prestations proposés. Dans le prolongement des années précédentes, l'année 2025 est marquée par de nombreux redressements et liquidations impactant la qualité des produits et prestations. Ces défaillances se répercutent également sur les calendriers d'intervention et peuvent affecter la qualité des livraisons plusieurs mois après. Par ailleurs, en 2025 les ventes en bloc représentent 62% des réservations. Ces derniers ont un niveau d'exigence qui impacte la qualité attendue des produits et services. Nexity se doit donc d'être au rendez-vous pour limiter son exposition à ce risque.		Pour maîtriser ce risque, Nexity continue de renforcer en 2025 ses efforts avec son plan d'actions axé sur l'amélioration de ses processus à travers : • L'amélioration du processus qualité des livraisons orienté sur la satisfaction client y compris post livraison ; • Le déploiement d'un parcours de formation dédié relation clients et SAV ; et • Le suivi d'un processus spécifique pour les opérations à risque et les réclamations clients. En parallèle, des outils spécifiques sont mis à disposition des équipes et des partenaires pour : • Le pilotage des réserves pour les ventes aux particuliers et en bloc ; et • L'évaluation des entreprises ; De plus, un dispositif d'écoute de la satisfaction clients est en place pour permettre une amélioration en continue des produits et services. La satisfaction client fait partie intégrante de la raison d'être du Groupe et représente un enjeu stratégique pour Nexity. Les actions de maîtrise pour la satisfaction client menées ont porté leurs fruits puisque Nexity a décroché la 5^{ème} place du Palmarès de la relation client en 2026 (classement HCG/Les Echos), dans le top 5 pour la 4^{ème} année de suite.	

RISQUES LIÉS À LA RELATION AVEC LES TIERS / DÉFAILLANCE DE FOURNISSEUR OU PARTENAIRE CLÉ

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Certain	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Très élevée	NIVEAU DE MAÎTRISE Perfectible
Description du risque		Gestion du risque	
Le Groupe coordonne l'intervention d'une multitude de fournisseurs et prestataires aussi bien dans ses activités de promotion immobilière (conception, gros œuvre et second œuvre) que d'aménagement. Le bon déroulement des chantiers repose sur la bonne santé de ses prestataires et fournisseurs. La défaillance d'un fournisseur a toujours été une préoccupation pour Nexity, dans la mesure où les PME/TPE représentent la part la plus importante des fournisseurs partenaires. Indirectement, Nexity fait appel au tissu des PME/TPE à travers les contrats passés avec les grands acteurs du BTP, eux-mêmes faisant appel à ces entreprises. Dans le cas de défaillance d'un fournisseur sur une opération, trouver une entreprise capable de répondre aux besoins, dans les mêmes conditions de coûts, délais et qualité de prestation représente un véritable défi pour Nexity afin de respecter les engagements budgétaires et de calendrier de livraison. Or, selon l'étude menée par Altares ⁽¹⁾ et publiée début 2026, les défaillances sont au plus haut en 2025 malgré une décélération observée en fin d'année avec un record de 69.957 défaillances en 2025 dont 19.024 au 4^{ème} trimestre, en hausse de 3,1% par rapport à l'année précédente. La situation reste particulièrement tendue chez les PME-ETI d'au moins 100 salariés avec une hausse des défaillances de 18,6% en 2025. La hausse est néanmoins plus faible (+1%) pour les structures de 3 à 99 salariés. Le secteur de la construction est mieux orienté en 2025 avec une baisse des défaillances de 3,2%. Il concentre 25% des défaillances avec sur le 4^{ème} trimestre, soit 4.696 défauts dont près de 3.800 dans les activités du bâtiment, en baisse de 8,1%. Une inflexion positive est donc observée même si les défaillances restent à des niveaux très élevés. L'activité de promotion immobilière de Nexity est, de fait, impactée par ce contexte.		La Direction de la construction et les entités régionales du Groupe, travaillent de concert au renforcement de leurs panels de fournisseurs (industriels, prestataires de services) et d'entreprises de travaux, afin de sécuriser la visibilité d'affaires et leur capacité de réponse sur les différentes typologies de produits. La Direction de la construction produit régulièrement des analyses de marché et suit avec l'appui du contrôle de gestion du Groupe, des indicateurs de pilotage et de veille tels que le taux de dépendance ou l'évolution du chiffre d'affaires des entreprises. Une veille sur la performance des fournisseurs est également en place sur les 150 premiers fournisseurs (industriels, prestataires de services) travaillant pour Nexity, et les filiales sont alertées le cas échéant. Elle anime également les filiales sur les pratiques en matière de politiques d'achat et de règles d'appel d'offres. Nexity poursuit aussi ses efforts sur la sélection des fournisseurs au travers de contrôles préalables, et la mise à disposition d'outils notamment pour la vérification de la solidité financière des entreprises, de vérifications dans le cadre des politiques achats Groupe, de la procédure contrats et des réglementations liées à l'évaluation des tiers. Un accompagnement juridique est également en place auprès des filiales sur les mesures à prendre en cas de défaillance d'entreprise sur une opération en cours.	

1) Étude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France – T4 2025 et bilan 2025

2.2.2.5 Risques conformité et financiers

Dans cette catégorie, le risque de liquidité est le seul risque majeur du Groupe à être traité comme facteur de risques spécifique. Les deux autres risques restent des préoccupations importantes pour le Groupe, mais comme il s'agit de risques génériques ils ne font pas ici l'objet d'une description spécifique.

RISQUES FINANCIERS / RISQUE DE LIQUIDITÉ

IMPACT Élevé	VRAISEMBLANCE Peu probable	CRITICITÉ RÉSIDUELLE Modérée	NIVEAU DE MAÎTRISE Satisfaisant
Description du risque		Gestion du risque	
Les termes des financements du Groupe comprennent de manière classique des cas de défaut pouvant provoquer le remboursement anticipé des sommes dues. Si le Groupe ne disposait pas des ressources financières suffisantes, il serait exposé à un risque de liquidité pour faire face à ses engagements contractuels, ses échéances de remboursement de la dette et au financement de son plan de développement. Cela pourrait impacter significativement la continuité des opérations, entraîner des risques de pénalités et affecter l'image de l'entreprise. Par ailleurs, dans le cadre des opérations en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), la loi impose au promoteur de fournir à l'acquéreur une garantie sous la forme d'une garantie financière d'achèvement (GFA) pour couvrir le risque d'une défaillance de sa part. Ces dernières sont contre-garanties par le protocole d'engagement contre signature.		La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la Direction des financements et de la trésorerie. En 2024 et 2025, Nexity a accéléré son désendettement lié à son recentrage et à la bonne gestion de son BFR. Le Groupe poursuit ainsi une gestion saine et disciplinée de son bilan et de sa liquidité. Sa structure financière lui assure de la visibilité sur la disponibilité des liquidités, qui s'élèvent à fin décembre 2025 à environ 600 millions d'euros (dont 475 millions d'euros de ligne de crédit non tirée). En cas de survenance d'une crise financière, la liquidité du Groupe pourrait théoriquement être affectée, les encaissements pourraient être réduits et certains crédits devenir exigibles. Toutefois, 76% de l'endettement brut du Groupe à fin 2025 est à taux fixe ou couvert par un instrument de dérivé de taux ; ainsi le Groupe n'est que peu exposé au risque d'augmentation des taux d'intérêts.	

2 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES



3. État de durabilité

3.1 Informations générales (ESRS 2)	84
3.1.1 Base pour la préparation de l'état de durabilité	84
3.1.2 Gouvernance	86
3.1.3 Stratégie en matière de durabilité	88
3.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités	101
3.2 Informations environnementales	104
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)	105
3.2.2 Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)	130
3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	137
3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables	141
3.3 Informations sociales	150
3.3.1 Personnel de l'entreprise (ESRS S1)	151
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)	173
3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)	179
3.4 Informations en matière de gouvernance	197
3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)	198
3.4.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)	204
3.5 Annexes à l'état de Durabilité	207
3.6 Rapport de certification des informations en matière de durabilité	214

3.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

3.1.1 Base pour la préparation de l'état de durabilité

3.1.1.1 Note explicative de la Directive européenne CSRD ⁽¹⁾

Le présent état de durabilité présenté dans ce chapitre du Document d'enregistrement universel a été établi dans un contexte de deuxième année d'application des dispositions de la Directive européenne CSRD.

Le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue dans cet exercice de reporting et de communication.

3.1.1.2 Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité (BP-1)

Périmètre de consolidation

Le mode d'établissement de l'état de durabilité est sur une base consolidée. Son périmètre de consolidation est identique au périmètre des états financiers et toutes les filiales sont incluses dans ce périmètre. Le périmètre extra-financier est aligné avec le périmètre financier et sa période de référence est la même que celle du reporting financier du Groupe, à savoir l'année civile allant du 1^{er}

janvier au 31 décembre. L'ensemble des indicateurs de l'état de durabilité prend en compte l'ensemble du périmètre. En raison des cessions d'Accessite le 1^{er} octobre 2025 et de Service Personnel le 30 juillet 2025, il est précisé lorsque des indicateurs n'intègrent pas l'une de ces entités.

Il est à noter que l'option d'omettre des informations spécifiques sur la propriété intellectuelle, le savoir-faire ou les résultats d'innovation a été choisie.

Couverture de la chaîne de valeur dans l'état de durabilité

La préparation de l'état de durabilité s'est basée sur l'analyse de double matérialité mise à jour en 2025. Sa réalisation a permis d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités (IRO) tout au long de la chaîne de valeur de Nexity (voir paragraphe 3.1.3.1 « Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1) » du présent chapitre).

Par conséquent, l'ensemble de l'état de durabilité prend en compte la chaîne de valeur de Nexity et notamment ses fournisseurs de rang 1 (entreprises du BTP ⁽²⁾). Un tableau présente les IRO matériels du Groupe ventilés sur la chaîne de valeur à l'introduction de chaque ESRS ⁽³⁾ correspondant au sein du présent chapitre.

3.1.1.3 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières (BP-2)

Incorporation par référence

L'ensemble des points de données listés ci-dessous a été incorporé par référence. Ils ont été adressés au sein du présent Document d'enregistrement universel :

Point de donnée	Section du Document d'enregistrement universel
ESRS 2 GOV 5-36	Paragraphe 2.1 « Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne »
ESRS 2 GOV 1-21	Paragraphe 4.2.2 « Fonctionnement du Conseil d'administration » Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 1-23	Paragraphe 4.2.2 « Fonctionnement du Conseil d'administration » Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 1-5	Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 3-29	Paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs »
ESRS 2 SBM 1-40 i et ii	Paragraphe 1.2 « Présentation générale du Groupe » Paragraphe 1.6 « Les métiers du Groupe »
ESRS 2 SBM 1-42	Cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel Paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs »

Horizons temporels

Les horizons temporels définis par le Groupe par défaut sont ceux définis dans la norme climat, l'ESRS E1. Ces horizons sont appréciés à compter de la date de fin de la période de reporting à savoir le 31 décembre 2025 :

- Le court terme est défini comme inférieur à 1 an ;
- Le moyen terme est défini comme de 1 à 5 ans ; et
- Le long terme est défini comme supérieur à 5 ans.

1) Corporate Sustainability Reporting Directive

2) Bâtiments et Travaux Publics

3) European Sustainability Reporting Standard

Les horizons temporels définis par le Groupe pour son analyse des risques physiques liés au climat sont présentés dans le chapitre E1 (voir paragraphe 3.2.1.3 « Adaptation au changement climatique » du présent chapitre).

Précision sur la préparation et la présentation de l'état de durabilité

Indicateurs environnementaux

Les données relatives aux émissions de gaz à effet de serre sont publiées en suivant le GHG Protocol pour l'ensemble des périmètres, comme pour l'exercice 2024.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires (88%) et de données extrapolées (12%). Les données collectées présentent des incertitudes faibles à fortes. Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations sont calculées à partir de données secondaires (fiches FDES -Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire-, PEP -Profils Environnementaux Produits- et données de la RE2020). Ces données présentent une incertitude forte. Ces données sont amenées à être renforcées à l'avenir avec davantage de calcul détaillé (méthodologie RSEE ⁽¹⁾) et le pilotage par un outil carbone. La méthodologie de calcul des données du bilan carbone est présentée dans la partie 3.2.1.4 « Note méthodologique et tableaux réglementaires » du présent chapitre.

Concernant les données pour l'ESRS E5 dédié à la thématique « Économie circulaire », les achats de ressources entrantes étant portés par les fournisseurs de la chaîne de valeur de Nexity, le suivi n'est pas encore consolidé par le Groupe.

Indicateurs sociaux

Concernant la répartition des collaborateurs salariés par tranche d'âge, il n'y a pas de changement de méthodologie pour déterminer le nombre d'effectifs concernés. Il n'existe pas d'autres changements de méthodologie significatifs portant sur des indicateurs sociaux.

Taxonomie européenne

Nexity applique le cadre réglementaire de la Taxonomie européenne tel que défini par le dernier règlement délégué en vigueur (règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission adopté le 4 juillet 2025 et entré en vigueur le 28 janvier 2026). Pour cet exercice 2025, l'entreprise n'a pas appliqué le principe de matérialité par activité (seuil de 10%).

Publication d'informations issues d'autres actes législatifs ou de normes, et cadres d'information en matière d'information sur la durabilité

En complément des exigences de publication du présent état de durabilité liées aux normes ESRS, Nexity publie des informations supplémentaires liées à la durabilité conformément aux normes suivantes :

ESRS E1 : Changement climatique

- Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ;
- Réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments RE2020 ; et
- Article L. 229-25 du Code de l'environnement, qui oblige les entreprises de plus de 500 salariés à réaliser un Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES), a été introduit par la loi Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010). Cet article a été modifié et précisé par des décrets ultérieurs pour ajuster les modalités d'application.

ESRS E4 : Biodiversité et écosystèmes

- Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ; et
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

ESRS S1 : Effectifs propres

- Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel.

ESRS S4 : Clients et utilisateurs finaux

- Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles ;
- La Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;
- La Convention 108 de l'Union européenne, relative à la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel ;
- Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire ;
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ; et
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Article 55).

ESRS G1 : Conduite des affaires

- Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi Sapin II) ; et
- Loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte (Loi Waserman).

1) Récapitulatif Standardisé des Etudes Énergétiques et Environnementales

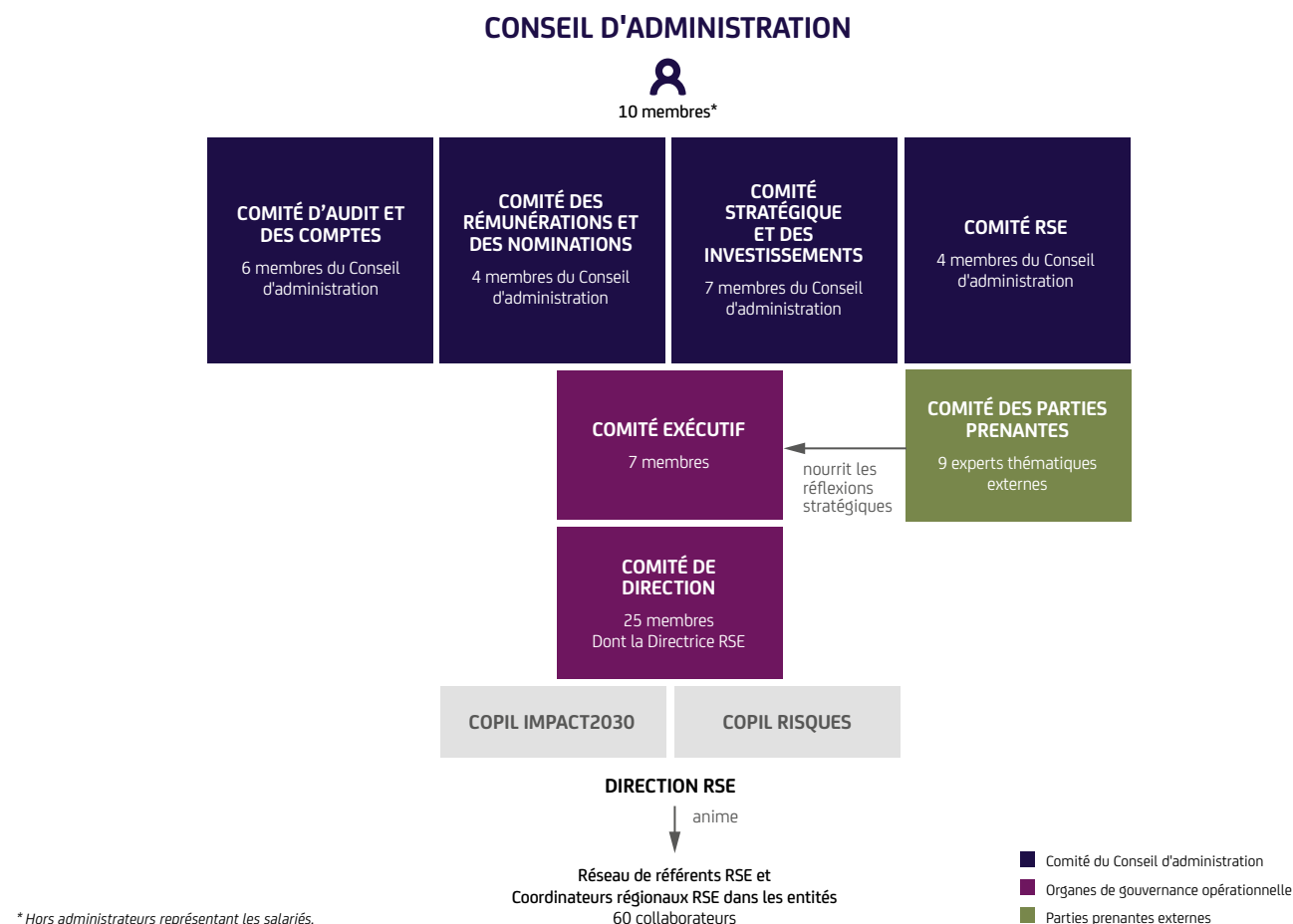
3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.2 Gouvernance

3.1.2.1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1 ; GOV-2 ; GOV-3)

Le schéma ci-dessous décrit les organes de gouvernance au sens des ESRS au 31 décembre 2025, avec le niveau stratégique des administrateurs et mandataires sociaux et le niveau opérationnel de gouvernance interne.



Les organes responsables de la supervision des impacts, des risques et des opportunités, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration du 2 avril 2025, sont le Conseil d'administration, et ses comités spécialisés : le Comité d'audit et des comptes, ainsi que le Comité RSE. Les deux autres comités n'interviennent pas dans la gouvernance RSE du Groupe.

Le Conseil d'administration promeut la création de valeur par l'entreprise en considérant les enjeux sociaux et environnementaux. Il examine régulièrement les opportunités et les risques tels que les risques sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence.

Le Comité d'audit et des comptes a pour mission d'assister le Conseil d'administration dans les domaines de nature sociale et environnementale incluant une revue ou consultation relative à des données ou indicateurs en matière sociale, sociétale et environnementale. Il rend compte au Conseil d'administration de l'exécution de sa

mission et lui présente les observations qu'il juge utiles concernant notamment la gestion des risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale. Chaque année, le Comité d'audit et des comptes examine la cartographie des risques du Groupe, comprenant notamment des risques RSE, ainsi que les risques liés à la corruption et au trafic d'influence, à la représentation d'intérêts (HATVP), la Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT).

Le Comité RSE examine les opportunités et risques en matière de RSE en lien avec les activités de la Société et du Groupe. Il examine au moins une fois par an la stratégie de la Société et du Groupe et son bilan annuel de performance en matière de RSE. En 2025, le Comité s'est réuni autour :

- D'un point d'étape sur la stratégie de transition environnementale Impact2030 ;
- D'un retour sur l'Etat de durabilité ;
- D'un point sur les formations métiers ; et

- D'un retour sur les innovations environnementales : recyclage des eaux grises et construction hors site.

La deuxième réunion du Comité a notamment :

- Examiné les enjeux diversité du Groupe : égalité femmes-hommes, handicap, diversité ; et
- Examiné les actions en lien avec la décarbonation : innovation pour le déploiement de la géothermie dans le résidentiel.

Tous les sujets abordés lors des Comités reflètent les problématiques des impacts, risques et opportunités (IROs) identifiés lors de l'analyse de double matérialité. Cette analyse a été mise à jour en 2025 en prenant en compte notamment l'ensemble des sujets stratégiques évoqués lors de ces réunions. Les résultats de l'analyse de double matérialité ont été présentés au Comité d'audit et des comptes en janvier 2026. L'ensemble de ces éléments

pourra alors être supervisé par ces mêmes comités afin de garder en adéquation les objectifs et les cibles du Groupe avec ses impacts, risques et opportunités matériels.

Le Copil Impact2030 est présidé par le Directeur général délégué et intègre les Directeurs régionaux et les Directeurs des offres immobilières. Le secrétariat est assuré par la Direction RSE. Il suit les avancées de la stratégie de transition environnementale du Groupe Impact2030 et se réunit 3 fois par an.

Des éléments plus détaillés relatifs aux organes administratifs, de gestion et de surveillance qui sont liés aux questions de durabilité et à la supervision des impacts, risques et opportunités, ainsi que leurs membres et leurs compétences, sont présentés au paragraphe 4.2 « Le Conseil d'administration » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.2.2 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation (GOV-3)

Nexity intègre les enjeux de durabilité au cœur de ses dispositifs de rémunération et d'incitation des dirigeants mandataires sociaux. À ce titre :

- 15% de la rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux est indexée sur des critères extra-financiers portant notamment sur la performance carbone du Groupe et la mixité au sein des instances dirigeantes, tant pour les exercices 2025 (ex post) que pour 2026 (ex ante) ; et

- 25% des conditions de performance des plans d'attribution gratuite d'actions sont fondées sur des indicateurs tels que la performance carbone, la satisfaction client (NPS) et l'égalité femmes-hommes.

Ces mécanismes traduisent la volonté du Groupe d'aligner les intérêts des dirigeants avec sa stratégie de création de valeur durable et ses engagements en matière de responsabilité sociale et environnementale

L'ensemble des éléments relatifs aux systèmes d'incitation se trouve au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.2.3 Déclaration sur la diligence raisonnable (GOV-4)

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphes concernés
Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	• ESRS 2 : 3.1.2.1 « Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1 ; GOV-2 ; GOV-3) »
Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	• ESRS 2 : 3.1.3.2 « Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2) »
Identifier et évaluer les impacts négatifs	• ESRS 2 : 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » • ESRS E1 : • 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » • 3.2.1.3 « Adaptation au changement climatique » • ESRS E4 : • 3.2.2.2 « Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité (IRO-1) » • 3.2.2.3 « Innover pour baisser l'empreinte biodiversité du Groupe » • ESRS E5 : • 3.2.3.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (IRO-1) » • 3.2.3.2 « Déployer l'économie circulaire pour construire la ville de demain » • ESRS S1 : 3.3.1.4 « Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1) » • ESRS S2 : 3.3.2.4 « L'engagement de Nexity en faveur de la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers » • ESRS S4 : 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » • ESRS G1 : 3.4.2.1 « Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) »
Agir pour remédier à ces impacts négatifs ; et Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.4 Gestion des risques et de contrôle interne de l'information en matière de durabilité (GOV-5)

En 2025, des risques opérationnels RSE ont été intégrés à la campagne annuelle d'auto-évaluation des risques. Cette campagne s'intègre dans le processus global de gestion des risques et de contrôle interne existant au sein du Groupe.

Les 3 risques identifiés concernent :

- La fiabilité de l'information ;
- Le respect des réglementations environnementales et sanitaires ; et
- Le suivi du traitement des déchets de chantier.

Des premiers contrôles ont été définis, qui seront renforcés dans le futur. Ils visent à définir les rôles et responsabilités, à appliquer un principe de séparation des tâches, et à responsabiliser les contributeurs sur la qualité et la fiabilité des données sur l'information transmise.

Le périmètre et les principaux composants des processus et systèmes de gestion des risques et de contrôle interne figurent aux références suivantes :

Éléments essentiels de la gestion des risques et contrôle interne	Paragraphes concernés
Objectifs généraux et gestion globale	Paragraphe 2.1.1 « Objectifs et principes généraux »
Approche méthodologique	Paragraphe 2.1.3.1 « Dispositif de gestion des risques majeurs »
Description des risques et stratégie d'atténuation	Paragraphe 2.2.2 « Description de facteurs de risques spécifiques »
Reporting des résultats aux instances dirigeantes	Paragraphe 2.1.2.2 « Gouvernance »

Des éléments supplémentaires relatifs à la gestion des risques et de contrôle interne sont présentés au paragraphe 2.1.3.2 « Dispositif de gestion des risques opérationnels et contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.3 Stratégie en matière de durabilité

3.1.3.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1)

La stratégie RSE de Nexity s'articule autour d'une transformation durable de son modèle d'aménageur-promoteur-exploitant, combinant ambition environnementale et engagement sociétal fort avec un chiffre d'affaires de 2.821 millions d'euros et 3.354 collaborateurs, localisés respectivement à 97% et à 99% en France.

Le Groupe poursuit une trajectoire climat alignée 1,5°C, avec des objectifs de réduction significative de ses émissions de gaz à effet de serre et la généralisation de diagnostics de résilience dans ses projets. Il renforce également son action en faveur de la biodiversité, de la circularité et de la régénération urbaine.

En tant qu'acteur majeur de la ville, le Groupe contribue à des territoires plus solidaires en développant des solutions de logements abordables, inclusives et adaptées aux besoins des publics variés, tout en soutenant la cohésion sociale et le développement local.

Enfin, Nexity place le capital humain au cœur de sa performance durable : qualité de vie au travail, développement des compétences, politiques d'égalité professionnelle et d'inclusion structurent son engagement social.

Engagé dans une trajectoire ambitieuse, le Groupe contribue positivement à 12 des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies.

	ENJEUX MATÉRIELS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	ODD CONCERNÉS
RELEVER LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL	- Adaptation au changement climatique (E1) - Atténuation du changement climatique (E1) - Perte de biodiversité (E4) - Etat des écosystèmes (E4) - Services écosystémiques (E4) - Ressources entrantes (E5) - Déchets (E5)	-47% d'émissions de CO₂ liées aux sites administratifs en 2030 par rapport à 2019 -42% d'émissions de CO₂ par m² livrés en 2030 par rapport à 2019 100% de diagnostics de résilience pour les opérations de promotion	    
DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN	- Egalité, diversité et inclusion des collaborateurs (S1) - Conditions de travail des collaborateurs (S1)	40% de femmes au sein du Club 1797¹	   
RENDRE LA VILLE INCLUSIVE ET SOLIDAIRE, ET DÉVELOPPER LES TERRITOIRES	- Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux (S4) - Développement des territoires (S4)	Suivi de la part de réservations de logements destinés à des ménages sous conditions de ressources	  
GOVERNANCE ET BONNE CONDUITE DES AFFAIRES			
- Gouvernement d'entreprise responsable (ESRS 2) - Relations fournisseurs responsables (G1) - Bonne conduite des affaires (G1)		- Satisfaction clients (S4) - Bonne gestion des informations sur les clients (S4) - Santé et sécurité sur les chantiers (S2)	 

1) Le Club 1797 est la référence des instances dirigeantes chez Nexity. Ce dernier regroupe les postes à plus hautes responsabilités au sein du Groupe appartenant à la Direction générale et aux Directions fonctionnelles et opérationnelles. À ce titre, le Club 1797 se compose notamment des membres du Comité Exécutif (COMEX) en charge de piloter le déploiement de la nouvelle feuille de route stratégique et des membres Comité de Direction (CODIR) qui a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique.

Objectifs de durabilité relatifs aux produits, aux services, aux clients et aux zones géographiques

Les objectifs de durabilité concernant les produits, les services, ainsi que les parties prenantes sont alignés avec l'activité principale de Nexity en France métropolitaine, à savoir la promotion immobilière. La description des marchés, des typologies de clients ainsi que des produits et

services proposés par le Groupe sont présentés au paragraphe 1.6 « Les métiers du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

Ces objectifs sont évalués par des indicateurs. Les indicateurs majeurs pour le Groupe sont :

Objectifs majeurs E1	Échéance	2024	2025	Part du bilan carbone 2025 couverte par l'objectif
Atteindre -47% d'émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) en 2030 par rapport à 2019	2030	+27%	+25,9%	0,5%
Atteindre -42% d'émissions de CO ₂ par m ² livrés (scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés) en 2030 par rapport à 2019	2030	-6,3%	-8,4%	98,2%

Objectif majeur S1	Echéance	2024	2025
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797	2026	40,24%	42,42%

Relever le défi environnemental (E1 ; E4 ; E5)

En tant qu'aménageur-promoteur-exploitant, Nexity joue un rôle majeur dans la transition environnementale de la ville. En tant que donneur d'ordre pour les opérations immobilières, le Groupe porte une responsabilité importante et ambitionne d'être leader de la régénération urbaine. Sa stratégie environnementale ambitieuse, réhaussée en 2022 sur le carbone –notamment pour l'atténuation de ses émissions– et sur la biodiversité, puis revue début 2025 avec le plan Impact2030, intègre désormais pleinement les enjeux d'adaptation, de gestion de l'eau et de circularité.

Être un leader engagé pour le climat

Avec la validation SBTi ⁽¹⁾ aligné 1,5°C en juillet 2023 de sa trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030, Nexity s'inscrit dans l'objectif de contribuer à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050. Afin d'y parvenir, le Groupe continue la transformation de ses métiers grâce :

- Au développement des performances énergétiques des bâtiments et à la mise en place de vecteurs énergétiques décarbonés ;
- À l'augmentation de la part de réhabilitation ;
- À l'utilisation de matériaux de construction bas carbone ; et
- À la généralisation des diagnostics de résilience pour les projets de promotion du Groupe en 2026 en lien avec le plan Impact2030.

Innover pour végétaliser et baisser l'empreinte biodiversité du Groupe

La politique biodiversité 2022 de Nexity visait à être parmi les pionniers de la mesure biodiversité et de la végétalisation des opérations. Le plan Impact2030 prévoit la réalisation d'un diagnostic écologique pour toutes les opérations à enjeux.

Travailler la ville circulaire

Nexity s'engage à accélérer la régénération urbaine afin de revitaliser les espaces abandonnés et lutter contre l'étalement urbain. Cet engagement inclut également la promotion de la sobriété foncière. À cet effet, le Groupe a fixé un objectif ambitieux : atteindre 20% du chiffre d'affaires lié à la régénération urbaine d'ici 2030.

Développer le capital humain (S1)

Nexity attache une importance particulière à développer une politique sociale et un environnement de travail de qualité pour ses collaborateurs à travers trois engagements clés :

Proposer des conditions de travail attractives

Déployer une politique sociale visant à attirer et fidéliser les collaborateurs en :

- Offrant des conditions de rémunération attractives à l'ensemble des collaborateurs ; et
- Proposant des conditions de travail avantageuses (conciliation vie privée/vie professionnelle, prévention santé et risques psychosociaux, organisation du travail flexible).

Développer les compétences de ses collaborateurs

Proposer une politique visant à s'assurer que le Groupe dispose des compétences nécessaires à l'atteinte de ses objectifs stratégiques, à travers deux volets :

- Offrir des formations qui répondent à la fois aux enjeux stratégiques de l'entreprise et à la nécessité d'entretenir l'employabilité de ses collaborateurs, en proposant une offre de formation diversifiée ; et

1) Science Base Target initiative : organisme de notation qui encourage les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des stratégies alignées et cohérentes avec les recommandations faites par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat)

- Proposer des dispositifs cohérents et engageants en matière de parcours professionnels afin de permettre à chaque collaborateur d'être accompagné dans le développement de ses compétences (gestion des emplois et des parcours professionnels, entretien de développement de performance, comité de détection, programme de développement professionnel pour la fidélisation des potentiels).

Déployer une politique diversité et inclusion

Convaincu que le capital humain et la diversité des profils sont à la fois sa force et sa première richesse, Nexity déploie depuis plusieurs années une politique d'inclusion volontariste reposant notamment sur deux volets de la diversité :

- La mise en œuvre d'une politique d'égalité professionnelle afin de garantir une égalité de traitement (féminiser ses instances dirigeantes, maintenir l'équité salariale, sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes-hommes); et
- La mise en place d'une politique handicap (favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap, proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi, former et sensibiliser aux enjeux du handicap, encourager le recrutement des travailleurs handicapés).

Rendre la ville inclusive et solidaire, et développer les territoires (S4)

En tant qu'acteur majeur de l'immobilier en France, Nexity est concerné par les problématiques d'accès au logement. Dans ce cadre, le Groupe développe des solutions inclusives afin de favoriser l'accession au logement pour tous et développer la cohésion sociale et territoriale. Dans ce cadre, le Groupe s'engage sur trois axes :

Favoriser le logement abordable

Nexity répond à la diversité des besoins en logement pour permettre l'accès au logement pour tous, notamment pour les ménages sous conditions de ressources, à travers les axes suivants :

- Devenir le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables ;
- Développer le logement thématique et inclusif ;
- Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes ; et
- Impulser et développer des actions solidaires.

S'engager sur le logement des plus précaires

À travers Nexity Non Profit, le Groupe développe des pensions de famille et des centres d'hébergement d'urgence qui permettent de mettre à l'abri les plus précaires.

Accélérer le développement des territoires

Le modèle d'affaires de Nexity autour de la promotion immobilière a pour finalité une contribution au développement des territoires. Ainsi, pour participer au développement des territoires avec les partenaires locaux, Nexity s'engage à :

- Aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie ; et
- Conjuguer lieux de travail et intensité des usages pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés.

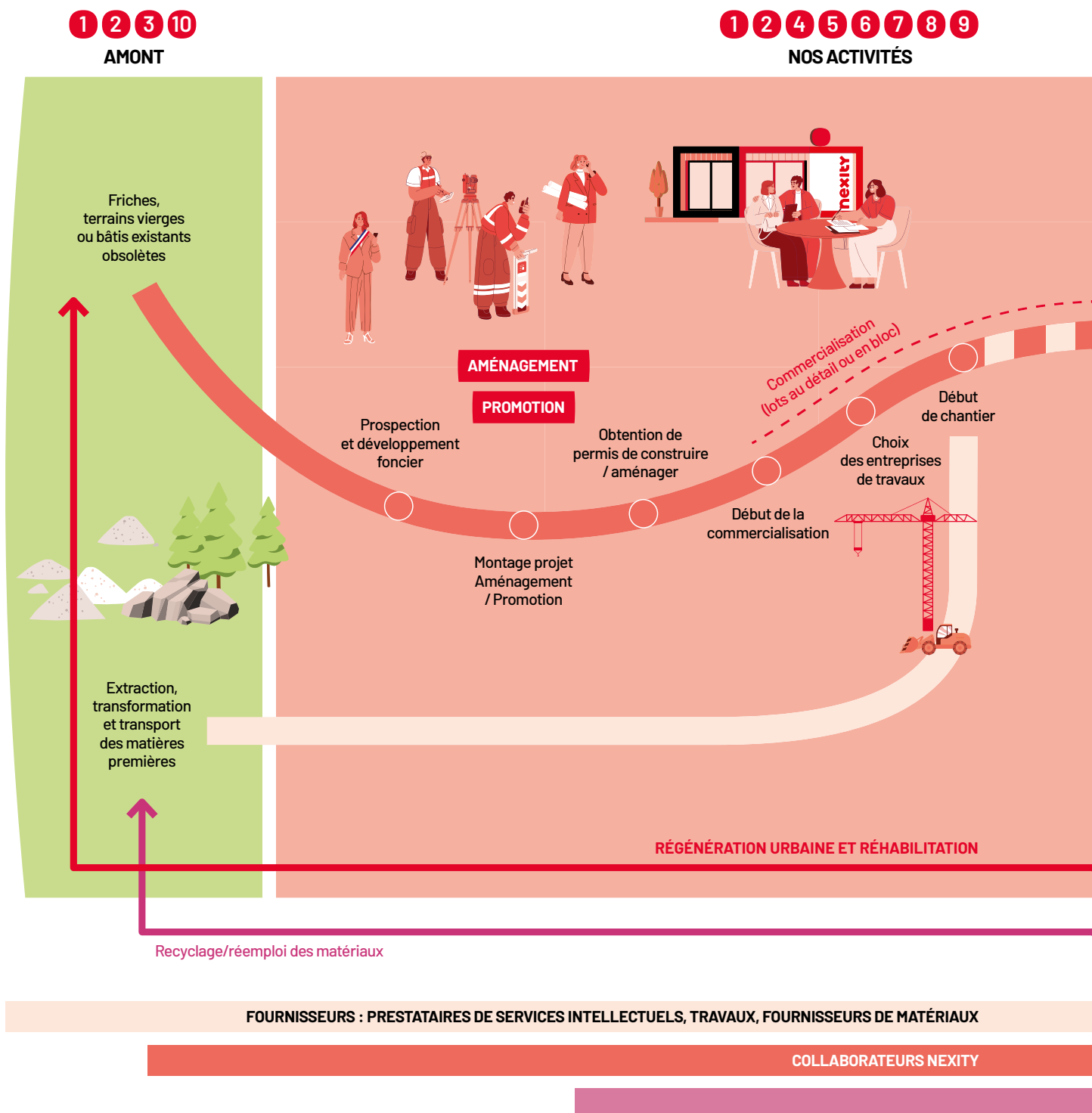
Description du modèle d'affaires et chaîne de valeur

Le modèle d'affaires du Groupe est présenté dans le cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel. La chaîne de valeur du Groupe, schématisée ci-après comporte :

- Pour la partie amont : principalement la fabrication de matériaux de construction et la logistique associée ;
- Pour la partie activités du Groupe : les phases d'études et de sélection des entreprises, et la phase de chantier pour la construction de bâtiments ou l'aménagement d'un terrain ; et
- Pour la partie aval : l'usage du bâtiment par ses utilisateurs pendant sa durée de vie, et enfin la fin de vie du bâtiment.

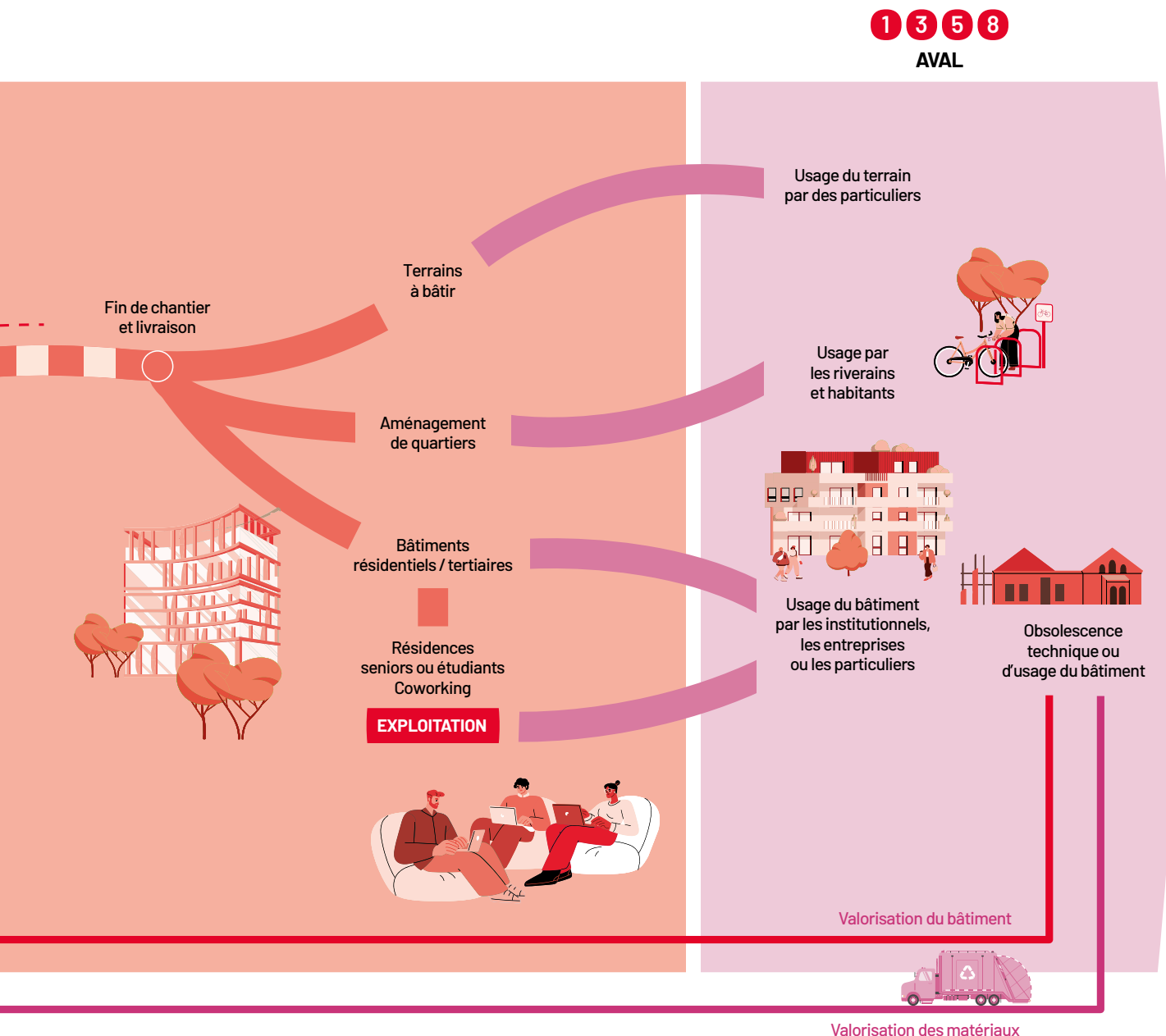
Notre chaîne de valeur

Le schéma ci-dessous illustre les processus, étapes clés et interactions principales impliqués dans la création de valeur ajoutée par Nexity. Il met en évidence nos parties prenantes ainsi que les enjeux concernés par nos activités dans le contexte plus large dans lequel l'entreprise opère, en amont et en aval de nos activités.



NOS ENJEUX

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Climat | 6. Logement pour tous |
| 2. Biodiversité | 7. Collaborateurs |
| 3. Ressources | 8. Contribution au développement des territoires |
| 4. Bonne conduite des affaires | 9. Travailleurs sur les chantiers |
| 5. Service clients | 10. Relations fournisseurs |



3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.3.2 Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2)

Dans un contexte de profondes mutations environnementales, sociétales et numériques, et où les usages évoluent, Nexity réaffirme sa volonté d'être à l'écoute de ses parties prenantes. Celles-ci sont nombreuses et variées : collaborateurs, clients, fournisseurs, partenaires

financiers, associations professionnelles, ONG et partenaires académiques. Pour assurer une interaction optimale et être à l'écoute des besoins, Nexity dispose de canaux de dialogue adaptés à chaque partie prenante.

PARTIES PRENANTES	OUTILS DE DIALOGUE	ATTENTES DES PARTIES PRENANTES
CLIENT PARTICULIER 	→ Enquête satisfaction client → Espace Privé Client « My Nexity » → Site Internet de Nexity → Configérateur 3D Inside → Un centre de Relation Client	→ Assurer une accessibilité, une proximité et un service personnalisé pour chacun des clients
CLIENT ENTREPRISE 	→ Enquête satisfaction client → Magazine « Regards croisés » → Site Internet « Nexity entreprises »	→ Fournir une qualité de service élevée aux clients pour garantir leur satisfaction → Adopter des pratiques durables et innovantes
CLIENT INSTITUTIONNEL 	→ Enquête satisfaction client → Relation individualisée et suivie au travers de parcours client → Plans client et démarche comptes clés → Expédition Learning	→ Garantir une offre au meilleur prix et de qualité → Répondre aux besoins à venir des utilisateurs
PARTENAIRE 	→ Site Internet « Envies de ville » → Concertation locale → Évaluation de l'empreinte socio-économique locale → Signature de chartes → Participation à divers salons (exemple : salon des maires) → Organisation de visites de programmes exemplaires → Distribution de plaquettes régionales et d'observatoires de territoires	→ Assurer un avenir urbain durable en mettant en oeuvre des initiatives concrètes qui contribuent à : • L'amélioration de la qualité de vie des habitants • La préservation de l'environnement.
COLLABORATEURS 	→ Dialogue social → Systèmes de rétribution individuelle et collective → Actions en faveur de l'inclusion → Mesures qualité de vie au travail → Sensibilisations et formations	→ Créer un environnement de travail inclusif par la diversité et l'égalité, respectueux en favorisant le bien-être et la confiance, motivant et satisfaisant qui renforce leur engagement. → Promouvoir le dialogue social
FOURNISSEURS 	→ Contrats fournisseurs → Charte éthique fournisseurs → Questionnaires de performance RSE → Salon de la construction	→ Communiquer de façon claire et transparente pour garantir une collaboration efficace. → Promouvoir des pratiques éthiques dans le secteur de la promotion immobilière → Encourager l'innovation en adoptant des méthodes de construction novatrices et en utilisant des matériaux alternatifs.
ÉTABLISSEMENTS DE FORMATION 	→ CFA Nexity → Partenariat avec l'ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières) → Partenariat avec l'école urbaine de Sciences Po → Actions de la Fondation Nexity pour l'insertion sociale	→ Préparer les étudiants aux métiers de l'immobilier → Accompagner les jeunes en situation de fragilité contribuant ainsi à leur insertion professionnelle.
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE ET EXTRAFINANCIÈRE (INVESTISSEURS, ACTIONNAIRES, PRÊTEURS, AGENCES DE NOTATION, BANQUES ET ASSURANCES) 	→ Assemblée générale des actionnaires → Conférences téléphoniques / webcast pour les publications de résultats, information financière trimestrielle → Présentations dédiées aux investisseurs (equity, crédit, gouvernance et ESG) → Rapports financiers, communiqués de presse → Rencontres avec les investisseurs et analystes financiers et ESG et réponses aux questionnaires d'agences de notation extra-financière	→ Assurer une communication transparente et régulière pour : • Renforcer la confiance • Comprendre la stratégie et la performance ESG.
MONDE ASSOCIATIF 	→ Fondation Nexity → Nexity Non Profit	→ Contribuer positivement à la société en offrant des solutions de logement (abordables et inclusifs) et en soutenant des projets sociaux et solidaires.
ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES 	→ Adhésion et participation à des associations professionnelles (exemple : FPI – Fédération de promoteurs immobiliers, OID – Observatoire de l'Immobilier Durable, etc.)	→ Promouvoir des pratiques durables et responsables sur l'ensemble du secteur de la promotion immobilière.

Nexity a créé dès 2018 un Comité des parties prenantes, instance consultative et de proposition. L'objectif est de s'ouvrir aux savoir-faire de son écosystème pour explorer des solutions, nourrir la réflexion stratégique d'engagement sociétal du Groupe et mieux prendre en compte les attentes des parties prenantes.

Le Comité a été refondu en 2021, et depuis 2022 jusqu'à 2025 il a nourri les réflexions stratégiques du Groupe autour de trois missions :

- Rendre un avis consultatif sur les sujets stratégiques, en portant une attention particulière à la cohérence du positionnement de Nexity avec ses engagements sociaux et environnementaux ;
- Identifier et analyser les enjeux émergents du secteur et les évolutions structurantes sur lesquelles Nexity devrait prendre position ; et

- Suivre, challenger et alimenter l'exécution de la raison d'être de Nexity, notamment les leviers d'action mobilisés pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux, les indicateurs de performance choisis et l'impact produit.

Ce Comité se réunissait deux fois par an avant 2025 pour une demi-journée d'échanges autour de sujets transverses ou ciblés selon les demandes et intérêts des membres, mais aussi selon les tendances qui forment le monde dans lequel Nexity opère. Les membres du Comité des parties prenantes avaient été choisis pour permettre le croisement de regards et d'expertises plurielles de l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity. Il se composait de neuf membres externes et se tenait en présence de membres du Comité de Direction. Une administratrice de Nexity était membre du Comité des parties prenantes, ce qui permettait de faire un lien direct avec le Conseil d'administration.

COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

Le Comité de Direction

(Composé de la Direction générale, directions métiers et transverses).

Catherine Guerniou

FOURNISSEURS

Entrepreneure engagée, cheffe de file RSE de la Fédération Française du Bâtiment et membre de la Convention des Entreprises pour le Climat.

Xavier Lépine

ACTEURS DU FINANCEMENT

Expert investissement responsable au sein de Rothschild & Co, spécialiste du secteur de l'immobilier.

Philippe Moati

CLIENTS PARTICULIERS

Economiste et cofondateur de l'ObSoCo, expert sur le secteur du commerce ainsi que sur les comportements de consommation.

Emma Gastineau

JEUNESSE

Etudiante à Paris-Dauphine PSL et membre du collectif « Pour un Réveil Écologique », engagé en faveur d'une plus forte intégration des enjeux climat dans l'enseignement supérieur et les entreprises.

Dominique Gauzin-Müller

ARCHITECTES

Architecte et universitaire spécialiste de l'architecture écologique et experte de la construction frugale.

Sonia Lavadinho

URBANISTES

Anthropologue et géographe urbaine, Directrice-fondatrice Cabinet Bfluid, experte des mobilités et de la ville relationnelle.

Soumia Belaidi-Malinbaum

ADMINISTRATEURS NEXITY

Vice-présidente Business Development de Keyrus, membre du Conseil d'administration de Nexity, experte de l'entrepreneuriat dans le secteur des technologies et du numérique.

Daniela Sanna

ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

Responsable Pôle Aménagement des Villes et de Territoires à l'ADEME, au sein de la Direction Adaptation, Aménagement et Trajectoires bas carbone.

Anne Vignot

ÉLUS LOCAUX

Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, experte des politiques publiques de transition écologique et de justice sociale.

En avril 2025, le Comité s'est réuni pour réfléchir à la transition environnementale et sociale et à l'ancrage territorial.

Les travaux de ce comité se sont achevés mi-2025, et une réflexion sur la refonte de cette instance a été menée au second semestre. Un nouveau Comité des parties prenantes a été constitué début 2026 qui se réunira deux fois par an.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.3.3 Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

En 2024, la première analyse de double matérialité a été constituée et utilisée pour l'établissement de l'Etat de durabilité de l'exercice 2024. Elle décrivait 33 impacts, risques et opportunités (IROs). En 2025, une révision de cette analyse de double matérialité a été réalisée et 5 nouveaux IROs par rapport à l'exercice 2024 ont été ajoutés et décrits. À la suite de l'analyse par le prisme de la double matérialité, 38 IROs sont ressortis comme matériels.

Ces IROs matériels correspondent à 16 enjeux dans 7 normes ESRS, qui sont, de ce fait, ressorties comme matérielles tel que présenté dans le schéma ci-dessous et dans le tableau des IROs matériels qui suit.

Les effets financiers n'ont pas encore été précisément mesurés. L'analyse de résilience du modèle d'affaires par rapport aux IROs n'a pas été formellement réalisée.

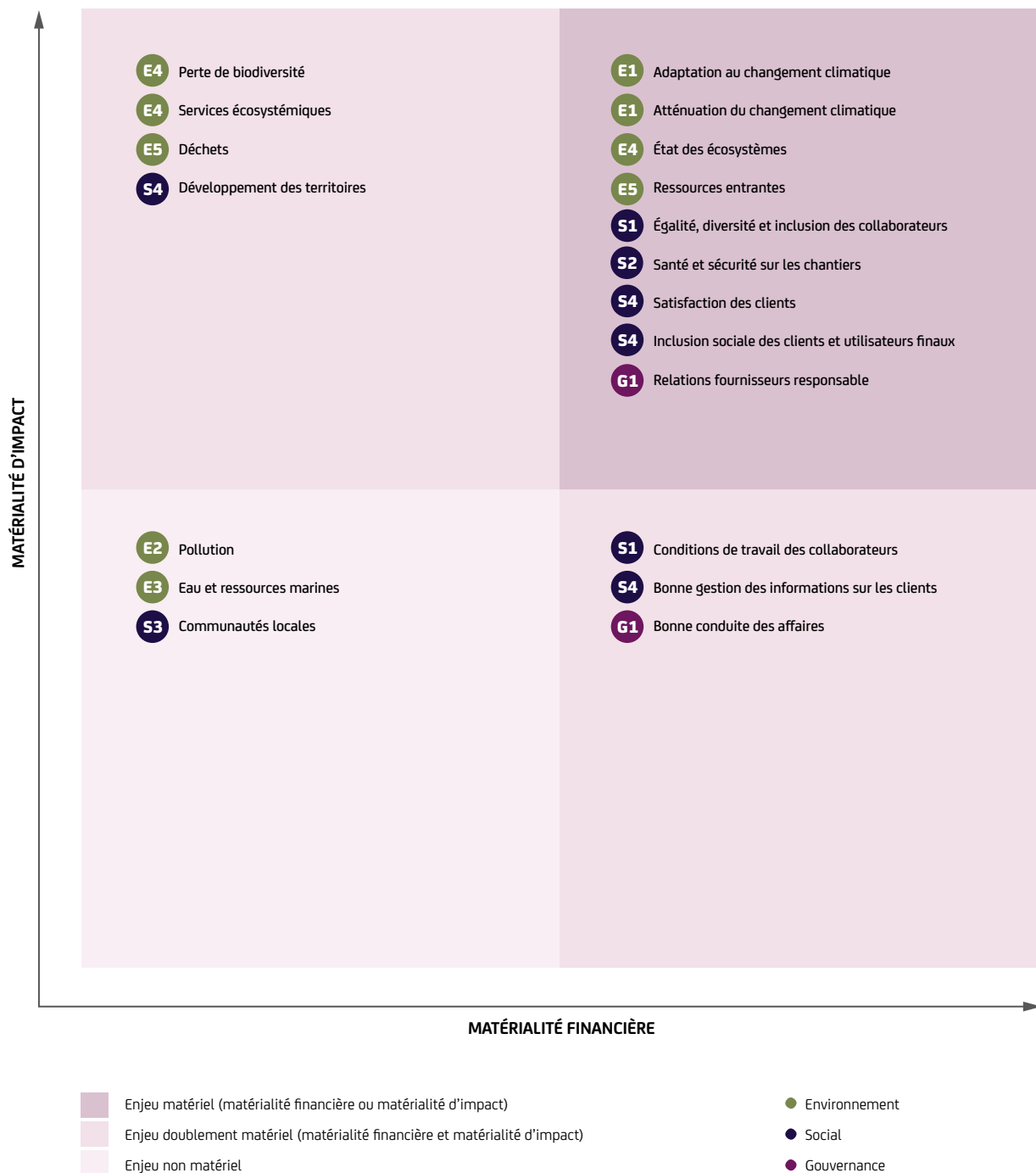


Tableau des impacts, risques et opportunités du Groupe

Le tableau détaillé des IROs comportant les horizons temporels, les parties prenantes, les effets financiers actuels et attendus est présenté dans la partie 3.5 « Annexes à l'état de durabilité » du présent chapitre.

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E1 - Changement climatique	Adaptation	Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême] L'inadaptation des logements, des bureaux et des grands projets urbains aux conséquences du changement climatique expose les usagers à des risques sanitaires et environnementaux causés par des événements météorologiques extrêmes.	Politique de résilience de Nexity : adaptation des bâtiments aux événements météorologiques extrêmes
		Impact positif	[Amélioration du confort des usagers] L'adaptation des bâtiments construits permet d'améliorer le confort des usagers, tout particulièrement le confort d'été notamment en période de canicule.	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques physique et de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de suspension ou d'arrêt des chantiers et des ruptures d'approvisionnement en matériaux. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques réputationnel et économique.	Politique de résilience de Nexity : autres déclinaisons de la politique de résilience
	Réduction de l'empreinte carbone	Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)] Une performance énergétique dégradée des bâtiments construits et commercialisés a un impact négatif sur l'environnement lors de leur utilisation : surconsommation d'énergie et émissions décarbonées (pour près de 40% sur le cycle de vie).	Politique de réduction des émissions carbone de Nexity, liées à l'énergie dans l'utilisation des bâtiments
		Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)] Les activités de la promotion immobilière et de sa chaîne de valeur sont fortement émissives en carbone en particulier concernant le cycle de vie des opérations livrées pour lequel les émissions de carbone liées aux matériaux de construction représentent près de 60%.	
		Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, les matériaux bas carbone, la performance énergétique et l'évolution des comportements des usagers réduit les émissions de carbone.	Politique de réduction des émissions carbone de Nexity, liées à la construction
		Risque	[Non atteinte des objectifs climat] Face à l'intensification des enjeux liée au changement climatique, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs climat ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de transition liés à l'adaptation nécessaire des opérations face à une demande croissante en architecture décarbonée. Cette évolution peut s'accompagner d'une hausse des coûts liée à l'utilisation de matériaux bas carbone et à davantage d'études préalables aux projets. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques économiques.	
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée] L'intensification de la construction bas carbone anticipe les réglementations, améliore l'attractivité des projets pour les investisseurs et représente une opportunité financière pour Nexity.	

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E4 - Biodiversité et écosystèmes	Perte de biodiversité	Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur] Du fait de ses activités, Nexity peut avoir un impact négatif en amont de sa chaîne de valeur en raison du changement d'affectation des sols dans les zones d'extraction des matières premières.	Politique de Nexity de réduction de la dégradation de la biodiversité : réduction des impacts de la chaîne de valeur amont (liés aux achats)
		Impact positif	[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité] En transformant des zones déjà urbanisées, les activités de promotion et d'aménagement peuvent jouer un rôle clé dans la préservation des écosystèmes et le développement d'espaces végétalisés. Ces initiatives participent activement à la désimperméabilisation des sols, la reconnexion des milieux naturels et l'amélioration du cadre de vie.	
		Risque	[Non atteinte des objectifs biodiversité] Face à l'érosion de la biodiversité, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs biodiversité ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.	
	Etat des écosystèmes	Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations] L'urbanisation et l'étalement urbain découlant des opérations de Nexity peuvent participer à la perte et/ou à la fragmentation des habitats naturels à travers le changement d'usage des sols.	Politique de Nexity de protection de la biodiversité : réduction des impacts liés au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations
		Risque	[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols] La perte de biodiversité durcit les réglementations sur l'occupation des sols, comme la loi ZAN ⁽¹⁾ qui peuvent raréfier les fonciers disponibles et augmenter leur coût. Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.	
	Services écosystémiques	Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques] Le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol tel que le stockage carbone et la filtration de l'eau.	
E5 - Économie circulaire	Ressources entrantes	Impact négatif	[Raréfaction des ressources] La promotion immobilière peut exercer une pression significative sur les ressources naturelles et contribuer à la raréfaction des matériaux non renouvelables utilisés dans la construction.	Politique d'économie circulaire
		Risque	[Hausse des coûts de construction lié à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources] L'approvisionnement en matériaux pour la construction fait face à une double pression : l'épuisement progressif des ressources traditionnelles et la difficulté à industrialiser les matériaux alternatifs biosourcés et géosourcés. Cette tension sur les matières premières pourrait alourdir les coûts des opérations de Nexity et ralentir la transition écologique imposée par les nouvelles normes.	
		Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement] En conservant les matériaux du bâtiment existant, la réhabilitation permet de préserver les ressources naturelles en limitant le recours à des matériaux neufs et de réduire les déchets de chantier. La réhabilitation permet également d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en prolongeant leur durée de vie. Ce processus renforce la durabilité du parc immobilier et contribue à la régénération des espaces urbains.	
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire] Le déploiement de l'économie circulaire, comme la réduction des ressources utilisées pour la construction, permettrait d'anticiper les futures demandes du marché et offrirait une opportunité réputationnelle pour Nexity.	

1) Zéro Artificialisation Nette

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E5 - Économie circulaire	Déchets	Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont et la construction des bâtiments génèrent des déchets qui doivent être correctement triés et valorisés pour ne pas risquer de polluer les sols et les eaux.	Politique d'économie circulaire : gestion des déchets liés à la construction des bâtiments
S1 - Effectif de l'entreprise	Conditions de travail	Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Une politique sociale attractive permettrait de retenir les talents clés et de renforcer la marque-employeur de Nexity, tout en créant de la valeur ajoutée et en différenciant le Groupe de ses concurrents.	Politique d'attractivité et rétention des talents : rémunération, avantages et conditions de travail des collaborateurs
	Egalité et inclusivité	Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les équipes de Nexity sont au cœur de son modèle économique. Sans politiques solides en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation et de gestion des carrières, le Groupe risque de manquer de compétences clés pour assurer son développement et maintenir sa position de leader.	Politique d'attractivité et rétention des talents : formation et montée en compétences des collaborateurs
		Impact négatif	[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise participe à l'accroissement des inégalités, à la discrimination, et à l'exclusion de certains employés.	Politique d'égalité, diversité et inclusion
S2 - Employés de la chaîne de valeur	Santé et sécurité	Impact négatif	[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers] La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut entraîner une atteinte à leur intégrité physique et à leur santé.	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)
		Risque	[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers] La prévention des risques de santé et sécurité est une obligation du maître d'ouvrage. Exposer les travailleurs à ces risques sans s'assurer que des mesures de prévention sont mises en place pourrait entraîner des conséquences pénale, réputationnelle, juridique et financière pour le Groupe.	
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Sécurité des clients	Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur la santé des occupants] Les logements et bureaux non-conformes peuvent entraîner de potentielles nuisances à la santé et au bien-être des usagers. De ces situations peuvent découler des insatisfactions client.	Politique de qualité des produits (garantie)
		Risque	[Défaut de qualité des produits] En cas de défaillance dans la qualité des bâtiments livrés, les utilisateurs pourraient avoir une qualité d'usage dégradée. L'absence de suivi du processus qualité et de SAV peut entraîner une dégradation de la relation client ainsi que des risques réputationnel, réglementaire, mais également financier pour Nexity.	Politique de qualité des produits (SAV)
	Inclusion sociale	Impact positif	[Développement de logements pour tous] Le développement de solutions de logement inclusif, social et abordable pour tous, y compris pour des publics spécifiques favorise l'accès au logement et la cohésion sociale et territoriale.	Politique d'accès au logement pour les personnes sous conditions de ressources, pour les personnes vulnérables et pour des publics spécifiques (étudiants, seniors)
		Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity] Le développement de nouveaux segments de marché liés au logement abordable et inclusif représente pour Nexity une opportunité stratégique de répondre aux besoins sociétaux croissants des collectivités, tout en diversifiant son offre, renforçant son impact social et consolidant sa position sur des marchés en évolution.	

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Informations sur les clients	Risque	[Non respect de la réglementation sur la protection des données des clients] Sans procédures conformes au RGPD ⁽¹⁾ , il y a un risque de détention illégale, d'accès non autorisé et de fuite de données en cas de cyberattaque ce qui présenterait des risques réputationnel et réglementaire pour Nexity.	Politique de protection des données à caractère personnel des clients
	Développement des territoires ⁽²⁾	Impact positif	[Contribution au développement des territoires] L'aménagement, la promotion immobilière et l'exploitation en partenariat local renforcent l'attractivité et le dynamisme des territoires.	Politique de contribution au développement des territoires
G1 - Conduite des affaires	Relations fournisseurs	Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement] Une gestion inadaptée des relations fournisseurs peut provoquer des retards de paiement, affectant négativement leur santé financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : respect des délais de paiement fournisseurs
		Impact positif	[Accélération de la transition du BTP⁽³⁾ avec des fournisseurs responsables] La sélection de fournisseurs selon leur engagement éthique et environnemental accélère la transition dans le BTP, permet aux petits acteurs de se démarquer et assure leur pérennité financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : achats et fournisseurs responsables
		Risque	[Défaillance des fournisseurs] Le Groupe coordonne l'intervention de nombreux fournisseurs et prestataires sur l'ensemble de ses activités. La défaillance de l'un d'eux pourrait nécessiter une alternative rapide pour respecter les coûts, délais et qualité. Le manque d'anticipation d'une telle situation pourrait représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de gestion des relations fournisseurs : suivi et évaluations des fournisseurs
	Ethique des affaires	Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires] Une culture d'entreprise sans règles d'éthique et de conformité peut entraîner de mauvaises pratiques professionnelles, posant des risques réputationnel et financier pour Nexity.	Politique de bonne conduite des affaires : Charte éthique de Nexity en matière de conduite des affaires
		Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes] La loi « Sapin II » garantit la confidentialité, l'irresponsabilité civile et pénale, et la protection contre les représailles pour les lanceurs d'alerte. Le non-respect de ces exigences peut poser des risques financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de protection des lanceurs d'alerte
		Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] Des pratiques de corruption exposeraient Nexity à des risques juridique, financier et réputationnel.	Politique de lutte et prévention contre la corruption
		Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying] L'implication de Nexity dans des activités de lobbying non réglementaires pourrait présenter des risques juridique, financier et réputationnel pour le Groupe.	Politique de lutte et prévention contre le trafic d'influence

1) Règlement Général sur la Protection des Données

2) Enjeu et IRO spécifiques

3) Bâtiments et Travaux Publics

3.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités

3.1.4.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1)

Périmètre et gouvernance projet

En 2025, Nexity a mis à jour son analyse de double matérialité conformément à la Directive CSRD de l'Union européenne. Cette analyse repose sur deux dimensions fondamentales et complémentaires :

- La matérialité d'impact, qui évalue la manière dont les activités de Nexity influencent l'environnement, la société et les parties prenantes. Elle englobe les effets positifs et négatifs de Nexity sur des enjeux divers : climat, biodiversité, ressources naturelles, droits humains, protection des données, etc. ; et
- La matérialité financière, qui identifie comment les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance peuvent affecter la performance économique et la situation financière de Nexity. Cela inclut l'évaluation des risques et opportunités liés aux évolutions réglementaires, aux transformations du marché et des comportements des clients.

L'analyse de double matérialité a été mise à jour au niveau du groupe Nexity avec un comité de pilotage transverse composé des Directions RSE, financière, juridique et des ressources humaines. Les travaux menés couvrent les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance en adéquation avec les thématiques des normes ESRS.

L'analyse a été effectuée en prenant en compte l'ensemble de la chaîne de valeur (amont, activités du Groupe et aval), ainsi que toutes les parties prenantes de l'entreprise pouvant être affectées par les activités de Nexity directement et indirectement, et en raisonnant en risque brut.

La révision 2025 de l'analyse de double matérialité a été présentée en Comité d'audit et des comptes le 20 janvier 2026 et en CSE le 24 février 2026.

Méthode d'identification et de mise à jour des IROs

Ces impacts, risques et opportunités (IROs) ont été identifiés grâce à :

- La prise en compte d'un premier exercice d'analyse de double matérialité réalisé en 2022 avec la meilleure méthodologie connue, qui a notamment inclus la consultation de nombreuses parties prenantes (membres de la Direction générale, fournisseurs, monde académique, collaborateurs, etc.) grâce à des entretiens qualitatifs et des questionnaires. Par ailleurs, les travaux ont été refondus pour prendre en compte les derniers textes des ESRS et leurs transpositions en droit national en 2023 ;

- Des éléments de *benchmark* sectoriel issus de référentiels et des bases de données du cabinet externe ; et
- L'identification des dépendances de Nexity aux services écosystémiques, aux ressources humaines et à ses fournisseurs.

Chaque IRO a été identifié et évalué en prenant en compte les étapes de la chaîne de valeur affectées ainsi que la ou les partie(s) prenante(s) affectée(s).

Pour l'exercice 2025, cinq nouveaux IROs ont été identifiés portant le total des IROs à 38.

Il s'agit de :

- Scission du risque « Pertes économiques liées aux risques physiques et de transition » de l'ESRS E1 en deux risques distincts : « Pertes économiques liées aux risques de transition » et « Pertes économiques liées aux risques physiques » ;
- Création d'un nouveau risque lié au climat dans l'ESRS E1 : « Non atteinte de nos objectifs climat » ;
- Création d'un nouveau risque lié à la biodiversité dans l'ESRS E4 : « Non atteinte de nos objectifs biodiversité » ;
- Création d'un impact positif lié à l'économie circulaire dans l'ESRS E5 : « Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement » ; et
- Création d'une opportunité liée au logement pour tous dans l'ESRS S4 : « L'inclusivité au cœur du développement de Nexity ».

Le risque de non-respect des bonnes pratiques en matière de communication et marketing responsable a été supprimé.

Cette mise à jour s'appuie sur la volonté d'une plus grande cohérence de la cartographie des risques Groupe avec les IROs identifiés sur l'exercice 2024 et la consultation de *benchmarks* sectoriels.

Cotation des IROs

Cette évaluation s'est effectuée selon deux axes : la matérialité financière et la matérialité d'impact.

Matérialité financière

La grille d'évaluation utilisée pour coter la matérialité financière est celle définie par la Direction des risques et du contrôle interne pour coter les risques Groupe.

Par ailleurs, un travail d'identification des risques RSE est mené chaque année par l'entreprise. En 2025, ce travail a intégré les réflexions sur la description des risques menées dans le cadre de l'analyse de double matérialité. Si des risques RSE sont identifiés en tant que tels, ils sont intégrés dans la méthodologie des risques Groupe telle que décrite au paragraphe 2.1.3 « Risques et contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel.

Les IROs ont été évalués selon des critères liés à l'ampleur et à la probabilité. Pour cette première analyse, les effets financiers considérés sont issus de la grille d'évaluation de la Direction des risques et du contrôle interne.

Les critères pris en compte dans la cotation de la matérialité financière s'étalent sur une échelle de 1 à 4, où chaque niveau représente une matérialité financière différente :

- 1/4 - Faible : impacts financiers inférieurs à 1 million d'euros
- 2/4 - Modéré : impacts financiers allant de 1 à 5 millions d'euros

Détail méthodologique de cotation des IROs

Conformément à la norme ESRS 1, Nexity a évalué l'horizon temporel d'occurrence de chaque IRO, tant pour la matérialité d'impact que pour la matérialité financière. Ainsi, un horizon temporel (court, moyen ou long terme) a été attribué à chacun des IROs identifiés.

Une cotation consolidée en risque brut a permis d'attribuer à chaque enjeu une note de matérialité d'impact et une note de matérialité financière, chacune comprise entre 1 et 4. Un enjeu est considéré matériel lorsque le seuil de matérialité est supérieur à 2,5 sur 4, que ce soit pour la matérialité financière ou la matérialité d'impact.

Méthode de calcul de la matérialité financière pour chaque enjeu (cotation au niveau des IROs)

La méthodologie de calcul s'est effectuée comme suit :

- Cotation des risques et opportunités sur chaque étape de la chaîne de valeur ; et
- Maximisation des scores obtenus pour chaque risque et opportunité pour définir le score associé à l'enjeu.

- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Cette cotation selon 4 niveaux de risque a été réalisée en plusieurs étapes :

- Cotation en chambre par le cabinet externe ;
- Ateliers avec des experts RSE, risques, finance et conformité de Nexity ; et
- Revue de cohérence par le cabinet externe.

Matérialité d'impact

La cotation se base sur la gravité (importance pour les parties prenantes, irréversibilité et étendue), la probabilité et l'évolution sur le long terme. Ces facteurs ont été pris en compte pour l'ensemble de la chaîne de valeur (amont, activités du Groupe, aval) afin de coter un impact réel ou potentiel.

Cette analyse a été réalisée dans un premier temps par le cabinet externe qui a mobilisé des bases de données et rapports scientifiques externes ainsi que des cartographies déjà réalisées à l'échelle de Nexity. Puis, la caractérisation de l'impact (réel ou potentiel) a été réalisée par les experts du Comité de pilotage en considérant que l'existence de controverses sur un sujet implique par défaut que l'impact est réel.

Méthode de calcul de la matérialité d'impact pour chaque enjeu (cotation au niveau des IROs)

La méthodologie de calcul s'est effectuée comme suit :

- Cotation de la totalité des impacts sur chaque étape de la chaîne de valeur ; et
- Maximisation des scores obtenus pour chaque impact pour définir le score associé à l'enjeu de durabilité concerné.

Paramètres d'entrées utilisés

L'analyse de double matérialité s'est appuyée sur diverses sources et hypothèses :

- Documentation et analyse du cabinet en charge de la double matérialité 2022, notamment sur les entretiens avec les parties prenantes ;
- SASB Standard ;
- S&P Global Ratings – ESG Materiality Map Real Estate – July 20, 2022 ;
- GRI G4 Real Estate ;
- Base de données ENCORE ; et
- *Benchmark* et base de données du cabinet externe en charge de l'analyse de la double matérialité 2024.

3.1.4.2 Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise (IRO-2)

Les 38 IROs considérés comme matériels renvoient à 16 enjeux.

Au vu de l'analyse de double matérialité, trois normes sont ressorties comme non matérielles :

- La norme ESRS E2 dédiée à la thématique « Pollution » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. En effet, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs liés aux microplastiques, à la pollution de l'air, de l'eau ou des organismes vivants et des ressources alimentaires. Cela est dû au fait que ses activités sont exercées en France (réglementation forte), mais aussi à ses métiers qui sont rattachés au secteur des services, la responsabilité première incombant aux industriels ;
- La norme ESRS E3 dédiée à la thématique « Eaux et ressources marines » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. En effet, le Groupe n'a pas d'activité de foncière et réalise son activité de développement immobilier de logements et de bureaux principalement sur le territoire français métropolitain. Ainsi, il n'existe pas de risque fort lié à l'utilisation et la consommation d'eau, ni aux ressources marines ; et

- La norme ESRS S3 dédiée à la thématique « Communautés touchées » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. Le Groupe exerce son activité principalement sur le territoire français métropolitain. Les enjeux de Droits économiques, sociaux et culturels des communautés, de Droits civils et politiques des communautés et de Droits des peuples autochtones sont non matériels au vu de l'analyse réalisée.

Par ailleurs, à la suite à cette analyse, Nexity a conclu qu'une question de durabilité liée à la contribution au développement des territoires n'était pas couverte par l'ESRS S4 dédié à la thématique « Clients et utilisateurs finaux ». Cette question revêtant un caractère significatif pour le Groupe vis-à-vis de son secteur d'activité, Nexity a décidé de publier des informations supplémentaires spécifiques à cette question.

3.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Environnement	
E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE	3 IMPACTS NÉGATIFS 3 RISQUES 2 IMPACTS POSITIFS 1 OPPORTUNITÉ En tant qu'aménageur - promoteur - exploitant, Nexity est particulièrement engagé pour la décarbonation de ses activités et l'adaptation au changement climatique. Sa politique volontariste vise à réduire les émissions de CO₂ du cycle de vie de ses opérations (plan de transition), à adapter ses opérations aux futures conditions climatiques et à contribuer activement à la transformation bas carbone du secteur de la promotion immobilière. CIBLES → - 42% d'émissions de CO₂ par m² livré (scope 3) en 2030 vs 2019 → - 47% d'émissions CO₂ (scopes 1&2) en 2030 vs 2019 → Trajectoire validée alignée 1,5°C par SBTi ACTIONS CLÉS Atténuation → Efficacité énergétique et anticipation des réglementations → Nouveaux modes constructifs bas carbone → Labels et certifications Adaptation → Analyse de résilience des opérations face aux aléas climatiques systématique → Guide de solutions adaptatives → Formations à la conception de bâtiments adaptés
E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES	3 IMPACTS NÉGATIFS 2 RISQUES 1 IMPACT POSITIF La préservation des écosystèmes est indispensable à la résilience urbaine. En tant qu'opérateur urbain, Nexity intègre la biodiversité au cœur de ses projets afin de limiter les impacts de l'aménagement sur les écosystèmes et de favoriser la nature en ville. Le Groupe s'appuie sur une stratégie structurée visant à réduire son empreinte biodiversité. CIBLES → Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations → Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés ACTIONS CLÉS → Intégration de critères biodiversité dans les contrats cadres → Systématisation des diagnostics écologiques → Limitation de l'imperméabilisation des sols en garantissant la végétalisation des projets
E5 – ÉCONOMIE CIRCULAIRE	2 IMPACTS NÉGATIFS 1 RISQUE 1 IMPACT POSITIF 1 OPPORTUNITÉ Chez Nexity, l'économie circulaire est un levier clé de la transition environnementale. Visant à réduire la consommation de ressources et la production de déchets dans les activités de promotion immobilière, elle repose sur la réhabilitation et la régénération urbaine, l'écoconception des projets et l'intégration progressive du réemploi et des matériaux circulaires. CIBLES → 20% du CA issu de la réhabilitation urbaine à horizon 2030 → 100% des nouvelles opérations intègrent la charte chantier écoresponsable ACTIONS CLÉS → Déploiement de la charte chantier écoresponsable → Optimisation de la conception et renforcement de l'éco-conception → Partenariats avec des acteurs du réemploi

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

3.2.1.1 Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3)

Le changement climatique est une réalité physique qui redéfinit le contexte d'habitabilité tant pour la société que pour la continuité des activités des entreprises. En tant qu'entreprise de promotion immobilière, amenée à orchestrer la conception de lieux de vie allant de l'échelle du logement à celle du quartier, le groupe Nexity est particulièrement impacté et attentif aux changements physiques, économiques et sociétaux induits par ce

contexte. Le Groupe a donc défini une politique climatique basée sur les deux piliers complémentaires que sont l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux effets du changement climatique. Cette politique est présentée dans le présent chapitre et est issue d'une évaluation des impacts, risques et opportunités (IROs) induite par le contexte.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux d'adaptation et d'atténuation du changement climatique :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême] L'inadaptation des logements, des bureaux et des grands projets urbains aux conséquences du changement climatique expose les usagers à des risques liés à la santé et à la sécurité causés par des événements météorologiques extrêmes.	Politique d'adaptation au changement climatique		- Sensibilisation et formations adaptation au changement climatique - Diagnostics de résilience aux risques physiques avec l'outil Batadapt
Impact positif	[Amélioration du confort des usagers] L'adaptation des bâtiments construits permet d'améliorer le confort des usagers, tout particulièrement le confort d'été notamment en période de canicule.	Politique d'adaptation au changement climatique		Elaboration d'un guide des actions adaptatives
Risque	[Pertes économiques liées aux risques physiques] Le changement climatique peut entraîner des risques de suspension ou d'arrêt des chantiers et des ruptures d'approvisionnement en matériaux. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques réputationnel et économique.	Politique d'adaptation au changement climatique		Intégration de ces éléments aux préparations des chantiers
Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)] Les activités de la promotion immobilière et de sa chaîne de valeur sont fortement émissives en carbone en particulier concernant le cycle de vie des opérations livrées pour lequel les émissions de carbone liées aux matériaux de construction représentent près de 60%.	Politique d'atténuation du changement climatique	Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019.	- Développer de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone - Développer les activités de réhabilitation
Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)] Une performance énergétique dégradée des bâtiments construits et commercialisés a un impact négatif sur l'environnement lors de leur utilisation : surconsommation d'énergie et émissions décarbonées (pour près de 40% sur le cycle de vie).	Politique d'atténuation du changement climatique	Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019.	- Développer des bâtiments à performance énergétique élevée - Mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, les matériaux bas carbone, la performance énergétique et l'évolution des comportements des usagers réduit les émissions de carbone	Politique d'atténuation du changement climatique	- Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019. - Diminuer de 47% les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à l'année de référence 2019.	Scopes 1 et 2 - Réduire les émissions liées à la flotte de véhicules - Diminuer les émissions liées aux sites de bureaux
Risque	[Non atteinte des objectifs climat] Face à l'intensification des enjeux liée au changement climatique, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs climat ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale	Politique d'atténuation du changement climatique		- Intégration de critères RSE dans la rémunération des mandataires sociaux - Formation et sensibilisation des collaborateurs et dirigeants - Trajectoire carbone certifiée alignée 1,5°C par SBTi
Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de transition liés à l'adaptation nécessaire des opérations face à une demande croissante en architecture décarbonée. Cette évolution peut s'accompagner d'une hausse des coûts liée à l'utilisation de matériaux bas carbone et à davantage d'études préalables aux projets. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques économiques.	Politique d'atténuation du changement climatique		Anticipation des évolutions (objectif de niveau RE2020-10%)
Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée] L'intensification de la construction bas carbone anticipe les réglementations, améliore l'attractivité des projets pour les investisseurs et représente une opportunité financière pour Nexity.	Politique d'atténuation du changement climatique		- Différenciation dans les appels d'offre - Travail avec un écosystème de partenaires matures sur ces sujets

3.2.1.2 Atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique est définie par le GIEC ⁽¹⁾ (rapport AR6, 2023) comme une intervention humaine visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ou à renforcer les puits de carbone atmosphériques. Son principe repose sur la limitation du forçage radiatif pour stabiliser le climat et éviter des réchauffements critiques, au travers d'actions comme la décarbonation des énergies, l'efficacité énergétique et la séquestration carbone.

Elle est indispensable car les émissions cumulées déterminent la trajectoire du réchauffement sur des siècles ; sans réduction drastique immédiate, les impacts (montée des eaux, événements extrêmes) dépasseraient toute capacité d'adaptation, menaçant la stabilité planétaire et les sociétés.

À l'échelle planétaire, les objectifs d'atténuation visent à limiter le réchauffement à 1,5°C par rapport à l'ère préindustrielle, conformément à l'Accord de Paris, en réduisant les émissions mondiales de gaz à effet de serre de 45% entre 2010 et 2030 et en atteignant la neutralité carbone vers 2050. À l'échelle des entreprises, ces objectifs consistent à aligner les stratégies sur ces ambitions, par la mesure de leur empreinte carbone à travers des cadres méthodologiques comme le GHG Protocol ; et par des engagements sur des réductions absolues d'émissions (comme avec la *Science Based Targets Initiative*).

1) Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat

Impacts de Nexity sur le changement climatique

L'impact des activités de Nexity sur le changement climatique est très majoritairement dû aux émissions de gaz à effet de serre sur la chaîne de valeur du Groupe. En tant qu'entreprise de services, les émissions des scopes 1 et 2 ne sont liées qu'aux sites administratifs du Groupe, et les émissions du scope 3 sont liées pour la majeure partie au cycle de vie des opérations immobilières mises sur le marché (activité de promotion immobilière).

La promotion immobilière consiste à faire concevoir et faire construire des logements, des bureaux ou des locaux d'activités. La mise en œuvre de modes constructifs et de matériaux lors de la phase de construction par les entreprises du bâtiment est émettrice de gaz à effet de serre, du fait du carbone lié aux matériaux d'une part (extraction, transformation, transport) et lié aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment d'autre part. Il est à noter que la majeure partie des opérations immobilières du Groupe sont menées en France métropolitaine (97% du chiffre d'affaires 2025). Les activités de promotion immobilière ne rentrent pas dans la catégorie

des activités incompatibles avec la neutralité carbone, si elles sont couvertes par des trajectoires de décarbonation validées par la SBTi visant la neutralité en 2050. Ainsi, ces activités nécessitent des efforts significatifs pour la mesure et la réduction de leur impact sur le climat. La trajectoire et les efforts de Nexity sont décrits dans le présent chapitre.

Si Nexity n'a pas d'activité de foncière, l'entreprise a une responsabilité importante par ses activités de promotion immobilière en tant que maître d'ouvrage pour participer à la transition vers la neutralité planétaire, du fait de l'impact carbone majeur du secteur de la construction.

La mesure de l'impact des activités du groupe Nexity sur le climat est effectuée annuellement à travers un bilan des émissions de gaz à effet de serre sur la chaîne de valeur du Groupe et de ses opérations, ainsi que sur ses sites administratifs (scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocol). Les détails méthodologiques ainsi que le reporting des émissions des dernières années sont consultables dans la note méthodologique.

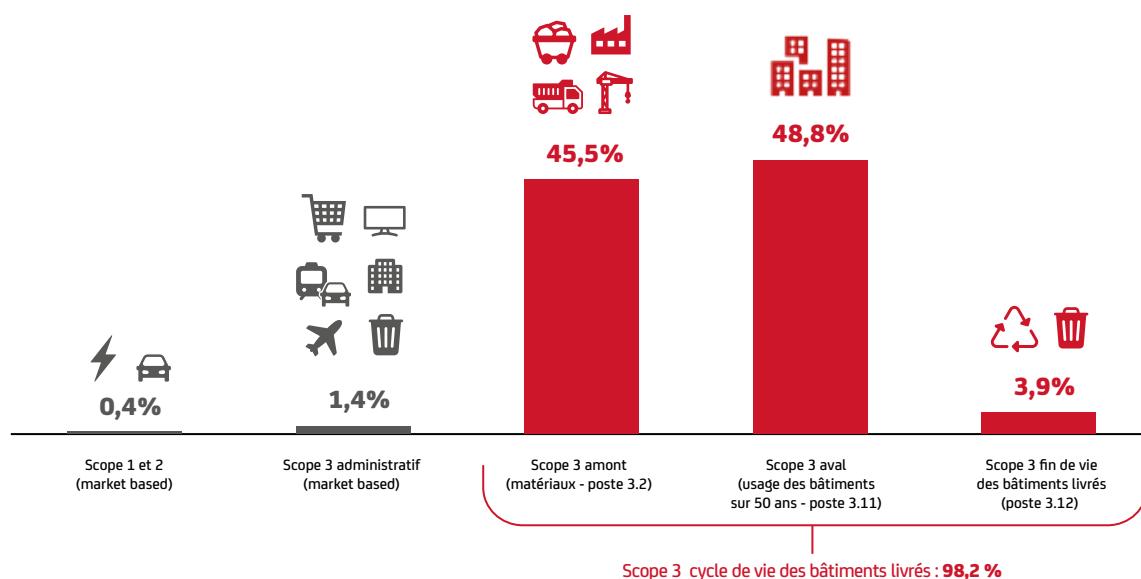
Bilan carbone du Groupe 2025

Le bilan carbone du groupe Nexity est la somme du bilan carbone « administratif » (propre au fonctionnement des sites administratifs du Groupe) et du bilan carbone « cycle de vie des bâtiments livrés » (propre à l'activité de promotion). Les méthodes de calcul pour ces deux bilans sont détaillées dans la note méthodologique. Cette double approche permet à l'entreprise d'identifier les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre. Pour les activités administratives, il s'agit des déplacements professionnels et de la consommation énergétique des bureaux. Concernant l'empreinte carbone des bâtiments livrés, il s'agit de l'impact des matériaux et de l'efficacité énergétique.

Comme le montre le schéma ci-après, les émissions totales de Nexity pour l'exercice 2025 sont issues :

- Pour 0,4% des scopes 1 et 2 ;
- Pour 1,4% du scope 3 administratif ; et
- Pour 98,2% du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés.

Ainsi, une très grande proportion des émissions est attribuable au cycle de vie des bâtiments livrés dans l'année par le Groupe qui se répartissent en 45,5% du bilan carbone total Groupe pour l'amont (carbone lié aux matériaux mis en œuvre) et 48,8% du bilan carbone total Groupe pour l'aval (carbone lié aux consommations d'énergie pendant l'usage et la fin de vie des bâtiments).



3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Comme le montre le tableau ci-après, le bilan carbone complet du Groupe s'élève en 2025 à 1.201.096 tonnes de CO₂, ce qui représente une baisse de -5,8% des émissions par rapport au bilan carbone 2024. Cette baisse s'explique par une réduction du bilan carbone administratif (baisse sur le scope 1 due à la mise en place de la politique relative aux

véhicules, baisse sur le scope 2 expliquée par une baisse des consommations d'électricité avec la cession de plusieurs sites), ainsi qu'une décarbonation des activités de promotion (scope 3). Par ailleurs, il est à noter que la conception des opérations livrées au cours de l'année 2025 date d'au moins trois ans auparavant.

Cela représente une hausse de 22,3% du scope 1 et 2 et une baisse de 34,6% du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés en valeur absolue depuis 2019 pour un objectif SBTi respectivement de -47% et de -36%.

Bilan carbone du groupe Nexity (GHG Protocol) en tCO ₂ eq	2024	2025	Evolution 2025 vs 2024
Scopes 1 et 2 location based*	5.977	5.254	-12,1%
Scope 3 administratif**	18.493	16.734	-9,5%
Scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés	1.250.991	1.179.108	-5,7%
TOTAL	1.275.461	1.201.096	-5,8%

* Pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1er octobre 2025 et celle de Service personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%

** La valeur du scope 3 administratif 2024 a été corrigée en 2025. Cette correction a été validée par les auditeurs de durabilité

Le tableau suivant présente les progrès réalisés concernant la décarbonation de la production de Nexity (ses opérations immobilières), en intensité. L'ensemble des tableaux réglementaires relatifs au bilan carbone est présenté à la section 3.2.1.4 « Note méthodologique » du présent chapitre.

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés – RE2020

En kgCO ₂ eq par m ²	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	1.369	1.305	1.310	1.284	1.264	-1,5%	-7,6%
Dont matériaux (Ic construction)	820	831	821	817	800	-2,0%	-2,4%
Dont énergie (Ic énergie)	549	474	489	467	464	-0,6%	-15,5%
Promotion tertiaire	1.169	1.109	1.101	1.083	974	-10,1%	-16,7%
Dont matériaux (Ic construction)	N/D	935	964	938	841	-10,4%	
Dont énergie (Ic énergie)	N/D	174	137	146	133	-8,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION*	1.349	1.285	1.289	1.264	1.235	-2,3%	-8,4%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Les émissions par mètre carré de la promotion résidentielle en RE2020 sont en baisse de 1,5% en une année et de 7,6% par rapport à 2019. Celles de la promotion tertiaire sont en baisse de 10,1% en une année et de 16,7% par rapport à 2019. La baisse des émissions totales par mètre carré de l'activité de promotion atteint -8,4% en 2025 par rapport à 2019. Ces émissions en intensité sont influencées par une année record en termes de mètre carré résidentiels livrés, cela étant dû à un allongement de la période séparant le dépôt du permis de construire de la livraison : certaines opérations dont le dépôt de permis de construire est plus ancien – aux ambitions carbone moins élevées – ont été livrées cette année.

Intensité carbone totale

L'intensité carbone de Nexity en 2025, telle que présentée dans le tableau ci-dessous, est de :

- Pour les scopes 1 et 2 seuls : 1,86 tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré (1,79 tCO₂ en market-based) ; et
- Pour les scopes 1, 2 et 3 : 425,77tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré (425,70 tCO₂ en market-based).

Intensité carbone de Nexity en 2025

Périmètres - location based	Émissions de CO ₂ (en tCO ₂ eq)	Chiffre d'affaires (en M€)	Intensité carbone tCO ₂ eq émise par millions de chiffre d'affaires généré
Scopes 1 et 2	5.254	2.821	1,86
Scopes 1, 2 et 3	1.201.096		425,77

Le chiffre d'affaires IFRS de 2.821 millions d'euros utilisé pour calculer l'intensité des émissions de GES est renseigné aux notes 3.8 et 6.2 des États financiers consolidés présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel.

Politique en matière d'atténuation du changement climatique (E1-1 ; E1-2)

Afin de réduire son impact sur le changement climatique, Nexity a élaboré une politique permettant de mesurer et réduire les émissions de gaz à effet de serre de sa chaîne de valeur, au niveau du Groupe et de toutes ses filiales. Cette politique vise à atteindre les objectifs du Groupe liés au climat.

Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Mesure des émissions de gaz à effet de serre liées à son périmètre de responsabilité interne (scopes 1 et 2) et externe (scope 3) ;
- Trajectoire de décarbonation alignée sur les objectifs de l'Accord de Paris ; et
- Identification et activation des principaux leviers de décarbonation⁽¹⁾.

Les sujets d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables sont intégrés, d'une part dans la politique d'atténuation des scopes 1 et 2 (activités administratives), et d'autre part dans la politique d'atténuation du scope 3 du Groupe lié aux bâtiments livrés (efficacité énergétique et vecteurs énergétiques de ces bâtiments).

Pilotage global et opérationnel

La politique d'atténuation du Groupe est pilotée par la Direction RSE du Groupe, qui a également assuré le pilotage de son élaboration. Le suivi opérationnel des objectifs de décarbonation a été confié :

- À la Direction de l'immobilier et des achats et à la Direction des ressources humaines pour les scopes 1, 2 et le scope 3 administratif ; et
- À la Direction de la construction pour le scope 3 cycle de vie des opérations. Elle assure un suivi trimestriel des émissions carbone, en se concentrant sur les projets livrés ou en phase de dépôt du permis de construire (pour un pilotage opérationnel de la trajectoire carbone livraisons).

Le suivi de la trajectoire de décarbonation a fait l'objet du premier Comité Impact2030 - Comité réunissant la Direction générale, la Direction RSE et les Directions régionales - en juillet 2025.

Objectifs de la part variable

La rémunération des mandataires sociaux comporte une part variable qui était de 10% pour l'exercice 2025 indexée sur l'objectif de décarbonation du cycle de vie des bâtiments livrés (scope 3) (voir paragraphe 4.4.1 « Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity attribuée au titre ou versée au cours de l'exercice 2025 (ex post) » du présent Document d'enregistrement universel).

Prix interne du carbone (E1-8)

Pour décliner l'ambition forte du Groupe en matière de décarbonation de l'activité de promotion, la Direction RSE et la Direction financière ont défini en 2022 les modalités de mise en place d'un prix interne du carbone, qui ont été validées par la Direction générale. Au-delà de la pédagogie, l'objectif est de créer une véritable culture de la performance durable et de contribuer à l'avenir à relier systématiquement performance financière et performance environnementale. Le principe retenu est celui d'un système de bonus/malus en fonction de la performance carbone d'une opération par rapport à l'objectif carbone moyen de l'année issu de la trajectoire carbone du Groupe, et de la création d'une marge carbonée correspondante pour chaque bilan d'opération passant en comité d'engagement ou comité d'acquisition du Groupe. Après un travail d'analyse des programmes passés en comité Groupe et un benchmark des pratiques dans d'autres entreprises, le prix interne du carbone a été fixé en 2022 à 100 euros la tonne de CO₂.

La marge carbonée qui figure dans les documents à présenter en comité peut ainsi soit représenter une amélioration de la marge en cas de surperformance carbone de l'opération, soit représenter une dégradation de la marge en cas de sous-performance carbone de l'opération. Ainsi, une marge carbonée qui représente une amélioration de la marge « classique » traduit le fait qu'un programme contribue de manière positive à la trajectoire carbone du Groupe. Dans le cadre de ce dispositif la marge carbonée n'a actuellement qu'un caractère informatif.

1) Voir paragraphe de la partie 3.2.1.2 "Atténuation du changement climatique" dans le paragraphe "Leviers de décarbonation pour l'atteinte des objectifs"

Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

En tant qu'opérateur immobilier, Nexity a un rôle important à jouer dans l'impulsion de la transition écologique en milieu urbain. S'il n'est ni fabricant de matériaux ni entreprise du BTP, le Groupe a une responsabilité dans l'acte de construire en tant que maître d'ouvrage et donc donneur d'ordre et il se doit d'avoir un plan de transition ambitieux.

Le réchauffement climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des territoires et des modes de vie, pour évoluer vers des modèles urbains

plus sobres et durables. Nexity a adapté sa stratégie environnementale pour prendre en compte ces facteurs et engager des modifications profondes de ses métiers, notamment la conception des bâtiments issus de ses activités de promotion.

Le plan de transition du groupe Nexity se base sur des objectifs de décarbonation. Ces objectifs et leur suivi, les leviers de décarbonation et les actions associées pour atteindre ces objectifs sont présentés ci-après.

Cibles et performances relatives à l'atténuation du changement climatique (E1-4)

Le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique est basé sur une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre, générées directement ou indirectement par Nexity sur sa chaîne de valeur. La trajectoire carbone de Nexity se décompose en deux objectifs à l'horizon 2030. Ils concernent d'une part les émissions des scopes 1 et 2 - qui sont uniquement dues, au vu des activités du Groupe, aux sites administratifs et aux véhicules (0,5% des scopes 1, 2 et 3) - et d'autre part les émissions de scope 3 liées aux activités de promotion du Groupe soit le cycle de vie des bâtiments livrés (98,1% des scopes 1, 2 et 3). Le reste du scope 3 est celui lié aux sites administratifs et aux véhicules (1,4% des scopes 1, 2 et 3) pour lequel le Groupe ne s'est pas fixé d'objectifs.

Le Groupe s'est fixé les deux objectifs stratégiques suivants en 2022 (une ambition avait été fixée dès 2015, réhaussée en 2020 puis 2022) :

- Diminuer de 47% les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à l'année de référence 2019⁽¹⁾ ; et
- Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019 (scope 3 lié aux activités de promotion). Concernant cet objectif, l'ambition correspond à la diminution en valeur absolue de 36,4% des émissions de CO₂ liées au cycle de vie des bâtiments livrés.^{(2) (3)}

Ces objectifs ont été validés comme alignés sur l'objectif de non-dépassement des 1,5°C de réchauffement global par la SBTi en juillet 2023⁽⁴⁾. Une analyse de ces cibles au vu des dernières prévisions d'activité a été réalisée et l'ambition reste inchangée, en valeur absolue et en intensité ; le pilotage interne pour le scope 3 promotion est toujours réalisé en intensité, ce qui est le plus pertinent pour nos activités.

Ces objectifs ont été fixés à l'issue de travaux menés en 2021, pilotés par la Direction RSE, en lien avec la Direction de la construction, et avec l'appui d'un bureau d'études expert externe. La proposition d'objectifs a été validée par le Comité exécutif début 2022. Le niveau d'ambition de ces objectifs a été porté au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale des actionnaires de mai 2022 (Résolution Climat & Biodiversité) par une résolution approuvée à 88%.

La validation SBTi de sa trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030 constitue un premier jalon pour Nexity pour s'inscrire dans la contribution à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050.

Afin d'atteindre l'objectif en 2030, un suivi de la trajectoire d'intensité carbone des projets est assuré par la Direction de la construction au moment du dépôt de permis de construire pour piloter la trajectoire et au moment de la livraison pour mesurer les résultats.

Suivi des performances relatives aux émissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés

La RE2020, une des réglementations les plus ambitieuses en matière de limitation de l'impact carbone des bâtiments en Europe, s'applique depuis le 1er janvier 2022. Elle fixe à la fois un seuil de carbone émis lié aux matériaux et un seuil de carbone lié aux consommations énergétiques pendant une durée d'usage du bâtiment de 50 ans. Elle fixe des plafonds d'émissions en intensité pour les dépôts de permis de construire, avec des seuils dégressifs dans le temps par paliers triennaux en 2022, 2025, 2028 et 2031.

1) Objectif basé sur un scope 2 calculé en *location based*

2) Des scénarios relatifs à l'activité et à la croissance ont été identifiés afin de déterminer les objectifs de décarbonation. L'objectif validé SBTi sur le scope 3 (-36,4% des émissions en 2030) correspond à l'objectif opérationnel de -42% CO₂ par mètre carré livré, soumis à une hypothèse de livraisons en mètres carrés à l'horizon 2030, formulée en 2022 au moment de la soumission des objectifs à la SBTi. Il convient de noter que la réalisation de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre en valeur absolue repose sur cette hypothèse d'activité. L'entreprise a souhaité se fixer un objectif exprimé en intensité afin de réaliser des efforts de décarbonation quel que soit le nombre de mètres carrés livrés, ce qui est le plus adapté à cette activité de développement immobilier

3) Cet objectif correspond à une ambition de niveau 10% meilleure que la RE2020, par rapport aux émissions par mètre carré livrés en 2019

4) 1,5°C pour les scopes 1 et 2, et 2°C pour le scope 3

Réduire l'empreinte carbone du cycle de vie des bâtiments nécessite des changements profonds au niveau de la conception des bâtiments. Une démarche de transformation de l'entreprise centrée sur la conception de bâtiments bas carbone est en place depuis 2021 avec la création de la Direction de la construction et un poste de Directeur du déploiement bas carbone. Pour suivre les progrès réalisés dans la décarbonation du cycle de vie des bâtiments, le Groupe suit depuis l'application de la RE2020

en 2022 un indicateur de performance dès le stade du dépôt de permis de construire, qui se situe en moyenne 3 ans avant la livraison du bâtiment. Il est à noter que la moyenne des émissions par mètre carré des opérations livrées en 2019 est équivalente au seuil 2022 de la RE2020.

Cibles et performances pour la réduction de l'empreinte carbone sur le cycle de vie des bâtiments – étape des dépôts de permis de construire :

Cibles	Seuil RE2020 en vigueur	2022 Seuil 2022 ⁽¹⁾	2023 Seuil 2022	2024 Seuil 2022	2025 Seuil 2025 ⁽²⁾
Performances	Surperformance par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur	-10%	- 25%	-30%	-11%
	Gain de CO ₂ par rapport au seuil RE2020 (tCO ₂ eq) en vigueur	N/A	300.000	380.000	70.000
	Performance par rapport aux opérations livrées en 2019 *	-10%	- 25%	- 30%	-35%

* La moyenne des émissions par m² sur le cycle de vie des opérations livrées en 2019 sont équivalentes au seuil 2022 de la RE2020

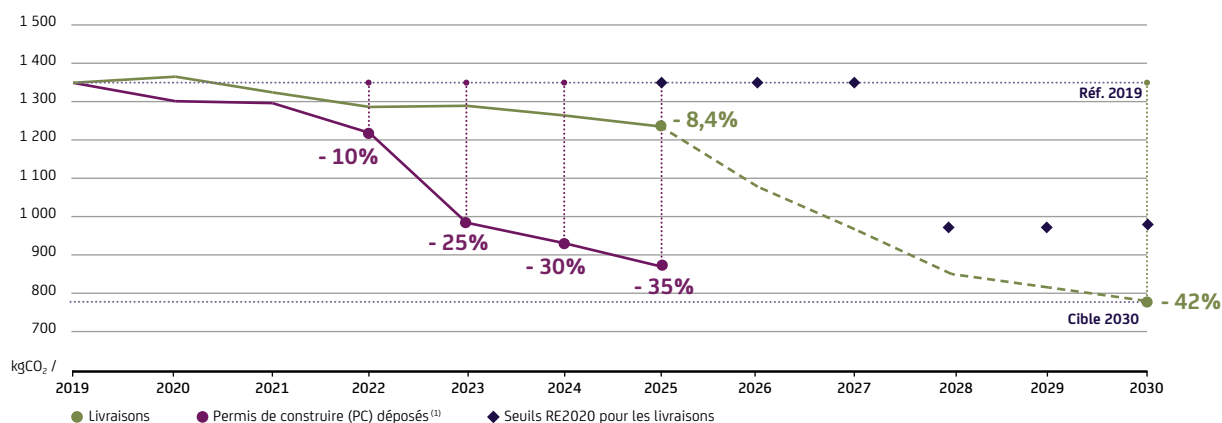
En 2025, la surperformance par rapport au seuil 2025 de la RE2020 des dépôts de permis de construire a été de -11%, soit -35% par rapport au seuil 2022.

Les seuils de la RE2020 calculés au vu de la production moyenne du Groupe qui s'appliquent pour les dépôts de permis de construire sont les suivants⁽³⁾ :

- Seuil 2025 = 977 kg CO₂ eq/ m² SHAB⁽⁴⁾ ;
- Seuil 2028 = 872 kg CO₂ eq/ m² SHAB ; et
- Seuil 2031 = 787 kg CO₂ eq/ m² SHAB.

Le graphique suivant permet de visualiser les performances en kg de CO₂ par mètre carré sur les projets livrés et sur les demandes de permis de construire déposées depuis 2019. Ces performances sont mises en perspective avec les seuils réglementaires dégressifs de la RE2020 et avec l'horizon 2030 pour l'atteinte de l'objectif de -42% sur les livraisons, par rapport à 2019. Une période de 3 ans sépare le dépôt de la demande de permis de construire et la livraison d'une opération, ainsi on peut estimer que les opérations livrées dans 3 ans respecteront la trajectoire des livraisons.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE DES DÉPÔTS DE PERMIS DE CONSTRUIRE RÉALISÉS ET DES LIVRAISONS À L'HORIZON 2030



1) 1.360 kgCO₂eq/ m² SHAB

2) 977 kgCO₂eq/ m² SHAB

3) Ce sont des seuils moyens pour l'activité de promotion résidentielle et tertiaire. Afin de s'affranchir de «l'effet mix» (les performances moyennes du tertiaire) nous considérons une part relative de 90% résidentiel et 10% de tertiaire afin de déterminer ces seuils

4) Surface habitable d'une construction

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

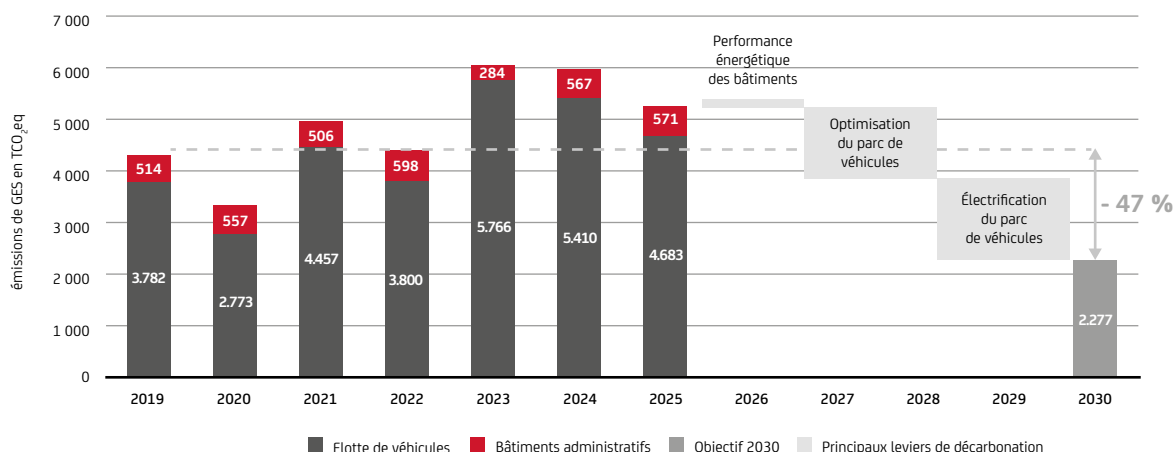
Leviers de décarbonation pour l'atteinte des objectifs

Leviers pour les scopes 1 et 2 (0,4% des émissions totales du Groupe)

Deux principaux leviers sont identifiés :

- Performance énergétique et carbone de la flotte de véhicules du Groupe (90% des scopes 1 et 2) : optimisation de la flotte et électrification de la flotte ; et
- Performance énergétique et carbone des bâtiments administratifs - qui accueillent des collaborateurs du Groupe - (10% des scopes 1 et 2) : déménagements des équipes dans des bâtiments récents, mesures de sobriété, etc.

Emissions des scopes 1 et 2 et leviers de décarbonation à horizon 2030⁽¹⁾



Leviers pour le scope 3 promotion (98,2% des émissions totales du Groupe)

Les objectifs de décarbonation du cycle de vie des bâtiments conduisent le Groupe à identifier des leviers pour réduire cette empreinte carbone, que ce soit sur le volet amont (matériaux) comme sur le volet aval (émissions liées à la consommation du bâtiment pendant sa durée de vie). L'activation de ces leviers est un vrai projet de conduite du changement pour les métiers de la promotion.

Quatre principaux leviers de décarbonation constituent le plan de transition du Groupe, les deux premiers portant sur l'aval et les deux suivants sur l'amont de l'acte de construire :

AVAL – Carbone lié aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (gain de 21%)

- Levier 1 - Efficacité énergétique du neuf : développer des bâtiments à performance énergétique élevée (gain de 7%) ;
- Levier 2 - Mix énergétique du neuf : mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés (gain de 14%) ;

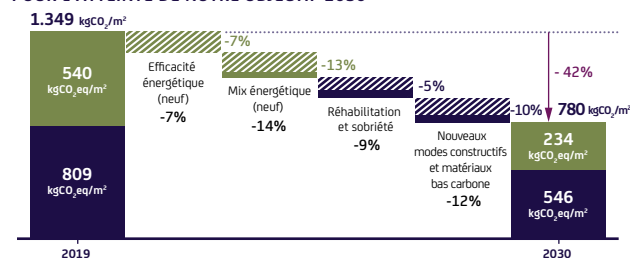
AMONT – carbone lié aux matériaux mis en œuvre (gain de 21%)

- Levier 3 - Réhabilitation et sobriété : développer la part de réhabilitation dans la production et mettre en place des actions d'économies de ressources et de réemploi (gain de 9%) ; et

- Levier 4 - Nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone : développer de nouveaux modes constructifs et utiliser des produits bas carbone (gain de 12%).

Ces leviers de décarbonation peuvent contribuer dans les proportions suivantes à atteindre l'objectif de décarbonation des projets de Nexity, soit 21% pour l'aval et 21% pour l'amont :

POIDS DE NOS PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉCARBONATION POUR L'ATTEINTE DE NOTRE OBJECTIF 2030



Gains de CO₂ liés à chaque levier, pour remplir l'objectif de réduction de l'intensité carbone des bâtiments livrés à l'horizon 2030, par rapport à l'année de référence 2019

- Émissions et leviers relatifs à la construction (-21%)
- Émissions et leviers relatifs à l'énergie (-21%)
- ▨ Gains grâce aux leviers constructions, pour les opérations dont le PC est déposé en 2025
- ▨ Gains grâce aux leviers énergie, pour les opérations dont le PC est déposé en 2025

1) Pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1er octobre 2025 et celle de Service Personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%

L'analyse des opérations dont les demandes de permis de construire ont été déposées en 2025 montre que le levier d'efficacité énergétique du neuf a permis un gain de 7% par rapport à l'intensité carbone de 2019 ; le levier relatif au mix énergétique dans les opérations neuves a entraîné un gain de 13% ; celui de la réhabilitation un gain de 5% et celui des modes constructifs et matériaux bas carbone un gain de 10%. Les efforts en matière de mix énergétique et d'efficacité énergétique du neuf seront maintenus, et ceux de réhabilitation et nouveaux modes constructifs seront amplifiés.

Ces leviers doivent permettre, par rapport aux émissions sur le cycle de vie des opérations livrées en 2019, de réduire à l'horizon 2030 les émissions de 73.000 tCO₂eq grâce à l'efficacité énergétique ; de 146.000 tCO₂eq grâce à la décarbonation du mix énergétique ; de 93.000 tCO₂eq grâce à la sobriété dans les modes constructifs et la réhabilitation ; et de 68.000 tCO₂eq grâce à des matériaux et modes constructifs décarbonés⁽¹⁾.

Ces leviers sont soutenus par un levier transverse, l'accompagnement des filiales et la formation des collaborateurs dans l'évolution des métiers de la promotion.

Les leviers de décarbonation susmentionnés sont cohérents avec les scénarios climatiques et de transition sélectionnés dans le cadre de l'étude de résilience de Nexity :

- Le levier 1 - L'efficacité énergétique du neuf est cohérente avec les objectifs de la réglementation nationale française RE2020, en vigueur depuis 2022 et prévoyant des seuils ambitieux de décarbonation d'ici 2030 ;

Actions en faveur de l'atténuation du changement climatique (E1-3)

La stratégie de Nexity en matière de mesure et réduction de ses impacts sur le changement climatique s'appuie notamment sur les actions ci-dessous qui correspondent aux leviers de décarbonation identifiés précédemment.

Actions relatives à l'objectif portant sur les scopes 1 et 2 :

Réduire les émissions liées à la flotte de véhicules

Le bilan carbone met en évidence que les émissions liées à la flotte de véhicules représentent 89% des émissions des scopes 1 et 2 en 2025.

Dès 2019, Nexity a mis en place un crédit mobilité afin de limiter le nombre de véhicules de fonction attribués. À partir de 2021, un plan d'action pour l'électrification du parc de véhicules a été mis en place. Afin d'améliorer le suivi de consommation de sa flotte de véhicules, Nexity s'est doté en 2024 d'un outil de gestion du parc de véhicules.

À la suite de constats d'augmentation des émissions dues aux véhicules en 2023, une analyse a été menée en 2024 pour définir une politique véhicules plus stricte afin de respecter les objectifs de réduction des scopes 1 et 2. Un nouveau plan validé par la Direction générale fin 2024 a été

- Le levier 2 - Le mix énergétique du neuf repose sur des évolutions technologiques et il est cohérent avec une transition du mix énergétique national vers les énergies renouvelables. Dans les quatre scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME, le mix énergétique en France en 2050 serait composé d'au moins 70% d'énergies renouvelables ;
- Le levier 3 - La réhabilitation et la sobriété sont cohérentes avec une évolution sociétale et politique valorisant la sobriété, notamment foncière, et la reconversion vers la réhabilitation ou la rénovation urbaine. Il entre en cohérence avec des politiques nationales comme l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ; et
- Le levier 4 - Les nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone sont cohérents avec une phase d'innovation tournée vers les solutions constructives faiblement émettrices de carbone (béton bas carbone, mix bois-béton, structures en bois, isolants biosourcés, etc.).

Les leviers de décarbonation évoqués sont cohérents avec les opportunités de transition identifiées (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre).

déployé en 2025, piloté par la Direction de l'immobilier et des achats et la Direction des ressources humaines. Il comporte une réduction du catalogue de véhicules à des véhicules hybrides ou 100% électriques et des propositions de Crédit Mobilité. Ce plan permettra d'atteindre l'objectif des 47% de diminution des scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à 2019.

Diminuer les émissions liées aux sites de bureaux

Afin de diminuer les émissions liées à l'usage de ses sites de bureaux, un plan de sobriété a été adopté en 2022 et pérennisé : pour les principaux bâtiments, il s'agit de consignes de températures de chauffage à 19°C, l'extinction automatique des lumières et du matériel informatique la nuit et d'autres actions de sobriété de la Direction des Solutions et Innovations Numériques (DSIN) de Nexity. Plusieurs sites de bureaux régionaux sont dotés de solutions GTB (Gestion Technique des Bâtiments) permettant de piloter la mise en place de ces mesures. Des déménagements vers des sites régionaux plus performants énergétiquement, ont permis des gains d'efficacité énergétique. Par ailleurs, le Groupe a signé des contrats cadres pour son approvisionnement en électricité verte, ces contrats cadres sont accompagnés de certificats de garantie d'origine.

1) Des scénarios relatifs à l'activité et à la croissance ont été identifiés afin de déterminer les objectifs de décarbonation. L'objectif validé SBTi sur le scope 3 (-36,4% des émissions en 2030 vs 2019) correspond à l'objectif opérationnel de -42% CO₂ par mètre carré livré, couplé à une hypothèse de livraisons en mètres carrés à l'horizon 2030, formulée en 2022 au moment de la soumission des objectifs à la SBTi. L'entreprise a souhaité se fixer un objectif exprimé en intensité afin de réaliser des efforts de décarbonation quel que soit le nombre de mètres carrés livrés, ce qui est le plus adapté à l'activité de développement immobilier

Actions complémentaires relatives au scope 3 du bilan carbone administratif

Diminuer les émissions liées aux déplacements domicile-travail et aux déplacements professionnels

Chaque année, un questionnaire sur les déplacements domicile-travail est diffusé à l'ensemble des collaborateurs afin de connaître leurs modes de déplacements et les leviers de décarbonation. Pour 2025, 56% des déplacements domicile-travail se font en transports en commun et sont ainsi faiblement carbonés, grâce à la présence de Nexity dans les grandes métropoles sur des sites accessibles en transport en commun. Le Groupe a mis en place depuis 2017, une indemnité kilométrique vélo permettant de rembourser les dépenses liées aux déplacements domicile-travail à vélo (achat, réparation, etc.).

Concernant les déplacements professionnels, la politique voyage a également été révisée en 2021 pour notamment limiter les trajets en avion. En 2025, 56% des kilomètres parcourus ont été effectués en train.

Diminuer les émissions liées aux usages numériques

Depuis 2022, des actions sont menées par la DSIN pour réduire l'empreinte carbone des immobilisations associées au parc informatique, en s'appuyant sur les recommandations de l'Institut du Numérique Responsable. Afin de définir et piloter les différents chantiers, la DSIN a nommé depuis mai 2020 un responsable RSE.

L'objectif du Groupe est d'agir sur ce qui a le plus d'impact et de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs pour intégrer une approche de frugalité numérique dans les projets et les achats de matériels. L'allongement de la vie des ordinateurs portables et des téléphones mobiles (scope 3 administratif) est désormais une réalité avec l'introduction de réparations et du reconditionnement à neuf. A cela s'ajoutent l'extinction des postes de travail à partir de 22h, l'élargissement du temps de mise en veille des écrans des salles de réunion et des imprimantes (mesures impactant les scopes 1 et 2 administratifs). Des campagnes de sensibilisation sont déployées auprès de tous les collaborateurs, mettant à leur disposition des conseils et des bonnes pratiques, relatifs aux équipements et au stockage de données. La politique d'impression éco-responsable mise en place depuis 2022 a été maintenue en 2025, permettant d'enregistrer une baisse des consommations de papier. En 2025, la mise en place de l'impression sécurisée déclenchée par code qui a également eu un fort impact à la baisse sur les volumes d'impression.

Actions relatives à l'objectif portant sur la réduction de l'impact carbone du cycle de vie des bâtiments livrés

Accompagner les filiales et former les collaborateurs dans l'évolution des métiers de la promotion (levier transverse)

L'enjeu principal, pour Nexity, est une réorientation des pratiques de projet, afin d'intégrer dans chaque opération les solutions de réduction des émissions de CO₂, d'adaptation au nouveau contexte climatique et de préservation de la biodiversité. C'est donc par la formation et l'accompagnement des collaborateurs dans toutes les filiales que les leviers de décarbonation susmentionnés peuvent être activés, afin de remplir les objectifs de surperformance de la RE2020.

Dans cette logique, la Direction du déploiement bas carbone (au sein de la Direction de la construction) accompagne et conseille les filiales pour atteindre les objectifs en agissant sur les matériaux de construction et les solutions énergétiques pour les bâtiments construits.

La plateforme interne de formations de Nexity propose plusieurs formations sur les sujets opérationnels tels que le déploiement des pompes à chaleur, les principes et le déploiement du béton bas carbone, la décarbonation du gros œuvre et des lots de second œuvre, la réglementation RE2020. Accessible à tous les collaborateurs, l'ensemble de ces formations vise à donner les moyens concrets d'intégration des solutions de décarbonation dès la programmation et la conception des projets.

Enfin, les filiales de Nexity peuvent s'appuyer sur les entités de la Direction de la construction :

- La Direction des achats et prestations, dont le mandat a été élargi afin de sécuriser via des partenariats industriels et des contrats de référencement l'approvisionnement en matériaux, équipements et solutions bas carbone (bois, béton bas carbone, menuiseries, revêtements de murs et de sols, etc.);
- La Direction modes constructifs qui développe et déploie des modes constructifs industrialisés et hors site ; et
- La Direction bas carbone qui déploie les leviers de décarbonation, les innovations, et mesure l'atteinte des objectifs.

Développer des bâtiments à performance énergétique élevée (levier 1)

Nexity conçoit des bâtiments à la performance énergétique élevée en optimisant l'orientation, l'isolation, les vitrages, et les systèmes énergétiques. L'ensemble des opérations neuves du Groupe est ainsi conçu pour ne consommer qu'un faible niveau d'énergie pour les postes de chauffage et de refroidissement, d'eau chaude, de ventilation et d'éclairage.

L'immeuble résidentiel « Essentiel » (24 logements), en phase de chantier à Lyon Confluence, fait figure d'innovation en matière d'efficacité énergétique. Sa conception bioclimatique permettra de maintenir une température intérieure comprise entre 22°C et 26°C toute l'année, sans chauffage ni climatisation. Une enveloppe épaisse qui limite les déperditions thermiques et protège contre la surchauffe, des finitions à la chaux, une ventilation par des ventelles, et une régulation intelligente de la ventilation via des capteurs font partie des principes de bioclimatisme appliqués sur ce projet. Les appartements de cet immeuble ont été vendus en bail réel solidaire (BRS), témoignant d'une volonté de combiner les enjeux d'efficacité énergétique, de confort climatique et d'offre de logements abordables.

Nexity s'appuie sur des labels et des certifications (HQE, BREEAM, BEPOS, BBKA) pour garantir la performance énergétique de ses opérations, dans une logique de transparence. Ainsi, dans le cadre de ses activités tertiaires et résidentielles, Nexity s'est engagé très tôt sur les performances énergétiques et environnementales des bâtiments en anticipant les réglementations et en obtenant des labels et certifications. Cet engagement permet l'amélioration du confort des usagers des bâtiments notamment l'été en période canicule grâce à la performance des bâtiments.

Mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés (levier 2)

Pour couvrir les besoins énergétiques lors de la phase d'usage des bâtiments livrés (aval de la chaîne de valeur), Nexity met en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés.

En 2022, Nexity a lancé une démarche de déploiement de pompes à chaleur et de solutions thermodynamiques pour le chauffage, le rafraîchissement et la production d'eau chaude sanitaire. En utilisant en grande partie la chaleur renouvelable de l'air ou du sol, ces solutions permettent d'importantes économies d'énergie et réduisent d'environ 80% les émissions de CO₂ associées à l'exploitation d'une opération immobilière par rapport à une installation fonctionnant au gaz.

Grâce à cette démarche, 68% des permis de construire déposés par Nexity en 2025 prévoyaient des opérations équipées d'un système de pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire. Nexity a noué des partenariats industriels avec trois fournisseurs reconnus de ce type d'équipement et a formé l'intégralité de ses collaborateurs à leur mise en œuvre. Cette démarche a permis de faire baisser de 51% les émissions liées à l'usage (Ic énergie moyen) des opérations du Groupe entre 2022 et 2025.

Par ailleurs, Nexity étudie le recours aux énergies renouvelables telles que les panneaux photovoltaïques, la géothermie, l'éolien, et les raccordements à des réseaux de chaleur urbains (RCU) ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60%), pour la production de chaleur, d'eau chaude sanitaire, et d'électricité.

Sur le Campus Engie, livré en 2024 à La Garenne-Colombes (92), la production d'une énergie 100% verte est réalisée à partir de géothermie principalement (80% des besoins en chaud et 65% des besoins en froid), de groupes froid et de chaudières alimentés respectivement par de l'électricité et du gaz garantis d'origine renouvelable et des panneaux photovoltaïques.

En décembre 2025, Nexity et Accenta, opérateur global de la performance énergie-carbone au service de l'immobilier, ont créé une joint-venture pour développer la géothermie dans le logement collectif et accélérer la décarbonation du secteur résidentiel. La géothermie de surface, solution énergétique renouvelable, locale et performante, est possible sur 97% du territoire métropolitain. Elle permet de chauffer les logements à un coût marginal faible, tout en réduisant fortement les émissions de CO₂. L'objectif est de contribuer à développer cette production de chaleur renouvelable sur les principales opérations résidentielles du Groupe.

Développer de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone (levier 3)

Favoriser le recours au matériau bois

Nexity a développé à partir de 2010 une expertise sur le matériau bois sur le marché tertiaire, étendue aux opérations résidentielles dès 2014. Nexity développe un bâtiment tertiaire bas carbone abordable, Nex'step, en utilisant le bois et le béton de chanvre. Le concept Nex'step respecte le seuil 2028 de la RE2020 et le premier immeuble Nex'step a été livré en 2024 à Saint-Priest (69).

Concernant l'immobilier résidentiel, Nexity a livré 620 logements « Ywood » en 2025. Ce produit développé par Nexity est basé sur un système constructif industrialisé mixte bois/béton. Il permet de réduire de 50% les émissions par rapport à des modes constructifs « standards ». Le mode constructif Ywood présente une isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RE2020. Pour marquer son engagement dans la construction bois, tant en résidentiel qu'en bureaux, Nexity a adhéré dès 2023 à l'association Fibois et à ses pactes régionaux à Lyon (69), Orléans (45), Lille (59), Paris (75), Strasbourg (67) et renouvelé son engagement pour 2025.

Favoriser le béton bas carbone

Le Groupe développe également des modes constructifs impliquant du béton bas carbone. L'opération Interface (161 logements) livrée en 2024 dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon (69), est le premier bâtiment intégralement réalisé en béton bas carbone en France. Le recours au béton bas carbone par rapport à un béton standard sur cette opération représente une réduction de 640 tCO₂.

Développer la construction hors site

Dans le cadre de ses livraisons de logements « Ywood », le Groupe développe depuis plusieurs années la construction hors site en deux dimensions appliquées au bois (murs complets avec isolants, menuiseries extérieures, parement de façade). En complément, le Groupe développe des bâtiments en hors site deux dimensions mixte bois-béton, avec une structure béton préfabriquée et des façades bois, à l'instar des programmes de Merville (59) et Anvin (62). 428 lots Ywood avec construction en hors site ont été livrés en 2024, soit 2.947 lots en cumulé depuis 2014.

Le partenariat avec le groupe Carrefour signé en 2023, pour développer 12.000 logements sur 74 sites, intègre une forte composante environnementale et de construction hors site, et devrait permettre de déployer largement ces modes constructifs innovants et éprouvés par Nexity.

Le développement de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone permet à Nexity de renforcer sa position de leader de la construction décarbonée se démarquant ainsi de ses concurrents grâce à ses solutions moins émettrices et innovantes.

En mars 2025, Nexity et Maître Cube, entreprise spécialisée dans la construction bois hors site ont signé un partenariat stratégique portant l'ambition commune de réaliser 30.000 mètres carrés de construction bois hors site correspondant à environ 500 lots d'ici 2028. Ce partenariat a de nombreux bénéfices économiques et environnementaux :

- Il anticipe le seuil RE2028 de la RE2020 en garantissant une réduction de l'impact carbone des logements produits par le Groupe ;
- Avec le recours à un mode constructif modulaire 2D en phases conception et réalisation, il agit ensuite sur l'efficacité opérationnelle des opérations, en termes de qualité de conception, de réalisation et d'usages des bâtiments, mais aussi de réduction des délais de chantier et des nuisances pour les riverains ; et
- Enfin, il participe à la maîtrise du coût de revient des logements et renforce la capacité de Nexity à toujours produire du logement de qualité et abordable à l'attention de ses clients.

Performances et prix

En 2025, l'effort général du Groupe sur la construction bas carbone a été une nouvelle fois récompensé par l'association BBKA dans le cadre de son Palmarès 2025 des Maîtres d'ouvrage. Pour la 7^{ème} année consécutive, le groupe Nexity se classe à la 1^{ère} place dans les catégories suivantes :

- Premier promoteur en nombre d'opérations livrées labellisées « BBKA » depuis 2016 et en 2025 ;
- Premier promoteur en termes de mètres carrés « BBKA » livrés depuis 2016 et en 2025 (tous usages confondus) ; et
- Premier promoteur d'immobilier résidentiel en termes de mètres carrés « BBKA » livrés depuis 2016 et en 2025 ;

Nexity est en deuxième place du classement concernant les mètres carrés de bureaux labellisés BBKA, depuis 2016 et en 2025.

Par ailleurs, Nexity a été mécène en 2021, auprès du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, de la proposition de méthodologie Label bas carbone pour valoriser la séquestration de carbone réalisée par l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction.

Développer les activités de réhabilitation (levier 4)

En 2023, Nexity a lancé Nexity Héritage, sa marque dédiée à la régénération urbaine. En transformant des terrains artificialisés, en réhabilitant et surélevant des bâtiments existants, et en valorisant la biodiversité et le patrimoine, Nexity Héritage incarne l'engagement du Groupe pour « construire la ville sur la ville ». Cette approche vise à limiter l'étalement urbain, réduire l'empreinte carbone et préserver les écosystèmes. 4% des permis de construire déposés en 2025 concernent des projets de réhabilitation.

Un partenariat clé avec Carrefour, signé en juillet 2023, prévoit la revalorisation de 74 sites à travers la France, marquant une première opération nationale de régénération urbaine à grande échelle.

Réflexions de place sur la décarbonation dans les années futures

Nexity a été partenaire en 2024 de l'initiative NZI (Net Zero Initiative) Real Estate pilotée par le cabinet Carbone4 qui a abouti à la publication en juin 2024 d'une méthodologie spécifique à la promotion immobilière. Les réflexions communes aboutissent à des recommandations pour la comptabilisation des émissions de cette activité, avec des réflexions sur les émissions évitées et le carbone stocké (matériaux de construction biosourcés).

Investissements pour la mise en œuvre du plan d'actions

Concernant les scopes 1 et 2, les principaux coûts seraient liés au parc de véhicules. La stratégie déployée à partir de 2025 prévoit une économie annuelle d'environ 16% par rapport aux années passées.

En tant que promoteur, les leviers de transition pour Nexity résident principalement dans sa capacité à adapter la conception de ses projets, à développer de nouveaux réflexes pour tous ses métiers dans chaque opération. N'ayant pas d'activité de foncière, l'activation des leviers de transition ne concerne pas des CapEx mais des nouvelles manières de travailler avec l'écosystème de la conception et de la construction des opérations. De même concernant l'alignement à la Taxonomie européenne (voir la partie 3.2.4 « Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables »), le plan d'actions de Nexity est de former ses métiers à l'intégration des exigences dans le développement des opérations. Nexity ne présente pas de dépenses CapEx significatives liées à des activités économiques dépendantes du charbon, du pétrole et du gaz. Nexity maintient la disposition transitoire permettant d'omettre la publication des informations relatives aux effets financiers futurs liés aux points de données du E1-9.

Les éléments financiers pouvant être rattachés au plan de transition sont constitués principalement par :

- Les études et accompagnements par des cabinets et bureaux d'étude externes ;
- Les études dans les phases de conception des opérations de promotion ;
- L'accompagnement fourni par la Direction RSE et la Direction de la construction (formations, études, outils de suivi) ; et
- Les coûts de formation et sensibilisation interne dédiés à orienter la culture d'entreprise vers la transition de sa production.

Le plan de transition peut comporter un impact sur les coûts de construction (achats de travaux), mais le fait que Nexity ait anticipé la conception bas carbone (la moyenne du poids carbone des opérations livrées en 2019 était déjà au niveau du seuil 2022 de la RE2020) amène le Groupe à pouvoir produire des bâtiments bas carbone à coûts maîtrisés. Une organisation dédiée avec la Direction de la construction et son pôle achat permet également de signer des partenariats et réaliser des référencements voire des achats groupés et ainsi faire bénéficier au coût de construction des opérations de l'effet taille du Groupe.

Le plan de transition est intégré et aligné avec la stratégie commerciale globale de Nexity qui consiste à défendre une offre immobilière bas carbone et accessible à tous, partout sur le territoire. Cette stratégie commerciale se base sur le développement d'une offre de logements bas carbone désirables et abordables, à même de créer une demande croissante de logements bas carbone.

3.2.1.3 Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique constitue un impératif stratégique, dans la mesure où l'augmentation des températures et la multiplication des événements extrêmes sont désormais engagées pour plusieurs décennies, y compris dans les scénarios de réduction ambitieuse des émissions. L'atténuation permet de contenir l'ampleur du réchauffement à long terme, mais elle ne saurait, à elle seule, prémunir les sociétés, les économies et les écosystèmes contre les impacts déjà inévitables (6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC, 2023).

Etude de résilience

En 2024, la Direction RSE a piloté une étude de résilience du groupe Nexity au changement climatique avec un bureau d'études expert afin de déterminer les différents impacts du changement climatique sur son modèle d'affaires. L'étude cherche à évaluer les enjeux à adresser pour l'activité de promotion pour anticiper et s'adapter au contexte de changement climatique et de transition.

Cette étude de résilience, en partie basée sur la méthodologie OCARA (Operational Climate Adaptation and Resilience Assessment) développée par Carbone 4, évalue l'exposition et la vulnérabilité de la chaîne de valeur et du

Les démarches d'atténuation et d'adaptation doivent ainsi être envisagées comme deux volets indissociables d'une même politique climatique : la première vise à limiter la gravité des dérèglements futurs, tandis que la seconde a pour objet d'en gérer et d'en réduire les conséquences présentes et à venir.

Ainsi, la politique environnementale Impact2030 du groupe Nexity, compte dans son pilier climat une politique d'adaptation au changement climatique, complémentaire avec la politique d'atténuation du changement climatique décrite ci-avant.

modèle d'affaires de l'entreprise face aux impacts du changement climatique. Elle identifie, à différents horizons temporels (2050, 2070 et 2100) et selon le scénario de réchauffement RCP 8.5 du GIEC ⁽¹⁾, les risques physiques pesant sur d'une part la conduite des chantiers, et d'autre part sur les bâtiments livrés dans les activités de promotion immobilière.

L'étude a également qualifié les risques et opportunités résultant d'un contexte de transition marqué par les impératifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, à l'horizon 2050.

Le tableau ci-dessous présente les méthodes et scénarios utilisés dans l'étude de résilience, détaillée ci-après :

Etude de résilience de Nexity			
Type de risque	Scénarios et horizons temporels	Méthodes	Périmètre de l'analyse
Risques physiques liés au climat • Chaleurs • Sécheresse et RGA • Précipitations et inondations • Départs de feux • Grand froid	Scénario RCP 8.5 GIEC	OCARA (approche qualitative des macroprocessus)	Macroprocessus relatifs aux chantiers et aux bâtiments livrés pour un échantillon de 6 opérations représentatives et réparties sur le territoire national
	Court terme : 2050 Moyen terme : 2070 Long terme : 2100		
	Scénario RCP 8.5 GIEC Horizon temporel : 2050	Batadapt (approche quantitative pour le calcul d'exposition d'un large échantillon d'opérations)	Large échantillon de 1030 opérations réparties sur le territoire national
Risques et opportunités de transition liés au climat • Risques politique et juridique, • Risques technologiques, • Risques relatifs au marché • Risques réputationnels	4 scénarios prospectifs socio-économiques établis par l'ADEME ⁽²⁾ dans son étude Transition(s) 2050. Horizon temporel : période de 2020 à 2050	Probabilité de chaque risque estimée dans chacun des 4 scénarios de transition proposés par l'ADEME dans son étude Transition(s) 2050. Une probabilité moyenne a été calculée et les potentiels impacts sur le modèle d'affaire estimés. Cette analyse a été menée en « risques bruts ».	Chaîne de valeur de Nexity

1) Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

2) Agence De l'Environnement pour la Maîtrise de l'Energie

Risques physiques liés au climat pour Nexity

Scénarios climatiques

L'étude de résilience menée par le Groupe se base sur le scénario RCP 8.5 développé par le GIEC, représentant le scénario à plus fortes émissions. Il propose des projections aux horizons temporels 2050, 2070 et 2100. Les projections du RCP 8.5 éclairent l'étude de résilience dans un scénario de réchauffement élevé, projetant une plus grande fréquence et une plus grande intensité des risques physiques liés au climat⁽¹⁾.

Les horizons temporels choisis permettent de couvrir la durée de vie d'une opération considérée dans la réglementation française pour le calcul du cycle de vie des bâtiments (50 ans pour la RE2020). Le choix de l'horizon de moyen et long termes 2070 et 2100 permet de garantir une étude robuste, et de considérer des évolutions climatiques jusqu'à la fin du siècle pour alimenter la stratégie de résilience des activités du Groupe.

Exposition d'opérations immobilières de Nexity aux risques physiques liés au climat

Des risques climatiques physiques, amenés à s'intensifier dans tous les scénarios d'émissions, impactent la chaîne de valeur de Nexity, faisant peser un risque de pertes économiques au Groupe. Afin d'étudier l'impact des risques physiques, deux processus principaux de la chaîne de valeur d'une opération ont été considérés :

- Le chantier en tant que phase importante de la chaîne de valeur de Nexity. La vulnérabilité des activités liées à la construction a été analysée, incluant les phases de planification et d'exécution dont la logistique, face aux aléas climatiques ; et
- Le bâtiment livré, en tant que résultat de l'activité de promotion. Il s'agit d'examiner la résilience des bâtiments issus de l'activité de Nexity face aux aléas climatiques dans leur phase d'usage par les clients.

Des macro-processus ont été identifiés pour chacune des deux perspectives avec la méthode OCARA. Cette double approche a permis d'identifier des leviers d'adaptation nécessaires pour renforcer la résilience du modèle d'affaires de Nexity et des bâtiments qui en sont issus, face au climat actuel et futur.

L'étude de résilience s'intéresse donc aux processus vitaux pour la chaîne de Nexity que représentent l'intégrité des chantiers et celles des bâtiments construits. Les sites administratifs de Nexity ne sont pas encore intégrés dans le périmètre de l'analyse.

La résilience des approvisionnements pour les chantiers et pour les bâtiments construits a été analysée. Les fortes capacités d'adaptation de Nexity sur le sujet (nombreux fournisseurs pour une même prestation, contrats cadres, relations solides avec les fournisseurs) limitent le risque sur ces processus. Le niveau de risque porté par les fournisseurs eux-mêmes (leur exposition, leur vulnérabilité) n'a pas été étudié dans le cadre de cette étude de résilience.

Approche qualitative

L'analyse du niveau de risque pour les chantiers et bâtiments livrés, à travers la méthode OCARA, se base sur la connaissance de l'activité de promotion et a été complétée par des entretiens réalisés avec des responsables d'opérations du Groupe. Un échantillon de projets a été identifié en veillant à ce qu'il présente les critères typologiques suivants : des projets tertiaires et résidentiels, en cours de construction et livrés récemment, présentant des modes constructifs différents (béton, mixte bois-béton), des situations géographiques et des expositions aux aléas différentes.

Pour chaque opération étudiée, l'étude a mesuré l'impact des aléas climatiques (issus des scénarios GIEC) sur les macro-processus identifiés par la méthode OCARA. Des points de sensibilité et des capacités d'adaptation ont été identifiés sur les opérations étudiées, face aux aléas de fortes chaleurs, de fortes précipitations, d'inondations, de vents forts, de sécheresses et de retrait-gonflement des argiles.

À titre d'exemple, les vagues de chaleur, amenées à s'intensifier dans les scénarios climatiques étudiés, sont un facteur de sensibilité sur les chantiers : elles peuvent provoquer une dégradation des conditions de travail en extérieur, voire une dégradation de la performance des machines de chantier (surchauffe, panne), pouvant conduire à des interruptions du chantier. Des réponses possibles à ce risque connu des vagues de chaleur sont : aménagement des horaires de travail, équipements de kits de protection solaire pour les compagnons, bon approvisionnement en eau du chantier, adaptation des bases-vies aux fortes chaleurs. L'exposition à de fortes chaleurs représente également un facteur de sensibilité des bâtiments livrés. Les vagues de chaleur peuvent créer un risque d'inconfort thermique à l'intérieur des bâtiments, pouvant générer un inconfort important et des risques pour la santé des usagers. Les capacités d'adaptation propres à la conception du bâtiment sont par exemple : orientation du bâtiment, isolation, revêtements à fort albedo, logements traversants, dispositifs de protection solaire. Ces principes de conception sont abordés dans la partie « Actions relatives à la politique d'adaptation ».

1) En complément, afin notamment d'intégrer des risques comme le retrait-gonflement des argiles sur le territoire métropolitain qui ne sont pas couverts par le RCP 8.5, l'étude de résilience considère également la TRACC (Trajectoire de réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique) avec les données de Météo France correspondantes. Il s'agit d'une trajectoire proposée en 2024 par le gouvernement français dans le cadre de l'élaboration du 3ème Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC-3). La TRACC repose sur des simulations issues des scénarios du GIEC et correspond à un réchauffement de +4°C en France à l'horizon 2100 (+3°C au niveau mondial)

Les niveaux de risques pour chaque aléa ont été déterminés en croisant deux éléments : la probabilité d'occurrence des aléas dans les scénarios du GIEC ; et la sensibilité de l'opération aux aléas climatiques (qui prend en compte la capacité d'adaptation). Le niveau de résilience des chantiers face aux aléas a également été étudié. Les capacités d'adaptation aux aléas sur le chantier, inhérentes au métier de la promotion immobilière, sont la principale source de résilience des opérations. Différentes mesures peuvent être déployées en fonction des risques identifiés : horaires de travail aménagés, anticipation des aménagements du sol, etc. Les mesures qui peuvent être prises pour faire face aux risques physiques sont hétérogènes et dépendent des caractéristiques d'une opération et de son territoire. L'adaptation des bâtiments livrés dès la phase conception bénéficie également des exigences de performance liées à la construction neuve (la réglementation RE2020 comporte une exigence forte de confort d'été en période de vague de chaleur).

Les enseignements de cette étude ont alimenté les réflexions pour l'élaboration de la stratégie d'adaptation du Groupe, formalisée en 2025.

Approche quantitative

Une analyse quantitative a par ailleurs été menée avec Bat-ADAPT, un outil géographique et prospectif de diagnostic de résilience des activités immobilières face au changement climatique. L'outil Bat-ADAPT est issu des travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ; Nexity contribue au financement et au déploiement de cet outil depuis 2023.

Une analyse d'exposition aux aléas climatiques a été menée sur un échantillon de 1.030 sites d'opérations Nexity en France métropolitaine récemment livrées ou en cours de chantier à fin 2024, grâce à leurs coordonnées géographiques.

L'outil Bat-ADAPT utilisé a permis de considérer les cinq aléas climatiques suivants, qui représentent des enjeux importants pour l'immobilier en France :

- Chaleurs : les vagues de chaleur comportent des risques pour la santé des usagers des bâtiments, nécessitant une adaptation pour le confort thermique d'été ;
- Sécheresse et RGA ⁽¹⁾: les sécheresses peuvent causer des dégâts structurels en provoquant un phénomène de retrait-gonflement des argiles et ralentir le processus de chantier en cas de restrictions d'eau. Combinées aux fortes chaleurs, elles peuvent être source de stress hydrique sur les chantiers ou pour les usagers ;
- Précipitations et inondations : les terrains situés en zone inondable sont à risque de submersion temporaire, provoquant des dégâts matériels pour les usagers et une dépréciation du bien ;
- Départs de feux : la proximité avec des zones forestières ou végétalisées à risque de feux de forêt augmente la menace pour les habitations et les infrastructures ; et
- Grand froid : les routes, canalisations et systèmes électriques peuvent subir des dommages, compromettant le fonctionnement et la sécurité d'un bâtiment.

D'autres aléas climatiques pertinents pour l'immobilier en France et la chaîne de valeur de Nexity comme la submersion marine, les tempêtes et vents violents et les mouvements de terrain devraient pouvoir être pris en compte dans les prochaines années dans Bat-ADAPT.

L'outil Bat-ADAPT permet de considérer différents scénarios de réchauffement climatique dont le scénario RCP 8.5 à divers horizons temporels (2030, 2050, 2070 et 2100).

La part des sites des 1.030 opérations sélectionnées présentant une très forte exposition aux aléas climatiques à l'horizon 2050 dans le scénario RCP 8.5 est présentée dans le tableau ci-dessous. Il s'agit de données d'exposition des sites, qui ne prennent donc pas en compte les actions d'adaptation à ces risques qui peuvent être mises en place sur le bâti.

Résultats de l'analyse d'exposition des sites des opérations du Groupe aux différents aléas :

	Chaleurs	Sécheresse et RGA	Précipitations et inondations	Feux de forêt	Grand froid
Part de l'échantillon d'opérations exposé aux aléas climatiques (catégorie « très forte exposition » de Bat-ADAPT)	44%	63%	28%	12%	0%

Les pratiques actuelles de conception, concernant les opérations de logement collectif, s'attachent à prendre en compte la plupart de ces risques. La systématisation de la prise en compte de ces risques fait partie des priorités de la politique d'adaptation du Groupe (voir la partie relative aux objectifs et actions de la politique d'adaptation). La réalisation d'un diagnostic Bat-ADAPT dès la phase de démarrage du projet permet de les identifier.

1) Retrait-Gonflements des Argiles

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Croisement des approches qualitatives et quantitatives

Le croisement des facteurs de sensibilité issus de l'analyse qualitative (méthodologie OCARA) avec les données d'exposition issues de l'analyse quantitative (outil Bat-ADAPT) ont permis d'identifier un niveau de risque global ⁽¹⁾ par aléa climatique à l'horizon 2050. Les principaux

résultats font ressortir des risques moyens à forts ⁽²⁾ pour les aléas les plus significatifs pour Nexity : les fortes chaleurs, les précipitations extrêmes et inondations, et les sécheresses et risques de RGA.

Les processus les plus vulnérables sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Aléas climatiques les plus significatifs pour Nexity	Processus les plus vulnérables sur la chaîne de valeur de Nexity (amont et aval)
Fortes chaleurs	Conditions de travail en extérieur et fonctionnement des engins de chantier (amont) Confort thermique des occupants des bâtiments livrés (aval)
Sécheresses et RGA	Conditions de travail et alimentation en eau des chantiers (amont) Intégrité structurelle et des bâtiments livrés (aval)
Précipitations extrêmes et inondations	Intégrité de la zone de chantier et des voies d'accès, stockage des matériaux sur le chantier (amont) Intégrité des sous-sols et rez-de-chaussée des bâtiments livrés (aval)

Risques et opportunités de transition liés au climat pour Nexity

La transition de la société et de l'économie vers la neutralité carbone fait naître un nouveau contexte, auquel Nexity doit s'adapter. Les risques dits « de transition » peuvent être de nature politique, juridique et technologique, relatifs au marché ou à la réputation de l'entreprise. Des opportunités naissent aussi dans une société en transition : efficacité énergétique et nouvelles sources d'énergie, opportunités de marché et de développement d'une nouvelle offre, opportunités de savoir-faire liées à l'adaptation.

Scénario de transition

Les risques et opportunités de transition ont été évalués à la lumière des scénarios prospectifs socio-économiques établis par l'ADEME ⁽³⁾ dans son étude Transition(s) 2050. Spécifiquement adaptés au contexte français, les scénarios de l'ADEME bénéficient d'une méthodologie transparente, d'une large reconnaissance auprès des acteurs économiques et institutionnels, et sont conçus en cohérence avec les objectifs nationaux de transition énergétique et climatique (SNBC ⁽⁴⁾ et PPE ⁽⁵⁾). Nexity ayant une activité presque exclusivement française, ces scénarios de transition à l'échelle nationale sont adaptés. Par ailleurs, ils prennent en compte de manière pertinente les enjeux du secteur d'activité de Nexity. Les quatre scénarios proposent quatre chemins vers la neutralité carbone de la France en 2050. Empruntant à des degrés différents les voies de la sobriété, de la coopération ou de l'adaptation technologique, ils anticipent l'évolution des régulations et des politiques publiques qui impacteront directement les entreprises opérant en France. L'horizon que ces scénarios ont en commun est celui d'une transition économique et sociétale progressive vers la neutralité carbone, entre les années 2020 et 2050. Ces scénarios reposent sur des projections climatiques qui prévoient une augmentation de la température de +2,1°C en 2100.

Risques de transition

Des risques de transition propres à la chaîne de valeur de Nexity ont été identifiés et classifiés puisqu'ils constituent un risque de pertes économiques. La probabilité de chaque risque a été estimée dans chacun des 4 scénarios de transition proposés par l'ADEME dans son étude Transition(s) 2050 (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre). Une probabilité moyenne a été calculée et les potentiels impacts sur le modèle d'affaire estimés. Cette analyse a été menée en « risques bruts » sans prendre en compte le pivot actuel du modèle d'affaire de Nexity vers la régénération urbaine.

Les risques de transition suivants présentent à l'issue de cette analyse un impact élevé à très élevé et une probabilité forte à l'horizon 2050 :

- Hausse des coûts de construction en raison de la demande croissante de matériaux bas carbone (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E5);
- Réduction de la demande de construction neuve vers une demande de rénovation ;
- Hausse des contraintes sur la construction neuve en raison de la limitation de l'étalement urbain ; (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E4) ; et
- Hausse des contraintes liées à la conception technique des bâtiments (performances énergétiques, matériaux).

1) Impact projeté d'un aléa climatique sur l'activité d'une entreprise, à un horizon temporel donné

2) Échelle de 5 niveaux de risque : très faible, faible, moyen, fort et très fort

3) Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

4) Stratégie Nationale Bas Carbone

5) Programmation Pluriannuelle de l'Energie

Opportunités de transition

Des opportunités de différentes natures naissent du contexte de transition. Plusieurs catégories d'opportunités ont été identifiées : opportunités d'efficacité énergétique, opportunités de développement de nouveaux produits et de services, opportunités de marché, opportunités ayant trait à la capacité d'adapter les projets aux conditions climatiques. L'étude de résilience a identifié en comparant ces typologies d'opportunités aux tendances des quatre scénarios Transition(s) 2050, les opportunités propres à la chaîne de valeur de Nexity. La probabilité de chaque opportunité a été estimée dans chacun des quatre scénarios. Une probabilité moyenne a ensuite été établie,

ainsi qu'un niveau d'impact. Les opportunités de transition suivantes, ont été identifiées comme présentant un impact élevé à très élevé sur le modèle de Nexity, et ayant une probabilité d'occurrence très forte :

- Développement de bâtiments bas carbone et à forte résilience à coûts maîtrisés ;
- Capacité à devenir un acteur de la résilience des territoires ; et
- Développement de projets modulaires et multifonctionnels, de projets d'habitat partagé (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E5).

Politique en matière d'adaptation au changement climatique (E1-2)

Ainsi, l'étude de résilience a permis d'identifier un ensemble de risques physiques et de transition induits par le contexte de changement climatique. Afin de s'adapter à ces risques, le groupe Nexity a élaboré une politique permettant de préparer une stratégie d'adaptation de son modèle d'affaire au changement climatique. La politique d'adaptation du Groupe vise à faire évoluer ses pratiques pour intégrer davantage à ses métiers l'anticipation de ces changements climatiques et diminuer sa vulnérabilité aux risques climatiques.

L'étude de résilience des opérations et du modèle d'affaires, initiée en 2024 et finalisée début 2025, est la base de l'élaboration de la stratégie d'adaptation du groupe Nexity. En 2025, plusieurs actions ont été menées pour définir des objectifs et engager la conduite du changement.

La politique d'adaptation est intégrée à la politique environnementale du Groupe Impact2030 dans son pilier climat. La présentation de ses modalités et objectifs a eu lieu lors du premier Comité Impact2030 – Comité réunissant la Direction générale, la Direction RSE et les Directions régionales – en juillet 2025.

Cibles relatives à l'adaptation au changement climatique (E1-4)

Objectifs relatifs à la politique d'adaptation

Objectif de systématisation de l'analyse de résilience

Dans le cadre de la stratégie Impact2030, un objectif de systématisation de l'analyse d'exposition et de vulnérabilité aux risques a été défini : 100% d'analyses de résilience réalisées pour toutes les nouvelles opérations.

L'identification et l'analyse des risques physiques liés au climat dans les opérations de Nexity se fait depuis 2022 au travers de l'outil Bat-ADAPT. À partir des coordonnées géographiques d'un projet, le logiciel permet de visualiser l'exposition aux aléas climatiques représentant des enjeux pour la chaîne de valeur de Nexity, à plusieurs horizons temporels ⁽¹⁾ et dans des scénarios à fortes émissions ⁽²⁾. Afin de prendre en compte les risques identifiés dans l'analyse d'exposition dans la conception des bâtiments, Bat-ADAPT permet ensuite de simuler la vulnérabilité d'un projet à chaque aléa, à partir de ses principales caractéristiques constructives et programmatiques.

Nexity finance le développement de Bat-ADAPT, en tant que membre et sponsor du *Building Adaptation Program* de l'OID. La Direction RSE a ainsi participé à la refonte des matrices de vulnérabilité lors d'ateliers avec l'OID en 2025, pour une adaptation aux enjeux des promoteurs.

Objectif portant sur le niveau de risque climatique des opérations

L'objectif est que les nouvelles opérations de Nexity ne présentent pas de risque « très fort » face aux aléas de fortes chaleurs, inondations, et feux de forêt sur Bat-ADAPT. Ce risque est mesuré dans Bat-ADAPT (« analyse croisée »,

résultat du croisement entre l'exposition et la vulnérabilité). Cet objectif peut être atteint avec une conception intégrant des principes de base pour l'adaptation à ces aléas : éviter les façades à haute proportion vitrée, préférer les revêtements à albedo élevé, installer des protections solaires, mettre en place des dispositifs de protection face aux inondations, végétaliser les abords du bâtiment etc. Bat-ADAPT fait des recommandations d'actions adaptatives et permet des simulations d'amélioration de la vulnérabilité d'un bâtiment en fonction des actions mises en place. Ces simulations et recommandations d'actions adaptatives, appuyées du Guide des actions adaptatives développé par l'OID, permet d'aider à la prise de décision tout en diffusant les réflexes d'une conception soucieuse de l'adaptation.

Actions et ressources en faveur de l'adaptation au changement climatique (E1-3)

Actions en faveur de la politique d'adaptation

Signature de la Charte d'Engagement pour l'Adaptation au Changement Climatique

Née des travaux de l'OID et de ses signataires, la Charte d'Engagement pour l'Adaptation au Changement Climatique a été signée le 13 novembre 2025 par un Nexity, aux côtés de Bouygues Immobilier, Icade, La Poste Immobilier, SFL et l'OID. La Charte vise à accélérer la mise en œuvre d'actions concrètes, objectivables et suivies, et recommande des outils de pilotage d'une stratégie d'adaptation. Les membres signataires se réunissent à partir de 2026 afin de partager leurs retours d'expérience et faire avancer collectivement l'adaptation du parc immobilier français.

1) 2030, 2050, 2070 et 2090

2) Scénarios de réchauffement à 2100 : +1,5°C, +2,5°C et +4°C

Conférences et formations

La Direction RSE a souhaité mettre l'adaptation au changement climatique au cœur de la culture commune du Groupe en 2025, en organisant des conférences et formations destinées à l'ensemble des collaborateurs.

Une formation en ligne, le « VISA Adaptation » a été élaborée par la Direction de la RSE et La Cité (organisme de formation interne). D'une durée de 20 minutes, cette formation fait le pont entre les sciences du climat et objectifs du Groupe en matière d'adaptation. Il vise à répondre, pour l'ensemble des collaborateurs, à ces questions : « Pourquoi s'adapter, à quoi s'adapter, avec quels outils s'adapter ? ». La formation définit le concept de l'adaptation au changement climatique et son articulation avec l'atténuation, aborde les scénarios du GIEC

et leur lien avec l'intensification des aléas, les conclusions de l'analyse de résilience de Nexity, et introduit l'outil Bat-ADAPT. Elle vise à servir de socle commun sur le sujet.

Dans cette optique d'embarquement des collaborateurs et de création de sens autour d'un sujet complexe, la Direction RSE et la Cité ont également organisé en 2025 un cycle de trois conférences sur le thème de l'adaptation. La volonté a été d'aborder ce sujet multi-scalaire en resserrant l'analyse : constat sur la nécessité de l'adaptation à l'échelle globale, enjeux de l'adaptation des territoires en France, enjeux et solutions à l'échelle du bâti. Les conférences ont été retransmises en direct à l'ensemble des collaborateurs. Le tableau ci-dessous présente les intervenants et les sujets abordés par ce cycle de conférences.

N° et date	Thème de la conférence	Intervenants
Conférence 1 : échelle globale Avril 2025	Dérèglement climatique : à quoi s'attendre et comment s'adapter ?	François Gemenne, politologue, chercheur, ancien co-auteur du GIEC
Conférence 2 : échelle territoriale Septembre 2025	Comment les territoires s'adaptent-ils au changement climatique ?	Table ronde : Hélène Peskine - Directrice adjointe du CEREMA ; Sonia Lavadinho - anthropologue urbaine ; Jean-Luc Porcedo - DG Nexity Transformation des Territoires
Conférence 3 : échelle du bâti Décembre 2025	Bâtir pour demain : l'urbanisme et l'architecture face au changement climatique	Table-ronde : Maud Caubet - architecte ; Frédéric Bonnet - architecte

En 2023 et 2024, la cinquantaine de référents RSE du Groupe avaient été formés à Bat-ADAPT et participent depuis à la diffusion de l'outil au sein des filiales. En 2025, avec les nouveaux objectifs présentés ci-dessus, une nouvelle formation accessible à tous les collaborateurs a été élaborée. La formation de l'ensemble des développeurs et des responsables d'opérations à l'outil est un objectif pour l'année 2026.

Guide Nexity des solutions d'adaptation au changement climatique

Afin de faire entrer les enjeux de l'adaptation dans les réflexes de conception des projets Nexity, la Direction de la RSE a initié en 2025 la création d'un Guide des solutions d'adaptation au changement climatique, accompagné des bureaux d'études Pouget et Urban Water. Ce guide sera finalisé et diffusé au premier trimestre 2026. Il vise à rendre très opérationnelles des solutions d'adaptation aux principaux risques identifiés dans l'analyse de résilience. Pour ce faire, le guide présentera une vingtaine de solutions techniques telles que les brasseurs d'airs, les protections solaires ou le traitement des eaux grises au regard de leurs performances, de leur poids carbone et de leur coût dans l'économie de projet. Il sera complémentaire au Guide des actions adaptatives de l'OID, visant à aborder plus en détails la faisabilité technique et économique des solutions privilégiées par le Groupe.

Intégrer des innovations au service de l'adaptation dans les projets

Conscients de l'impact des épisodes de sécheresse répétés dus au dérèglement climatique qui pèsent de plus en plus sur le développement urbain, Nexity et Odalie (*joint-venture* entre le groupe Saur, acteur exclusif de l'eau et la start-up française InovaYa) ont signé un accord-cadre pour favoriser l'inclusion des solutions innovantes d'Odalie dans les projets

de nouvelles constructions de Nexity. Ce partenariat permettra notamment le déploiement d'Aquapod, une solution de gestion des eaux grises⁽¹⁾ au sein des bâtiments développés par Nexity.

La solution Aquapod permet de traiter une partie des eaux grises du bâtiment dans le but de les réutiliser (concept de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) rendue possible par la parution d'un décret le 12 juillet 2024). La solution crée un nouveau cycle pour ces eaux, qui permet aux bâtiments de récupérer et réutiliser jusqu'à 45 % de l'eau consommée. L'eau ainsi traitée se substitue à l'eau potable du réseau pour alimenter de nouveaux usages : eau des toilettes, arrosage des espaces verts ou nettoyage extérieur des parties communes. Convaincue de la nécessité d'économiser l'eau potable, Nexity a signé avec Odalie un accord cadre pour favoriser l'intégration d'Aquapod dans les futurs projets auxquels le Groupe prend part, ainsi que des solutions en eau adaptées aux spécificités des bâtiments. Ainsi, Odalie et Nexity œuvrent pour répondre aux besoins des collectivités, soulager le prélèvement sur la ressource et ainsi rééquilibrer le modèle de gestion de l'eau sur les territoires, dans une logique d'adaptation.

Développer l'immeuble « Essentiel »

L'adaptation aux fortes chaleurs est au cœur de la conception de l'immeuble résidentiel « Essentiel » (24 logements), en phase de chantier à Lyon Confluence (69). Sa conception bioclimatique permettra de maintenir une température intérieure comprise entre 22°C et 26°C toute l'année, sans chauffage ni climatisation. Une enveloppe épaisse qui limite les déperditions thermiques et protège contre la surchauffe, des finitions à la chaux, une ventilation par des ventelles, et une régulation intelligente de la ventilation via des capteurs font partie des principes de bioclimatisme appliqués sur ce projet.

1) Eaux usées domestiques issues des douches, baignoires, lavabos et lave-linges

Les appartements de cet immeuble ont été vendus en bail réel solidaire (BRS), témoignant d'une volonté de combiner les enjeux d'efficacité énergétique, de confort climatique et d'offre de logements abordables. En 2025, Nexity et In'li, filiale du groupe Action Logement, se sont associés pour réaliser le premier immeuble « Essentiel » en Île-de-France. Ce projet innovant, composé de 35 logements permettra de proposer, à La Garenne-Colombes (92), aux salariés et aux jeunes actifs, une offre de qualité, à loyer maîtrisé et exemplaire sur le plan environnemental. Ce nouveau projet

entraîne une collaboration entre les équipes Nexity de Lyon et celles d'Île-de-France, montrant une synergie dans le développement de typologies adaptées aux fortes chaleurs.

Ainsi, la politique d'adaptation du Groupe a notamment un impact positif sur le confort des usagers. L'adaptation des bâtiments livrés doit permettre de garantir un impact positif sur le confort, la sécurité, la santé des usagers malgré le contexte de changement climatique, et ce sur la durée de vie du bâtiment.

3.2.1.4 Note méthodologique et tableaux réglementaires

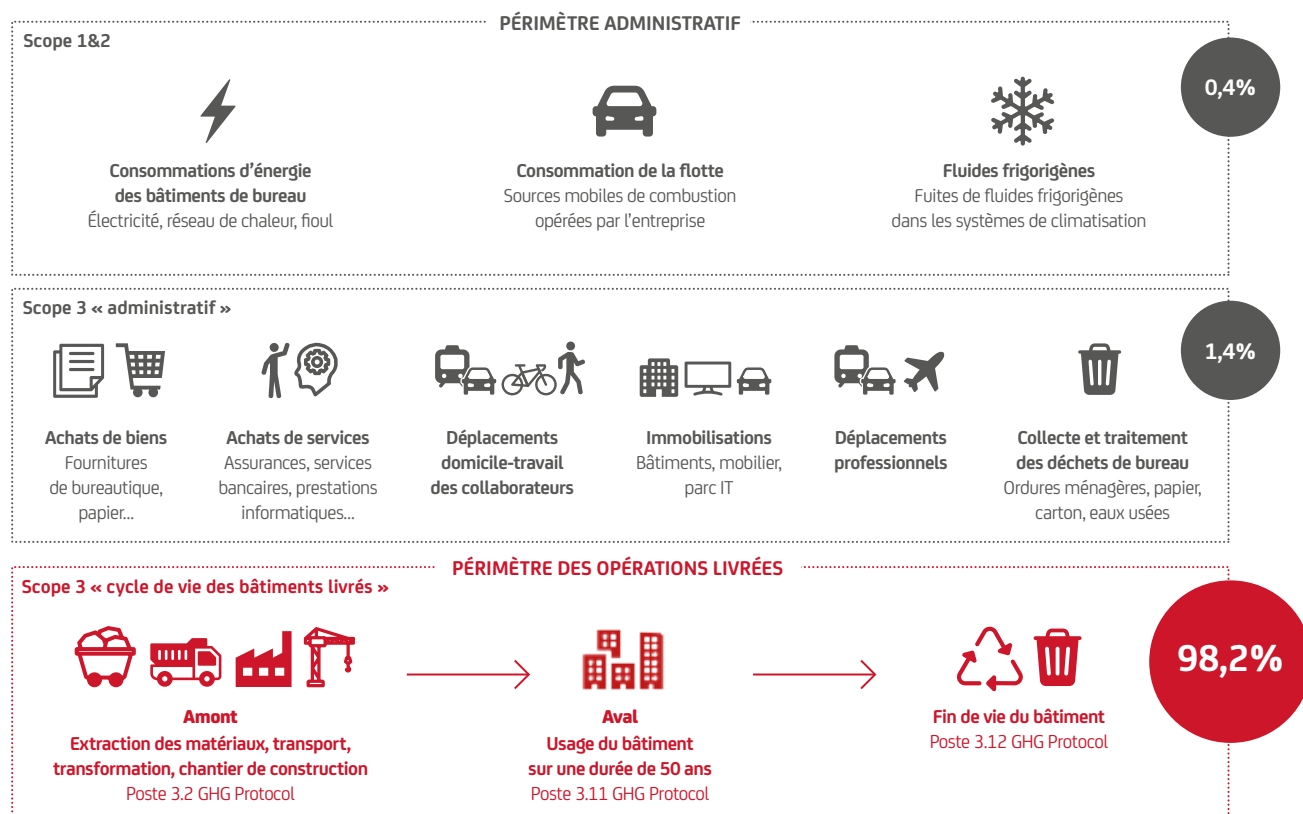
Méthodologie d'élaboration du bilan carbone 2025 (E1-5 ; E1-6)

Contexte

Le bilan carbone de Nexity présente des spécificités liées à la nature de ses activités. Il est constitué :

- Des émissions liées à ses sites administratifs : il s'agit des émissions internes des scopes 1 et 2 d'une part (consommation de carburant de la flotte de véhicules, chauffage des bureaux, etc.), et des émissions externes de scope 3 d'autre part (immobilisations, achats de services, etc.) ; et
- Des émissions liées au cycle de vie des bâtiments livrés de son activité de promotion : il s'agit d'émissions externes du scope 3 dues à son rôle de donneur d'ordre dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières.

Pour réaliser le bilan carbone de l'entreprise, une approche méthodologique double est réalisée avec un calcul d'un bilan carbone dit « administratif » en suivant la méthode Bilan Carbone® de l'ADEME, et un calcul des émissions liées aux bâtiments livrés suivant la méthode réglementaire de la RE2020 spécifique au cycle de vie (construction et usage) de bâtiments. Il est à noter que les émissions du cycle de vie du bâtiment dont Nexity assure la promotion sont comptabilisées l'année de la livraison. Il est également à noter que la méthodologie Bilan Carbone® de l'ADEME est compatible avec le GHG Protocol et qu'une transposition en GHG Protocol est réalisée à partir des calculs RE2020 pour le cycle de vie des bâtiments livrés. Pour assurer la cohérence et la consolidation des deux bilans d'émissions, les données calculées sur la base de la RE2020 sont converties grâce à des ratios de conversion en données du GHG Protocol.



Méthodes de calcul

Méthode de calcul et périmètre du bilan carbone administratif

Nexity n'ayant pas d'activité de foncière, le premier volet du bilan carbone ne concerne que les émissions liées aux activités administratives (usage des bureaux, déplacements professionnels, achats de services, etc.) de l'entreprise. Le Groupe réalise ce calcul en s'appuyant sur la méthodologie du Bilan Carbone® de l'ADEME compatible avec le GHG Protocol, permettant d'obtenir les données aux formats BEGES⁽¹⁾ et GHG Protocol. Ce bilan carbone « administratif » couvre les émissions des scopes 1 et 2, et une part des émissions du scope 3.

En 2025, la Direction RSE s'est dotée de l'outil de calcul carbone « Sweep », une solution SAS reconnue. Le logiciel a été paramétré afin d'y reproduire la méthode de comptabilisation utilisée en 2024 sur le périmètre « administratif » (méthode Bilan Carbone® paramétrée avec le bureau d'étude Ekodev). Les facteurs d'émissions sont principalement issus de la base V23.7 de l'ADEME.

L'ensemble des émissions dues aux activités administratives de Nexity et de ses filiales consolidées sont comptabilisées dans le bilan carbone administratif. Le périmètre administratif du Groupe consolidé évolue d'une année sur l'autre, en fonction des achats et ventes de filiales. Des bilans carbonés à isopérimètre sont calculés afin d'assurer une cohérence dans les comparaisons interannuelles, et de pouvoir se comparer à l'année de référence. En 2025, les sociétés Accessite et Service Personnel sont sorties du périmètre du groupe Nexity, respectivement au 1er octobre et au 30 juillet 2025. Leurs activités respectives sont prises en compte jusqu'à ces dates dans le calcul du bilan carbone administratif 2025.

Le scope 1 correspond aux émissions directes provenant de la combustion de carburants pour la flotte de véhicules, la consommation de gaz et de fioul et les fluides frigorigènes. Il est à noter que l'entreprise n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe. Le scope 2 englobe les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie, comme la consommation d'électricité, de réseaux de chaleur et de froid pour les bureaux. Enfin, le scope 3 inclut toutes les autres émissions indirectes liées aux sites administratifs, notamment les déplacements professionnels, déplacements domicile-travail des collaborateurs, les immobilisations (flotte de véhicules et surfaces de bureaux occupées), les achats de biens et services tels que le mobilier et les fournitures (hors achats de travaux qui sont comptabilisés dans le scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés).

Précisions sur le scope 2 : market based / location based

79% des consommations d'énergie électrique des bâtiments de bureaux de Nexity sont couvertes par un contrat cadre accompagné de garanties d'origines couvrant 100% de la consommation en électricité verte. Ainsi, les émissions correspondantes sont considérées dans le calcul du scope 2 *market based*.

Bilan des émissions « cycle de vie des bâtiments livrés »

Le second volet du bilan carbone concerne les bâtiments que Nexity fait construire. À ce titre, l'entreprise évalue les émissions de gaz à effet de serre associées au cycle de vie complet des bâtiments livrés, sur une période conventionnelle de 50 ans. Cette évaluation pour ces émissions indirectes du scope 3 repose sur la réglementation RE2020 mise en œuvre en 2022 qui comporte une méthodologie d'évaluation des impacts carbone des bâtiments neufs.

La RE2020 prend en compte les émissions liées à plusieurs phases :

- La phase de construction qui inclut les matériaux (extraction, transformation et transport des matériaux jusqu'au chantier, ainsi que la consommation énergétique sur site pour la machinerie et les équipements de chantier) ;
- La phase d'utilisation, qui inclut la consommation d'énergie par les futurs occupants pour leurs besoins de chauffage, d'éclairage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'entretien et la maintenance des bâtiments ; et
- Enfin, la fin de vie du bâtiment inclut la déconstruction, le transport des déchets ainsi que leur recyclage.

Méthode de calcul et périmètre du bilan carbone cycle de vie des opérations immobilières

Les émissions de gaz à effet de serre liées au cycle de vie des bâtiments résidentiels et de bureaux livrés dans l'année par Nexity sont calculées en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, sur une durée conventionnelle de 50 ans.

Les émissions du cycle de vie des bâtiments livrés sont calculées en utilisant l'outil interne Carbone 20, permettant de déterminer avec une méthode d'ACV⁽²⁾ simplifiée basée sur la méthodologie RE2020 (description des modes constructifs et solutions énergétiques prévus ou mis en œuvre) l'impact carbone sur la durée de vie des bâtiments. Les calculs réglementaires imposés par la RE2020 sont alors utilisés.

- L'intensité carbone « construction » (Ic construction), exprimée en kg CO₂ par mètre carré : cela correspond à l'empreinte carbone des matériaux de construction et des équipements évaluée de l'extraction à la fin de vie (ACV) en utilisant les données de la base INIES (Informations sur les Impacts Environnementaux et Sanitaires), des FDES ou des PEP ; et
- L'intensité carbone « énergie » (Ic énergie) exprimée en kg CO₂ par mètre carré : cela correspond à l'empreinte carbone de l'énergie consommée lors de la phase d'usage des bâtiments livrés, pendant une durée de vie de 50 ans en utilisant les données environnementales conventionnelles de la RE2020.

1) Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre

2) Analyse Cycle de Vie

Les données calculées selon la méthodologie RE2020 (ACV dynamique) sont alors transposées selon la méthodologie du GHG Protocol (ACV statique), en utilisant des ratios de correspondance développés pour Nexity par les cabinets Carbone 4 et Elioth en 2023.

Le tableau ci-dessous présente la correspondance entre les indicateurs RE2020 et les postes GHG Protocol :

Indicateurs carbone de la méthode de calcul RE2020	Catégorie correspondantes dans la méthodologie GHG Protocol	Description du poste d'émissions dans la chaîne de valeur (amont/aval) de Nexity
Ic construction hors fin de vie des bâtiments	3.2 Biens immobilisés (amont)	Émissions incorporées (<i>embodied emissions</i>) dans les bâtiments livrés par Nexity
Ic construction de la fin de vie des bâtiments	3.12 Fin de vie des produits vendus (aval)	Émissions générées par la déconstruction ou la démolition des bâtiments livrés par Nexity après leur phase d'usage
Ic énergie	3.11 Utilisation des produits vendus (aval)	Consommation d'énergie durant la phase d'usage des bâtiments livrés sur une durée conventionnelle de 50 ans

Les émissions par opération sont consolidées au niveau Groupe par la Direction de la construction chaque trimestre pour l'ensemble des opérations livrées.

Pour l'exercice 2025, le calcul de la valeur absolue du bilan carbone des opérations résidentielles a été réalisé sur la base de données secondaires. Un travail pour renforcer la remontée de données a été mené afin de fiabiliser le calcul. Les opérations pour lesquelles nous n'avons pas de données se sont vu affecter les facteurs d'émissions de la RE2020 et du GHG Protocol les plus conservateurs. Concernant les bâtiments de bureaux, le calcul a été réalisé sur la base de données secondaires sans extrapolation. A l'avenir, les données seront de plus en plus précises avec davantage de calcul précis réglementaires (RSEE).

Le bilan carbone des bâtiments livrés inclut les émissions des opérations de promotion immobilière sous contrôle exclusif de Nexity et celles des co-promotions où Nexity détient le contrôle opérationnel. En sont exclues les émissions des co-promotions sans contrôle opérationnel de Nexity.

La date de clôture des états financiers de l'entreprise est le 31 décembre 2025, et le bilan carbone est réalisé pour couvrir la même période. Aucun événement important ou changement de circonstance relatif aux émissions de carbone n'est à signaler en 2025.

Précisions méthodologiques relatives à la définition et à la cohérence des objectifs

Nexity n'a pas d'émissions verrouillées, car elle ne possède pas d'usines, ni de machines, et n'envisage pas d'acquérir de nouveaux sites ou immobilisations pour ses activités.

Afin de fixer des objectifs 2030 en valeur absolue, Nexity avait pris en 2022 des hypothèses de croissance d'activité, en ETP pour le scope 1 et 2 et en mètres carrés livrés pour le scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés.

Le Groupe a mis en place des mesures rigoureuses pour assurer la cohérence et l'exactitude de ses données environnementales, en recalculant régulièrement les périmètres couverts et en s'assurant que les valeurs de référence soient représentatives des activités.

Afin d'assurer une cohérence dans le suivi des objectifs de décarbonation, il fallait s'assurer que les valeurs de référence de nos objectifs SBTi (valeurs pour l'année 2019) correspondent au même périmètre et couvrent les mêmes activités que lors de la mesure du bilan carbone annuel.

Ainsi pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1 octobre 2025 et celle de Service Personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%.

Nexity n'a pas fixé de nouvelle année de référence en 2025, la valeur de référence reste 2019.

Périmètre du scope 3

Les émissions du scope 3 relatives au bilan carbone administratif sont comptabilisées dans les postes suivants : Achats de biens et de services (3.1), Bien immobilisés (3.2), Activités liées aux combustibles et à l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2) (3.3), Déchets générés par les activités (3.5), Déplacements professionnels (3.6) et Déplacements domiciles-travail des employés (3.7). Des facteurs d'émissions de l'ADEME sont appliqués selon la méthodologie du Bilan Carbone®.

Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations, sont comptabilisées dans les postes Biens immobilisés (3.2), Utilisation des produits vendus (3.11) et Fin de vie des produits vendus (3.12). Leur méthode de calcul est détaillée dans les chapitres précédents.

Les postes suivants du scope 3 GHG Protocol ne concernent pas l'activité de Nexity : Actifs loués en amont (3.8), Transport et distribution en aval (3.9), Transformation des produits vendus (3.10), Actifs loués en aval (3.13) et Franchises (3.14). Les émissions relatives au transport des matériaux sont comptabilisées dans le poste 3.2 Biens immobilisés (comprenant les émissions incorporées dans les bâtiments livrés par Nexity) et non au poste 3.4.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Au sein du Groupe, les sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont pour leur quasi-totalité des sociétés portant des programmes immobiliers. Elles n'ont pas de personnel ou d'infrastructures associés donc les émissions de leurs scopes 1 et 2 sont nulles. Les émissions indirectes (scope 3) résultant de ces sociétés portant des programmes immobiliers sont comptabilisées dans le calcul du scope 3 émissions dues au cycle de vie des bâtiments livrés.

Deux sociétés ⁽¹⁾ comptabilisées par mise en équivalence ne rentrent pas dans cette catégorie des sociétés portant des projets immobiliers, et comptent du personnel. Les émissions administratives de ces entreprises sont estimées et intégrées au bilan carbone du Groupe au poste 3.15 Investissements ⁽²⁾.

Concernant les activités d'exploitation du Groupe (résidences Studéa et Edénea), leur empreinte carbone scope 3 n'est pas encore calculée. Concernant les activités d'aménagement, des études pilotes sont en cours avec l'outil Urban Print de Efficacity, pour pouvoir estimer l'empreinte carbone scope 3 correspondante.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires issues d'une collecte de données auprès des collaborateurs (88%) et de données extrapolées (12%). Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations sont calculées à partir de données secondaires (fiches FDES, PEP et données de la RE2020).

Emissions biogéniques

Nexity n'est pas concerné par la combustion ou la biodégradation de biomasse dans le cadre de ses scopes 1 et 2, car aucun biogaz ni biofioul n'est consommé pour le chauffage des bâtiments du Groupe ou comme carburant pour ses véhicules.

Pour le scope 3, la méthodologie de calcul de l'empreinte carbone du cycle de vie des bâtiments livrés par Nexity ne permet pas encore d'identifier les émissions biogéniques. Ces émissions correspondent au changement d'affectation des sols (artificialisation et amont des produits biosourcés).

1) Urban Campus et The Boson Project

2) Les émissions des Scopes 1 et 2 par ETP (employé temps plein) calculées lors du bilan carbone administratif du Groupe en 2025 (1,37t CO₂eq/ETP) ont été appliquées aux effectifs à prendre en compte au sein de ces 2 sociétés, déterminés au prorata des parts de leur capital détenues par Nexity. Cela représente des émissions estimées à 39 tCO₂eq

Résultats détaillés des émissions et du mix énergétique

Emissions totales de Nexity selon le GHG Protocol	Rétrospective				Objectifs et années cibles ⁽¹⁾		
	2019	2024	2025	évolution 2025 vs 2024	2026	2050	Objectif annuel en %/ Année de référence
ÉMISSIONS BRUTES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 1							
Total des émissions du scope 1 (tCO₂eq)	3.979	5.410	4.683	-13,4%	NA	NA	NA
Pourcentage des émissions de gaz à effet de serre du scope 1 provenant de systèmes réglementés d'échange de quotas d'émission (%)	0%	0%	0%		NA	NA	NA
ÉMISSIONS BRUTES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 2							
Total des émissions location based du scope 2 (tCO₂eq)	317	567	571	+0,8%	NA	NA	NA
Total des émissions market based du scope 2 (tCO ₂ eq)	NA	353	376	+9,4%	NA	NA	NA
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 3 ⁽²⁾							
Total des émissions brutes indirectes (scope 3) de gaz à effet de serre (tCO₂eq)	1.829.271	1.269.484	1.195.843	-5,8%	NA	NA	NA
1. Produits et services achetés ⁽³⁾	688.167	12.051	5.959	-50,6%	NA	NA	NA
Sous-catégorie facultative : stockage informatique (cloud et datacenters)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2. Biens immobilisés - dont émissions incorporées dans les bâtiments livrés par Nexity	7.768	606.564	552.980	-8,8%	NA	NA	NA
3. Émissions liées aux combustibles et à l'énergie (non inclus dans le scope 1 ou le scope 2)	30.983	1.758	1.170	-33,4%	NA	NA	NA
4. Transport de marchandise amont et distribution	25.384	0	0		NA	NA	NA
5. Déchets générés	739	43	109	+151,7%	NA	NA	NA
6. Déplacements professionnels	5.584	817	817	0%	NA	NA	NA
7. Déplacements domicile travail	8.605	1.962	2.105	+7,3%	NA	NA	NA
8. Actifs en leasing amont	112	0	0		NA	NA	NA
9. Transport de marchandise aval et distribution	0	0	0		NA	NA	NA
10. Transformation des produits vendus	0	0	0		NA	NA	NA
11. Utilisation des produits vendus - émissions générées par la consommation d'énergie durant la phase d'usage des bâtiments livrés sur une durée conventionnelle de 50 ans.	1.039.017	594.830	586.336	-1,4%	NA	NA	NA
12. Fin de vie des produits vendus - émissions générées par la déconstruction ou la démolition des bâtiments livrés par Nexity après leur phase d'usage	21.758	51.457	46.327	-10%	NA	NA	NA
13. Actifs en leasing aval	0	0	0		NA	NA	NA
14. Franchises	0	0	0		NA	NA	NA
15. Investissements	1.154	0	39 ⁽⁴⁾	+100%	NA	NA	NA
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Total des émissions de gaz à effet de serre location based (t CO₂ eq)	1.833.567	1.275.461	1.201.096	-5,8%	NA	NA	NA
Total des émissions de gaz à effet de serre market based (t CO₂ eq)	NA	1.275.247	1.200.901	-5,8%	NA	NA	NA

- (1) Les objectifs portent d'une part sur le total des scopes 1 et 2, et d'autre part sur 98,6% du scope 3 (objectif sur le scope 3 lié au cycle de vie des opérations livrées). Les lignes du présent tableau réglementaire ne se prêtent pas au renseignement des objectifs, se référer aux objectifs renseignés au paragraphe 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » du présent chapitre
- (2) À compter de 2023, les émissions relatives au cycle de vie des opérations livrées sont ventilées dans des postes du scope 3 GHG Protocol différents de la ventilation 2019, afin d'être en phase avec la Nouvelle guidance SBTi sur les bâtiments. Pour l'année 2019, elles sont ventilées aux postes 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.11 et 3.12. A partir de l'année 2023, elles sont ventilées aux postes 3.2, 3.11 et 3.12
- (3) En 2019, les émissions du cycle de vie des bâtiments livrés correspondant à l'Ic construction de la RE2020 étaient déclarées en grande partie dans le poste 3.1 du GHG Protocol. A partir de 2023 et pour s'aligner sur les recommandations de la nouvelle guidance SBTi pour les bâtiments, elles sont ventilées entre les postes 3.2 et 3.12. Cela explique la forte différence sur le poste 3.1 entre 2019 et 2023, 2024 et 2025. Par rapport à l'URD 2024, le poste 3.1 2024 a été corrigé et validé par l'OTI pour prendre en compte un périmètre corrigé sur les achats hors production
- (4) Les émissions liées aux entreprises comptabilisées par mise en équivalence sont intégrées au bilan carbone du Groupe au poste 3.15 Investissements

Emissions du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés, en valeur absolue et en intensité

Les émissions dues au cycle de vie des bâtiments livrés dans le cadre de l'activité de promotion de Nexity constituent la très grande majorité des émissions de l'entreprise sur sa chaîne de valeur. Les tableaux et graphiques suivants présentent ces émissions en valeur absolue (tCO₂) et en intensité carbone (kgCO₂/m²), selon le GHG Protocol et selon la méthode de calcul RE2020.

Emissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés (valeur absolue) - GHG Protocol

En tCO ₂ eq	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Promotion résidentielle	1.093.894	1.165.055	1.114.156	1.172.015	+5,2%
3.2 Bien immobilisés	506.313	528.567	515.667	541.935	+5,1%
3.11 Utilisation des produits vendus	544.642	591.677	554.774	584.146	+5,3%
3.12 Fin de vie des produits vendus	42.939	44.811	43.715	45.934	+5,1%
Promotion tertiaire	28.961	86.971	136.835	7.093	-94,8%
3.2 Bien immobilisés	18.593	58.700	89.037	4.510	-94,9%
3.11 Utilisation des produits vendus	8.751	23.167	40.056	2.190	-94,5%
3.12 Fin de vie des produits vendus	1.617	5.104	7.742	392	-94,9%
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.122.855	1.252.026	1.250.991	1.179.108	-5,7%

Emissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés (valeur absolue) - RE2020

En tCO ₂ eq	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	917.842	1.089.167	1.156.197	1.054.350	1.154.092	+9,5%	+25,7%
Dont matériaux	N/D	693.335	724.868	705.252	730.516	+3,6%	
Dont énergie	N/D	395.832	431.329	349.098	423.576	+21,3%	
Promotion tertiaire	140.198	33.260	103.756	169.167	8.839	-94,8%	-93,7%
Dont matériaux	N/D	28.035	90.848	146.429	7.629	-94,8%	
Dont énergie	N/D	5.225	12.908	22.738	1.210	-94,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.058.040	1.122.427	1.259.953	1.223.517	1.162.931	-5,0%	+9,9%

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés - GHG Protocol

En kgCO ₂ eq par m ²	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Promotion résidentielle	1.311	1.320	1.291	1.284	-0,6%
3.2 Bien immobilisés	601	599	598	594	-0,7%
3.11 Utilisation des produits vendus	653	670	643	640	-0,5%
3.12 Fin de vie des produits vendus	51	51	51	50	-0,7%
Promotion tertiaire	966	923	876	782	-10,8%
3.2 Bien immobilisés	620	623	570	497	-12,8%
3.11 Utilisation des produits vendus	292	246	257	241	-5,9%
3.12 Fin de vie des produits vendus	54	54	50	43	-12,8%
TOTAL PROMOTION*	1.276	1.280	1.250	1.234	-1,3%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés - RE2020

En kgCO ₂ eq par m ²	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	1.369	1.305	1.310	1.284	1.264	-1,5%	-7,6%
Dont matériaux (Ic construction)	820	831	821	817	800	-2,0%	-2,4%
Dont énergie (Ic énergie)	549	474	489	467	464	-0,6%	-15,5%
Promotion tertiaire	1.169	1.109	1.101	1.083	974	-10,1%	-16,7%
Dont matériaux (Ic construction)	N/D	935	964	938	841	-10,4%	
Dont énergie (Ic énergie)	N/D	174	137	146	133	-8,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION*	1.349	1.285	1.289	1.264	1.235	-2,3%	-8,4%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Mix énergétique des consommations d'énergie de Nexity en 2025

Le mix énergétique concerne les consommations des scopes 1 et 2 : pour Nexity, ce sont les consommations liées à ses sites administratifs et véhicules. En tant qu'aménageur et promoteur, Nexity n'exerce pas d'activités relatives à la production d'énergies non renouvelables et renouvelables. Des projets d'aménagement et de promotion

peuvent intégrer des solutions d'énergie renouvelables mais Nexity n'est jamais propriétaire de ces installations au-delà de la livraison. Par ailleurs, l'entité Nexity Solaire valorise du foncier avec des tiers investisseurs pour la production d'énergie photovoltaïque.

Le tableau suivant présente le mix énergétique des consommations d'énergie des sites administratifs et véhicules de Nexity (totalité des scopes 1 et 2 du Groupe) en 2025 :

Consommation d'énergie et mix énergétique	2024 En MWh ⁽¹⁾	2025 En MWh
Consommation de combustibles provenant du charbon et des produits du charbon	-	-
Consommation de carburant provenant du pétrole brut et des produits pétroliers	22.208	18.733
Consommation de carburant à partir de gaz naturel	1	-
Consommation de combustibles provenant d'autres sources fossiles	-	-
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou obtenus à partir de sources fossiles	599	919
Consommation totale d'énergie fossile	22.808	19.651
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	67,1%	70%
Consommation à partir de sources nucléaires	3.190	1.030
Part de la consommation de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	9,4%	3,7%
Consommation de combustibles provenant de sources renouvelables (y compris la biomasse (comprenant également les déchets industriels et municipaux d'origine biologique, le biogaz, l'hydrogène renouvelable, etc.)	-	-
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	8.011	7.411
La consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	-	-
Consommation totale d'énergie renouvelable	8.011	7.411
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	23,6%	26,4%
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE	34.009	28.092

(1) Les données 2024 ont été recalculées pour prendre en compte la cession des activités de Administration de Biens et Nexity Property Management en 2024

La consommation totale d'énergie liée aux scopes 1 et 2 du Groupe est de 28.092 MWh, soit une baisse de -22% par rapport à 2024. Cette baisse est due à la baisse des

consommations de carburant de la flotte de véhicules et des consommations d'électricité des sites.

Intensité énergétique des activités de Nexity considérées comme étant dans un secteur à fort impact climatique

L'activité principale de promotion immobilière du groupe relève de la section F de la NACE (Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne) – Construction, qui est considérée comme secteur à fort impact climatique par l'ESRS E1.

Les activités de gestion immobilière de Nexity relèvent de la section L de la nomenclature (activités immobilières pour le compte de tiers), et sont également considérées comme un secteur à fort impact climatique par l'ESRS E1. Ainsi c'est le chiffre d'affaires IFRS de Nexity, englobant ces deux activités, qui a été utilisé pour déterminer l'intensité énergétique des activités de Nexity.

Consommation totale d'énergie (en MWh)	Chiffre d'affaires ⁽¹⁾ net des activités dans les secteurs à fort impact climatique (en millions d'euros)	Intensité énergétique (Mwh par M euros de CA généré)
28.092	2.821	9,95
		Montant (en millions d'euros)
Chiffre d'affaires net des activités dans les secteurs à fort impact climatique		2.821
Chiffre d'affaires net des activités autres que celles dans les secteurs à fort impact climatique		0
Chiffre d'affaires net total		2.821

L'intensité énergétique des activités de Nexity dans les secteurs à fort impact climatique est de 9,95 MWh par million de chiffre d'affaires généré. La part de chiffre d'affaires net des activités dans les secteurs à fort impact climatique est de 100%.

3.2.2 Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux liés à la biodiversité et aux écosystèmes :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur] Du fait de ses activités, Nexity peut avoir un impact négatif en amont de sa chaîne de valeur en raison du changement d'usage des sols dans les zones d'extraction des matières premières et pour leur transformation.	Baisser l'empreinte biodiversité liée aux matériaux et modes constructifs mis en œuvre (biodiversité grise).	Intégrer des critères biodiversité dans les contrats cadre.	- Cartographie des enjeux environnementaux et amélioration de la traçabilité du bois. - Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact 2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations] L'urbanisation et l'étalement urbain découlant des opérations de Nexity peuvent participer à la perte et/ou à la fragmentation des habitats naturels à travers le changement d'usage des sols.	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	- Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. - Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés.	- Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". - Etablissement d'un contrat cadre avec 6 bureaux d'études écologie. - Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact 2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.

1) Le chiffre d'affaires IFRS de 3.333 millions d'euros utilisé pour calculer l'intensité des émissions de GES et l'intensité énergétique est renseigné aux notes 3.7 et 4 des États financiers consolidés présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols] La perte de biodiversité durcit les réglementations sur l'occupation des sols, comme la loi ZAN qui peuvent raréfier les fonciers disponibles et augmenter leur coût. Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.	Baïsser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	- Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. - Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés.	- Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. - Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques] Le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol tel que le stockage carbone et la filtration de l'eau.	Baïsser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	- Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. - Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés.	- Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". - Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. - Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact positif	[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité] En transformant des zones déjà urbanisées, les activités de promotion et d'aménagement peuvent jouer un rôle clé dans la préservation des écosystèmes et le développement d'espaces végétalisés. Ces initiatives participent activement à la désimperméabilisation des sols, la reconnexion des milieux naturels et l'amélioration du cadre de vie.	Baïsser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	- Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. - Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés.	- Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". - Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. - Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Risque	[Non atteinte des objectifs biodiversité] Face à l'érosion de la biodiversité, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs biodiversité ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.	Baïsser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	- Intégrer des critères biodiversité dans les contrats cadre. - Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. - Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés.	Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.

3.2.2.1 Identification des impacts négatifs sur le plan de la biodiversité (SBM-3)

Identifier les impacts sur les zones sensibles à la biodiversité

Nexity, principalement aménageur et promoteur, n'a pas d'activité de foncière : le Groupe fait concevoir et construire des projets immobiliers. Aussi, ce sont les projets immobiliers en cours de chantier qui sont considérés ici comme des sites matériels ou en exploitation propre (contrôle opérationnel direct). Pour l'année 2025, cela concerne 827 projets répartis sur le territoire de la France métropolitaine et soumis à la législation française.

Sur ces chantiers, les activités d'aménagement de terrain, de construction, de démolition, et de gestion des déchets de chantier peuvent impacter négativement la biodiversité, dégrader des habitats naturels et perturber les espèces locales. Les pollutions sonores et lumineuses générées par les travaux peuvent affecter le comportement des espèces nocturnes. Une mauvaise gestion des eaux pluviales peut provoquer de l'érosion et transporter des polluants chimiques, nuisant ainsi à la qualité de l'eau et aux écosystèmes aquatiques.

Ces nuisances peuvent affecter des zones sensibles à la biodiversité et des espaces où la biodiversité est particulièrement vulnérable ou menacée en raison de la présence d'espèces protégées ou de son rôle dans le fonctionnement des écosystèmes.

Nexity s'appuie sur l'outil Résilience 4 Real Estate (R4RE), développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) afin de mesurer la distance entre ses opérations et les

espaces protégés et réglementés, en l'absence de définition harmonisée des « zones sensibles » pour la biodiversité. Ainsi, en sus des études préalables menées pour chaque opération, l'outil BIODI-Bat intégré à la plateforme R4RE, permet d'identifier la proximité avec les différentes catégories d'espaces à enjeu de conservation, dont ceux régis par une protection réglementaire ou par maîtrise foncière, classés en catégorie 1 selon le référentiel du Muséum national d'Histoire Naturelle.

En 2025, l'analyse a couvert les 827 projets en cours contre 829 pour l'exercice 2024. Le taux de couverture est de 100%. À ce titre, aucun projet de Nexity ne se trouve au cœur d'un espace réglementé de catégorie 1 et 79% d'entre eux se situent à plus de 2 kilomètres, contre 63% pour l'exercice 2024.

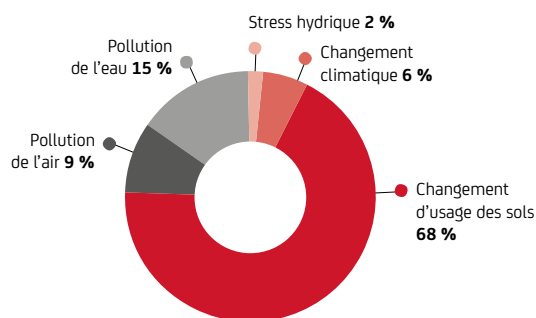
L'analyse de la proximité des sites avec des zones sensibles à la biodiversité est intégrée dans la phase d'études préalables. Par ailleurs, Nexity s'est fixé pour objectif de systématiser le recours à des écologues pour évaluer de manière très précise le contexte écologique des sites, dont la proximité avec des zones sensibles et leur prise en compte dans les projets. Un contrat cadre avec plusieurs bureaux d'études permettant de couvrir tout le territoire a été conclu en 2025 et les opérationnels peuvent ainsi aisément réaliser cette analyse initiale. Le déploiement est prévu progressivement au cours de l'année 2026.

Identifier les impacts sur les sols et les espèces menacées

Pour avoir une compréhension exhaustive et objective de l'impact de ses opérations sur la biodiversité et les écosystèmes, Nexity a collaboré dès 2022 avec un bureau d'étude spécialisé pour mesurer son empreinte biodiversité à l'échelle du Groupe avec l'outil *Corporate Biodiversity Footprint* (CBF) et à l'échelle de trois opérations avec l'outil *Building Biodiversity Footprint* (BBF). Cette mesure repose sur un indicateur unique, le km^2MSA (*Mean Species Abundance* par kilomètre carré) qui évalue les pressions des activités humaines sur la biodiversité. Il combine deux dimensions : le MSA, qui mesure l'abondance moyenne des espèces par rapport à un état de référence non perturbé et le km^2 , qui l'exprime à l'échelle d'une superficie donnée. Cela signifie qu'un impact de $1 \text{ km}^2\text{MSA}$ équivaut à la destruction de 1 km^2 de surfaces naturelles.

L'étude a révélé que la principale pression de Nexity sur la biodiversité concerne le changement d'usage des sols, qui est liée à l'imperméabilisation directe des sols par les projets, à l'occupation des sols durant leur phase d'exploitation ainsi qu'à l'emprise liée à la fabrication des matériaux.

Empreinte biodiversité Groupe - vue par pression



La protection des espèces menacées d'extinction en France repose sur plusieurs cadres réglementaires. Le Code de l'environnement, notamment les articles L. 411-1 et L. 411-2, impose une protection stricte de certaines espèces de faune et de flore sauvages ainsi que certains habitats naturels et sites d'intérêt géologique afin d'assurer leur maintien et, si besoin, leur rétablissement. Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) définissent des stratégies de conservation pour les espèces menacées, tandis que les directives européennes (la Directive oiseaux ou la Directive habitats faune flore) visent à maintenir et restaurer les espèces d'intérêt communautaire. La loi pour la reconquête de la biodiversité, adoptée en 2016, renforce ces mesures en prévoyant des plans d'actions pour les espèces particulièrement menacées.

Nexity, en tant qu'opérateur immobilier, se conforme à ces réglementations en conduisant des évaluations environnementales lorsque cela est requis et en obtenant les autorisations administratives nécessaires. Ces mesures

garantissent que les dispositions nécessaires ont été prises dans les opérations de Nexity pour limiter l'impact sur les sols et les espèces menacées.

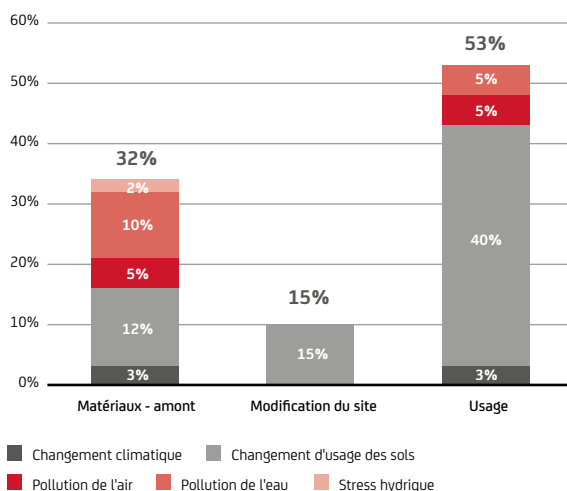
3.2.2.2 Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité (IRO-1)

Les impacts, risques et opportunités (IROs) liés à la biodiversité et aux écosystèmes ont été évalués sur l'ensemble de la chaîne de valeur grâce à des analyses menées avec des experts tiers, en utilisant des plateformes et outils tiers, ainsi que des experts internes.

Impacts et mesures des pressions

La mesure d'empreinte biodiversité du Groupe réalisée en 2022 pour identifier les impacts et quantifier les pressions exercées (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1) » du présent chapitre) a permis de révéler que toutes les étapes de l'activité de Nexity impactent la biodiversité. La phase aval est la plus impactante (55%) en raison du changement d'usage des sols des terrains d'assiette des bâtiments qui implique l'occupation des terres et les infrastructures nécessaires pour l'alimenter. En amont, l'extraction et la production des matériaux de construction causent principalement une pollution de l'eau et un changement d'usage des sols (35%). Tandis que pendant la modification du site, la création d'espaces verts via la désartificialisation des terres peut contribuer à restaurer la biodiversité (11%).

Empreinte biodiversité Groupe - vue par étapes de la chaîne de valeur



L'étude a mis en avant des leviers d'action. Ainsi, pour réduire l'impact des matériaux de construction, Nexity, qui réalise de plus en plus de réhabilitations, réfléchit aux critères favorisant des modes constructifs et des matériaux moins impactants pour la biodiversité, comme cela est déjà fait pour l'empreinte carbone. Pour diminuer l'imperméabilisation, le Groupe travaille à utiliser des terrains déjà imperméabilisés ou à biodiversité dégradée, ainsi qu'à développer des espaces végétalisés en pleine terre.

Dépendances aux services écosystémiques

L'analyse de dépendances à la biodiversité a été menée en 2024 sur l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity par un bureau d'études spécialisé en utilisant notamment l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*). L'analyse inclut 25 services écosystémiques et leur risque de dégradation et évalue la dépendance selon la gravité de la perte sur le processus de production et l'ampleur de la perte financière.

Cette analyse a permis de faire émerger trois typologies de dépendances :

- **Dépendances opérationnelles** : Nexity dépend de la nature pour assurer ses opérations directes, en particulier, les services de régulation essentiels (qualité de l'eau et des sols) et la régulation des conditions climatiques pour le confort des employés. L'approvisionnement en eau est un facteur clé, aussi bien pour les besoins des chantiers que pour la vie sur site ;
- **Dépendances liées à la conception des projets** : la biodiversité et les espaces naturels influencent l'aménagement des projets et le bien-être des usagers. L'attractivité et la valeur des actifs immobiliers sont renforcées par les bénéfices apportés par la biodiversité. Les analyses locales des territoires permettent d'identifier les vulnérabilités et d'anticiper les risques physiques avant implantation ; et
- **Dépendances aux matières premières** : l'accès aux ressources naturelles est essentiel (eau, biomasse) mais les perturbations climatiques et la raréfaction des ressources compliquent l'approvisionnement et la réalisation des projets. La responsabilité de Nexity reste primordiale sur la gestion de sa chaîne de valeur, en tant que donneur d'ordre, notamment sur la gestion de l'eau et l'intégration d'indicateurs environnementaux auprès de ses fournisseurs.

Risques physiques et de transition

L'étude d'exposition de Nexity aux risques environnementaux, réalisée en 2024, par un cabinet d'étude spécialisé, repose sur le cadre *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Les risques de perte de services écosystémiques (risques physiques) sont localisés et évolutifs. Ils ont été évalués grâce à l'outil du WWF *Biodiversity Risk Filter* (BRF). L'analyse des risques de transition liés à la nature (risques politique, de marché, technologique, réputationnel et de responsabilité) repose sur une analyse qualitative menée par le bureau d'étude. Les risques systémiques n'ont pas été pris en compte car ils reposent sur l'ensemble de la société et sont difficilement analysables à l'échelle de l'entreprise.

L'analyse des risques liés à la biodiversité a permis à Nexity d'identifier trois sujets structurants :

- La raréfaction des ressources naturelles induite par des aléas physiques ou des restrictions peut affecter les opérations directes et l'approvisionnement ;
- La réglementation, avec de nouvelles exigences environnementales, représente également un risque à anticiper ; et
- L'augmentation des aléas climatiques peut représenter un risque important en perturbant les chantiers et en dégradant les biens mis sur le marché.

Atténuation des impacts sur les communautés et la biodiversité

Les projets d'aménagement et de promotion de Nexity sur le sol français métropolitain sont encadrés par les prescriptions des documents de planification urbaine dont en particulier les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ainsi que par les réglementations environnementales et d'urbanisme françaises.

Nexity conçoit des projets en collaboration avec les collectivités, en prenant en compte leurs enjeux, tout en impliquant les habitants et en s'intégrant aux écosystèmes locaux. Bien que le Groupe ne dispose pas d'un processus spécifique pour consulter les communautés locales sur la

biodiversité et les écosystèmes locaux, les opérations d'aménagement s'inscrivent dans un temps long, dans un travail itératif avec les élus et leurs équipes. Ce processus d'interaction permanente permet une amélioration continue du projet pour répondre au mieux aux attentes des collectivités et des habitants.

Par ailleurs, la réglementation française limite les impacts des activités de construction sur la biodiversité. C'est le cas par exemple de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qui tend à la meilleure prise en compte de l'environnement dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets, ou encore de l'Évaluation des Incidences sur l'Environnement (EIE) qui est systématiquement réalisée sur les projets qui y sont soumis pour permettre de prévenir des impacts, ou à minima, de les intégrer à l'analyse de terrain dans un objectif de précaution et de participation du public. Cependant, au-delà de ces prescriptions, Nexity cherche à protéger et restaurer la biodiversité en agissant sur la qualité des espaces naturels créés dans ses programmes. L'approche de Nexity vise notamment à accueillir la biodiversité par la continuité et la diversité des strates végétales ainsi que le recours à des espèces indigènes. Des objectifs de végétalisation ont été fixés et des recommandations sont formulées aux opérationnels dans un guide de solutions pour préserver la pleine terre et la végétation existante et apporter de la végétalisation sur les surfaces construites.

3.2.2.3 Innover pour baisser l'empreinte biodiversité du Groupe

Les projets de promotion et d'aménagement peuvent avoir un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes, tout en dépendant de ressources naturelles (forestières, eau, sol) nécessaires à leur réalisation. Préserver la biodiversité et les écosystèmes est essentiel pour Nexity, qui a pris dès 2018, puis en 2022, des engagements ambitieux, inscrits dans le cadre d'Act4Nature, afin d'identifier et réduire ses impacts négatifs, promouvoir la nature en ville et favoriser les solutions fondées sur la nature. En 2025, le Groupe a poursuivi ses actions en structurant une nouvelle stratégie biodiversité intégrée à sa

stratégie de transition environnementale Impact2030. Cette nouvelle feuille de route biodiversité est compatible avec la vision du cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal et dans la Stratégie européenne pour la biodiversité à l'horizon 2030, en visant notamment à limiter les impacts du changement climatique, accroître les espaces verts et bleus en milieu urbain, intégrer les valeurs de biodiversité dans les processus de décision (par exemple le choix des matériaux) et évaluer les impacts et dépendances des activités de Nexity.

Plan de transition pour la biodiversité (E4-1)

Nexity ne dispose pas à fin 2025 d'un plan de transition pour la biodiversité à proprement parler. Néanmoins, le Groupe met en place une politique dédiée à la biodiversité et progresse pour pouvoir définir dans les prochaines années un plan de transition.

Le Groupe a évalué et cartographié les impacts, risques et opportunités ainsi que les dépendances liées à la biodiversité. L'analyse, réalisée conformément aux recommandations de la TNFD et appuyée par des outils tiers, renforce la compréhension de la résilience de la stratégie et du modèle économique du Groupe face aux risques physiques, aux risques de transition et aux opportunités en matière de biodiversité et d'écosystèmes. Aujourd'hui, la gestion des risques s'appuie principalement

sur les évolutions du cadre réglementaire, ce qui constitue une base solide pour envisager une approche plus prospective, capable d'anticiper les changements rapides des écosystèmes et d'alimenter une analyse de résilience plus complète.

Fin 2024, Nexity a réalisé une analyse de résilience climatique (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre) sans perspective spécifique à la biodiversité et aux écosystèmes par manque de méthodologie existante à ce moment. Néanmoins, ces aspects ont été en partie regardés dans le cadre de l'analyse spécifique à la biodiversité mentionnée en début de paragraphe.

Politiques en matière de biodiversité et des écosystèmes (E4-2)

Elaborée en 2025 par la Direction RSE avec la Direction de la construction, la nouvelle feuille de route biodiversité de la stratégie Impact2030 s'appuie sur ses réussites passées et introduit de nouveaux axes de travail. Sa ligne directrice - « innover pour baisser notre empreinte » - se décline à travers plusieurs leviers :

- Baisser l'empreinte biodiversité liée aux matériaux et modes constructifs mis en œuvre (biodiversité grise) ; et
- Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.

Son déploiement et son suivi sont assurés par chaque agence, en lien avec le réseau des référents RSE. Le suivi global de la performance est assuré par la Direction RSE en lien avec la stratégie Impact2030.

La feuille de route biodiversité de Nexity couvre ainsi l'ensemble de sa chaîne de valeur afin de prendre en compte les principales pressions sur la biodiversité tout au long du cycle de vie des opérations immobilières. Elle vise à limiter les causes d'érosion de biodiversité et l'artificialisation des sols, notamment la dégradation des habitats naturels, la fragmentation des écosystèmes et la perturbation des services écosystémiques. Elle a pour objectif de réduire les impacts matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes, de favoriser la renaturation urbaine et de maintenir les objectifs ambitieux fixés par l'entreprise, afin de prévenir le risque de non-atteinte.

Pour préserver les habitats naturels en amont de sa chaîne de valeur, la feuille de route biodiversité de Nexity vise à travailler la biodiversité amont en agissant sur les achats de fournitures. Elle prévoit d'analyser la faisabilité de l'intégration d'exigences de traçabilité et de labellisation dans les référencements de fournitures fabriquées à partir de matières premières ayant des impacts significatifs sur la biodiversité, comme le bois, afin de garantir une origine durable et exclue de déforestation.

Enfin, la feuille de route biodiversité vise à anticiper les risques liés aux réglementations sur l'usage des sols et à prévenir le risque de non-atteinte des objectifs biodiversité. Pour cela, elle s'appuie sur une démarche de conception des espaces végétalisés nommée "Naturellement !", qui s'applique depuis 2020 à l'ensemble des opérations du Groupe, y compris ceux situés à proximité des zones de biodiversité. Elle prévoit des actions concrètes telles que la végétalisation systématique des opérations et la limitation de l'imperméabilisation par des solutions fondées sur la nature (noues végétales, tranchées drainantes, revêtements perméables). Ces dispositifs contribuent à la renaturation urbaine et restaurent des services écosystémiques favorables au bien-être des résidents grâce aux bénéfices physiques (qualité de l'air, filtration de l'eau, régulation thermique) et psychologiques (contact avec la nature). La démarche inclut également des actions de sensibilisation des usagers, notamment via des signalétiques pédagogiques.

La politique ne traite pas des pratiques agricoles durables ni des politiques durables pour les océans et les mers.

Cibles relatives à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

La nouvelle feuille de route biodiversité de la stratégie Impact2030 annoncée début 2025 vise à réduire l'empreinte biodiversité de Nexity. Cette ambition s'inscrit pleinement dans la stratégie européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030, puisqu'elle contribue à limiter les pressions exercées par les activités humaines dans la continuité du plan de restauration de la nature. Par ailleurs, cette cible a une portée directe sur le territoire français, le groupe Nexity exerçant exclusivement ses activités en France, en cohérence avec les politiques publiques françaises et européennes actuelles et à venir.

Cette cible se décline en plusieurs objectifs couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe pour atténuer ses principales pressions sur la biodiversité tout au long du cycle de vie des opérations immobilières : réduire l'empreinte biodiversité des matériaux, mais aussi prévenir et réduire le changement d'usage des sols sur les emprises des opérations.

Ces objectifs ont été fixés par la Direction RSE en 2025 et sont, en partie, compatibles avec ses engagements Act4Nature international qui reposent sur des objectifs SMART (*Specific, Measurable, Attainable, Relevant and Time-bound*) fixés à l'issue de travaux menés sur l'analyse de double matérialité qui reposait sur plus de mille entretiens individuels et enquêtes. Néanmoins, ces cibles n'ont pas été développées en suivant des seuils écologiques spécifiques.

Objectifs	Champ d'application	Référence	Période	Avancement
Baisser l'empreinte biodiversité du Groupe liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations.				
Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations	Opérations en conception	2025	D'ici 2030	Marchés cadres dans toute la France

Actions en faveur de la biodiversité et des écosystèmes, et ressources allouées à leur mise en oeuvre (E4-3)

Cartographie des enjeux environnementaux et cartographie de la traçabilité du bois

L'année 2025 a été l'occasion pour Nexity d'initier une démarche auprès d'industriels et fournisseurs référencés sur différentes gammes de produits (bois de structure, escaliers, mobilier...). Afin de cartographier les enjeux environnementaux dans leurs offres, et de les interroger sur leur prise en compte de ces enjeux. Cette initiative, pilotée par la Direction RSE conjointement avec le service Achats de la Direction de la construction, a pour but de faire converger le Groupe et ses partenaires vers une meilleure appréhension de la biodiversité dans les marchés, via notamment l'amélioration de la traçabilité du bois (origine, labels, etc.).

Cahier des charges biodiversité "Naturellement !"

Depuis 2020, Nexity déploie un cahier des charges biodiversité intitulé «Naturellement !» applicable à toutes les activités de promotion, intégrant systématiquement des espaces végétalisés qui répondent à des exigences biodiversité et qui incluent des solutions fondées sur la nature comme des techniques naturelles d'infiltration des eaux pluviales. À noter que cela ne s'inscrit pas dans des mécaniques de compensations de biodiversité.

Établissement d'un contrat cadre avec six bureaux d'études écologie

Pour renforcer cette démarche de conception, le Groupe souhaite systématiser le recours à des écologues. En 2024, Nexity a collaboré avec un bureau d'études externe pour réaliser une trame de diagnostic flash, co-construite avec

les équipes opérationnelles sur l'expérience de huit projets de promotion, répartis sur l'ensemble du territoire. Ces diagnostics flash visent à faciliter le dialogue avec les collectivités et les riverains sur leurs enjeux territoriaux, tout en anticipant les réglementations environnementales pour réduire les risques leurs étant liés. En 2025, un contrat cadre a été établi pour faciliter le recours à ce diagnostic amont et garantir son déploiement à l'ensemble des opérations du Groupe et six bureaux d'études spécialisés ont été sélectionnés pour couvrir l'ensemble du territoire.

Nexity a pour objectif de faire perdurer cette dynamique impulsée par les contrats cadre signés avec les bureaux d'études écologie en intégrant des critères liés à la biodiversité dans d'autres contrats cadre d'ici à 2030.

Pilotage de trajectoire biodiversité : neuf indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe

L'année 2025 a également été marquée par le travail avec un groupe de référents interne et un cabinet externe spécialisé, afin d'identifier les meilleurs indicateurs pour la mise en place d'un pilotage de trajectoire biodiversité. Neuf indicateurs stratégiques ont ainsi été présentés au Copil Impact2030 de décembre 2025 pour lesquels un dispositif de collecte de la donnée est en construction. Cette démarche s'intègre dans la continuité des travaux initiés en 2022, autour de la mesure de la première empreinte biodiversité du Groupe et dans une optique de pouvoir suivre l'amélioration des pressions sur la biodiversité au niveau d'une opération type mais aussi au niveau du Groupe.

Métriques liées à ses impacts matériels sur la biodiversité et les écosystèmes

Objectifs 2025	Année de référence	Valeur de référence	Echéance	2023	2024	2025
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2021	92%	2025	98%	100%	100%
Avoir 100% des opérations de bureaux livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2021	100%	2025	100%	100%	100%
Total résidentiel et bureaux				100%	100%	100%

3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux ⁽¹⁾ (gypse, calcaire, sable, minéral de fer, bois), l'un des principaux consommateurs d'énergie pour l'exploitation ⁽²⁾ (électricité, chaleur, énergies fossiles) et le premier producteur de déchets (70% du poids des déchets en France ⁽³⁾). À l'échelle européenne, la construction et l'utilisation des bâtiments sont ainsi responsables de 50% en poids des extractions totales de matières premières.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux liés à la protection des ressources et à l'économie circulaire :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Raréfaction des ressources] La promotion immobilière peut contribuer à la raréfaction de ressources naturelles non-renouvelables par leur utilisation dans les matériaux de construction.	Politique d'économie circulaire	Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe.	- Eco-conception. - Guides de conception « Ecotech ».
Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire] Le déploiement de l'économie circulaire, comme la réduction des ressources utilisées pour la construction et/ou l'utilisation de ressources durables, permettrait d'anticiper les futures demandes du marché et offrirait une opportunité réputationnelle pour Nexity.	Politique d'économie circulaire	20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine à l'horizon 2030.	- La réhabilitation et régénération urbaine. - Création de Nexity Héritage.
Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont et la construction des bâtiments génèrent des déchets qui doivent être correctement triés et valorisés pour ne pas risquer de polluer les sols et les eaux.	Politique d'économie circulaire	100% d'opération avec la nouvelle Charte chantier écoresponsable Nexity.	- Réemploi. - Inscriptions dans plusieurs programmes : « Booster du réemploi » & Cynéo. - Charte chantier écoresponsable.
Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement] En conservant les matériaux du bâtiment existant, la réhabilitation permet de préserver les ressources naturelles en limitant le recours à des matériaux neufs et de réduire les déchets de chantier. La réhabilitation permet également d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en prolongeant leur durée de vie. Ce processus renforce la durabilité du parc immobilier et contribue à la régénération des espaces urbains.	Politique d'économie circulaire	20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine à l'horizon 2030. - Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe.	- La réhabilitation et régénération urbaine. - Création de Nexity Héritage. - Eco-conception. - Guides de conception « Ecotech ».
Risque	[Hausse des coûts de construction liée à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources] L'approvisionnement en matériaux pour la construction fait face à une double pression : l'épuisement progressif des ressources traditionnelles et la difficulté à industrialiser les matériaux alternatifs biosourcés et géosourcés. Cette tension sur les matières premières pourrait alourdir les coûts des opérations de Nexity et ralentir la transition écologique imposée par les nouvelles normes.	Politique d'économie circulaire	Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe.	- Eco-conception - Guides de conception « Ecotech ». - Plan de Performance Construction.

1) Consommation de matières et empreinte matières – Synthèse des connaissances en 2021 – Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires

2) Bilan énergétique de la France en 2021 – Synthèse – Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires

3) Agence de la Transition Ecologique – ADEME Expertises – Source : ADEME

3.2.3.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (IRO-1)

Conscient de ces enjeux forts à son échelle, Nexity a réalisé en 2024 une étude détaillée d'analyse de son exposition aux risques physiques et de transition propres à la chaîne de valeur de Nexity (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre). Cette étude comprend pour les processus évalués les risques liés à l'approvisionnement en matériaux et matières premières.

Les activités de Nexity, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement, de promotion immobilière résidentielle ou tertiaire ou d'exploitation de résidences étudiantes, sont toutes situées sur le territoire français métropolitain. La Direction des achats travaille à renforcer sa politique d'achats responsables afin de réduire l'impact de sa chaîne de valeur amont, en particulier l'approvisionnement en matières premières de ses fournisseurs qui pourrait entraîner une diminution des ressources naturelles non-renouvelables et affecter les communautés locales qui en dépendent.

3.2.3.2 Déployer l'économie circulaire pour construire la ville de demain

Politique en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

La politique de Nexity concernant l'utilisation des ressources et l'économie circulaire se concentre sur les matériaux utilisés par ses entreprises partenaires et sous-traitantes dans l'exécution des marchés de travaux qu'elle leur confie. Elle a pour objectif de réduire l'impact de son activité principale (la promotion immobilière) sur la consommation de ressources, de devenir le leader de la régénération urbaine et d'aller vers la ville circulaire. Cette politique s'applique à l'ensemble des activités de promotion immobilière de Nexity, couvrant toutes les phases du cycle de vie des bâtiments, de la conception à la fin de vie.

Les axes de la politique sont :

- **La réhabilitation et la régénération urbaine** : optimiser le bâti existant au travers d'une offre de réhabilitation et régénération urbaine permet de limiter le recours à des ressources naturelles, en travaillant et conservant un « déjà là » ;
- **L'économie des ressources par l'optimisation de la conception** : l'optimisation de la conception correspond à la sobriété dans l'utilisation des ressources. Chez Nexity, elle passe par l'utilisation de ratios de performance de conception permettant d'établir qu'il n'y a pas de surconsommation de ressources pour la création d'un espace de vie de qualité ;
- **L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes immobiliers** : la mise en œuvre d'actions de réemploi, comme l'utilisation de matériaux recyclés, permet de préserver les ressources naturelles tout en limitant l'impact environnemental du Groupe. Cette démarche anticipe les attentes du marché pour des

solutions durables et renforce l'attractivité de Nexity, tout en ouvrant des opportunités économiques et en visant à atténuer le risque d'une hausse des coûts de construction liée à la raréfaction et l'indisponibilité des matières premières ; et

- **L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes immobiliers** : la réduction et la valorisation des déchets de chantier permettent de préserver les ressources naturelles, de limiter les pollutions locales et l'enfouissement, tout en favorisant l'économie circulaire.

La mise en œuvre de cette politique est supervisée par la Direction générale de Nexity, avec une implication directe des équipes de la Direction RSE et de la Direction de la construction.

Dans l'élaboration de cette politique, Nexity prend en compte les intérêts des diverses parties prenantes (investisseurs, bailleurs et collectivités) exprimés au travers de leurs cahiers des charges et de leurs exigences réglementaires ou opérationnelles.

La politique est mise à disposition des parties prenantes via plusieurs canaux de communication, incluant la publication sur le site internet de Nexity, la diffusion lors de réunions et d'événements dédiés (Comités des parties prenantes, réunions d'administrateurs, Comité de Direction, etc.), ainsi que l'intégration dans les rapports annuels et les documents de communication interne. Des formations et des sessions d'information sont également organisées pour sensibiliser et impliquer les collaborateurs et les partenaires dans la mise en œuvre de cette politique.

Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

Début 2025, Nexity a élaboré une politique de transition environnementale Impact2030, avec un volet sobriété et économie circulaire pour répondre aux enjeux matériels du Groupe. Néanmoins, les cibles n'ont pas été développées en suivant des seuils écologiques spécifiques.

Les ambitions pour ces sujets visent à limiter la raréfaction des ressources, la production de déchets et à saisir l'opportunité du déploiement de l'économie circulaire comme création de valeur pour Nexity. Les différentes cibles que s'est fixé le Groupe en lien avec les actions en faveur de l'économie de ressource, la limitation de l'épuisement des ressources et l'économie circulaire sont volontaires et résumées dans le tableau ci-dessous :

Enjeux	Cibles	Référence	Période	Avancement
Développement de l'éco-conception	Part de suivi des ratios « Ecotech » dans les opérations du Groupe.	2025	D'ici 2030	En cours de réalisation
Réhabilitation et régénération urbaine	Atteindre 20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine.	2024	D'ici 2030	En cours de réalisation
Valorisation de déchets de chantier*	Part d'opération avec la nouvelle Charte chantier écoresponsable Nexity.	2025	D'ici 2030	En cours de réalisation

* Recherche d'un taux de valorisation matière (réutilisation ou recyclage) des déchets de chantier de 70% et plus

Actions et ressources en faveur de la préservation des ressources et du déploiement de l'économie circulaire (E5-2)

Les actions de Nexity en faveur de la limitation de l'utilisation des ressources et le recours à l'économie circulaire sont en lien avec les axes identifiés dans sa politique.

Favoriser la réhabilitation et la régénération urbaine

En 2024, Nexity a créé Nexity Héritage, une entité spécialisée dans la régénération urbaine. Cette dernière mène plusieurs actions pour accélérer la décarbonation de l'immobilier tout en partant de l'existant, telles que :

- Le repositionnement d'actifs : Nexity Héritage travaille sur la transformation urbaine et la réhabilitation patrimoniale, incluant la restructuration, l'extension et la surélévation des immeubles existants ;
- L'opération NEWTON à Champs-sur-Marne (94) est un parfait exemple de transformation d'un actif obsolète en plusieurs produits, utilisant un mix de bois et de béton pour renforcer les structures existantes. Ce projet vise la certification BREEAM VERY GOOD ainsi que la labellisation BBCA, ce qui illustre l'engagement de Nexity dans la préservation des ressources et la réduction de l'empreinte carbone ;
- La valorisation et dynamisation du territoire : Nexity Héritage se concentre sur la conception et le tissage de quartiers mixtes et innovants, en développant des marques d'exploitation dédiées. L'objectif est de concilier les besoins en logements avec la lutte contre l'artificialisation des sols, tout en favorisant la mixité de programmation des projets ; et

- Le renouvellement urbain : Nexity Héritage accompagne les collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Cette approche vise à revitaliser les territoires en respectant et en travaillant avec l'existant, apportant ainsi des réponses concrètes aux défis de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de l'empreinte carbone et de préservation de la biodiversité.

Nexity s'est également associé à Carrefour dans un vaste programme de requalification pour réaliser des opérations de mixité urbaine : 74 sites répartis sur tout le territoire français sont concernés. Ces projets de transformation iront de la construction sur parking à la restructuration de bâtiments existants, et concernent l'ensemble des formats des points de vente du distributeur. Ce projet d'envergure constitue une opération de régénération urbaine inédite à l'échelle nationale. La requalification de ces entrées et cœurs de villes permettra de repenser des projets urbains en cohérence avec les besoins et enjeux de chaque territoire concerné. Chaque site fera l'objet d'un programme de mixité urbaine spécifique à haute performance environnementale, défini en cohérence avec les besoins et les attentes de chaque collectivité. L'objectif est également d'accompagner la transition urbaine écologique en créant de nouveaux espaces verts et en favorisant les mobilités douces de proximité sur des fonciers déjà artificialisés.

Développer l'optimisation de la conception

Nexity s'attache à renforcer la performance environnementale de la conception de ses opérations grâce à des guides dédiés, appelés "Ecotech". C'est une approche intégrée qui vise à optimiser la balance économique et réduire l'impact environnemental des projets immobiliers de Nexity dès la phase de conception. Cette démarche s'applique à l'ensemble des projets du Groupe.

À titre d'exemple, le guide « Ecotech Collectifs » présente les éléments essentiels pour la conception optimisée des opérations résidentielles du Groupe, en résumant les grands principes de la réglementation et en proposant des réflexes et bonnes pratiques à partager avec les équipes internes et les prestataires associés aux projets.

Ces guides sont remis aux architectes ainsi qu'aux différents prestataires dès le début des opérations et régulièrement mis à jour pour s'adapter à l'évolution des besoins, des réglementations, des techniques et des bonnes pratiques régionales. Lors des comités

d'engagement, des indicateurs spécifiques sous forme de ratio sont contrôlés et permettent de valider la bonne prise en compte des « Ecotech » dans les projets.

Ces guides ont été actualisés en 2025 et font partie intégrante du Plan de Performance Construction déployé chez Nexity. Ils jouent un rôle crucial dans la mise en œuvre de la performance en fournissant des directives claires, notamment à travers 11 ratios de conception cibles qui constituent des indicateurs clés et permettent de s'assurer que le projet développé par le Groupe répond à ses objectifs de performance. Ces ratios ont été élaborés par la Direction de la construction à partir de l'analyse de différents quantitatifs issus des projets du Groupe (mètres, nombre de gaines, etc....) et confrontés au retour d'expérience de Nexity sur ses opérations passées. Ainsi, ces ratios de conception jouent à la fois le rôle d'évaluateurs des projets et de valeurs cibles à atteindre pour les équipes de maîtrise d'œuvre.

Intégrer des éléments issus du réemploi dans les opérations

Chez Nexity, le réemploi des matériaux est une composante essentielle de la stratégie de développement durable et de l'engagement du Groupe pour l'économie circulaire. Cette démarche vise à réduire l'impact environnemental des projets immobiliers en minimisant la consommation de ressources vierges et en favorisant l'utilisation de matériaux recyclés et réemployés.

Pour répondre à l'objectif d'intégration de matériaux de réemploi dans les opérations, Nexity s'est inscrit dans plusieurs programmes et initiatives comme le « Booster du réemploi » et est depuis 2025 un des partenaires de Cynéo.

Le programme « Booster du Réemploi » est un programme qui vise à accélérer le réemploi des matériaux en facilitant et massifiant le développement de solutions circulaires. Ce programme inclut des expérimentations d'objectifs de réemploi en pourcentage de coûts travaux, nombre de gisements réemployés et tonnage de déchets évités.

Cynéo est un acteur de la filière BTP dont l'objectif est de faciliter et massifier le développement de solutions circulaires en réunissant au sein d'un même écosystème d'acteurs une ingénierie, une communauté de faiseurs de l'économie circulaire et des centres techniques physiques dédiés à l'incubation de filières de réemploi et à l'accompagnement technique.

Réduire et améliorer la valorisation des déchets de chantier

Conscient des enjeux environnementaux et réglementaires en lien avec les déchets de ses opérations, Nexity a conduit en 2024 un groupe de travail accompagné par un cabinet extérieur dans le but de mettre à jour sa Charte chantier écoresponsable. Elle intègre les exigences réglementaires de tri sept flux et de valorisation des déchets sur les chantiers, et intègre également l'objectif de taux de valorisation des déchets de la Taxonomie européenne lié à

l'objectif « Atténuation du changement climatique ».

Après validation par la Direction de la construction et la Direction juridique, la charte actualisée a été diffusée au cours de l'année 2025 par le Directeur de la construction auprès des collaborateurs en charge des appels d'offre et de la réalisation des opérations afin de s'assurer d'une prise en compte immédiate et systématique dans les appels d'offre.

3.2.3.3 Flux de ressources entrants (E5-4)

Nexity réalise des achats de travaux auprès des entreprises du bâtiment pour chacune de ses opérations. Les ressources entrantes dans un projet de construction sont liées au gros œuvre et au second œuvre, avec principalement le béton, l'acier et le bois, mais également le verre, le plastique ou le cuivre par exemple. Les matériaux sont sélectionnés en fonction des modes constructifs et besoins spécifiques du projet. Le Groupe est engagé dans le développement d'une méthodologie rigoureuse pour la collecte d'information, opération par opération, auprès de ses partenaires entreprises et de consolidation au niveau du Groupe pour mesurer l'ensemble des flux intrants. À fin 2025, cette méthodologie était toujours en cours de construction.

Parmi tous les intrants (matériaux concourant à l'édification des opérations), Nexity se focalise principalement sur ceux qui ont les impacts les plus forts tant sur un aspect carbone que sur la consommation de matière première comme le béton. En effet, le béton, qui reste le principal mode constructif, est également un des matériaux les plus consommateurs de ressources : il est composé principalement de sable, de graviers et de ciment. Le sable et les graviers sont des granulats essentiels qui constituent environ 60 à 75% du mélange. De même, la mesure et le suivi de la provenance des bois entrant dans les opérations constitue un enjeu majeur en termes d'impact sur la préservation de la ressource.

Le suivi en poids des quantités entrantes n'est pas encore mis en place pour le Groupe.

3.2.3.4 Flux de ressources sortants – Déchets issus de ses propres activités (E5-5)

Nexity en tant que donneur d'ordre (maître d'ouvrage) est le producteur des déchets de chantier, et délègue à ses partenaires entreprises opération par opération la collecte sélective et l'élimination des déchets ⁽¹⁾ qu'elles produisent dans le cadre de l'exécution de leur marché de travaux.

Nexity a fait le choix de s'engager dans le développement d'une méthodologie rigoureuse de collecte d'information opération par opération auprès de ses partenaires

entreprises et de consolidation au niveau du Groupe de ses quantités de déchets produits, plutôt que d'avancer sur une approche statistique au ratio. Cette démarche en cours de construction à fin 2025 vise à garantir une évaluation précise et fiable des taux de valorisation de ses déchets de chantier.

Le suivi du taux de valorisation des déchets de chantier n'est pas encore mis en place pour le Groupe.

3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables

3.2.4.1 Green bond et crédit à impact

Green bond et crédit à impact

Green bond

Nexity a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE en émettant dès 2019 des obligations vertes (*green bonds*) pour un montant de 240 millions d'euros. Les fonds provenant des *green bonds* sont alloués au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères, dont notamment les standards européens *Nearly Zero-Energy Buildings* (NZEB). L'allocation des fonds aux projets éligibles du Groupe fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un reporting annuel qui est audité et publié. Il est à préciser toutefois que ces obligations vertes ne contiennent pas de critères d'alignement au sens de la Taxonomie durable en 2024. Le reporting 2024 sera disponible sur la page Internet « finance responsable » du groupe Nexity. Cette émission a été réalisée selon les meilleures pratiques du marché et en conformité avec les principes applicables aux obligations vertes (*Green Bond Principles*) publiés par l'*International Capital Markets Association* (ICMA) (voir note 21.1 « Dettes obligataires » figurant au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2024 » du présent Document d'enregistrement universel).

Nouveau Framework

Un nouveau *Framework* comportant un volet *Use of Proceeds* et un volet *Sustainability Linked* a été publié mi-2023 puis mis à jour mi-2024. La *second party opinion* réalisée par ISS atteste d'un niveau robuste.

Les deux documents *Framework* ainsi que le reporting annuel au titre de l'émission de *greenbond* de 2019 sont disponibles sur le site Finance durable du Groupe.

Crédit à impact

En février 2023, Nexity a renouvelé sa ligne de crédit *corporate* en signant un contrat bancaire d'une maturité de 5 ans (échéance février 2028) comprenant une ligne de crédit en trésorerie de 625 millions d'euros, assortie de critères environnementaux. Nexity a fait le choix d'inclure dans ce contrat de crédit des critères à impact environnemental qui reposent sur l'atteinte d'objectifs liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe (émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 pour le Groupe, scope 3 pour les activités de promotion immobilière) et de la féminisation de ses instances dirigeantes. Ces engagements découlent de la stratégie accélérée Climat et Biodiversité approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires en 2022 et confirmé à celle de 2025. La ligne de crédit comporte une obligation de résultat vertueuse en prévoyant un mécanisme de bonus/malus sur la marge applicable en fonction de l'atteinte de ces objectifs qui seront évalués annuellement.

3.2.4.2 Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables

Les principales activités de Nexity éligibles à la Taxonomie européenne sont :

- En lien avec son activité de promotion, la construction de bâtiments et la réhabilitation de bâtiments (84% du chiffre d'affaires total) ; et
- En lien avec son activité d'exploitation, la gestion d'espaces de coworking et de résidences étudiantes (9% du chiffre d'affaires total).

1) Les déchets de chantier se décomposent en deux catégories principales que sont les déchets dangereux (DD) et le déchets non dangereux (DND). Parmi les DND, on trouve plusieurs typologies spécifiques que sont le papier/carton, le métal, le plastique, le verre, le bois, la fraction minérale, ou encore le plâtre

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Seuls les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire » sont concernés, les autres objectifs n'étant pas applicables au modèle d'affaires du Groupe.

L'exercice 2025 se caractérise par un renforcement de la méthodologie, un élargissement du périmètre analysé et la mise en place d'un processus d'analyse des données ayant permis de valider le DNSH générique Pollution et ayant vocation à se renforcer sur les exercices à venir, permettant une progression de l'alignement réglementaire des activités de promotion immobilière (7.1 Constructions de bâtiments neufs et 7.2 Rénovations de bâtiments existants) par rapport à 2024. L'évaluation du chiffre d'affaires aligné repose sur une approche volontairement prudente et prend en compte le caractère progressif de l'intégration des exigences de la Taxonomie dans les opérations.

Pour son activité de promotion immobilière (7.1 et 7.2) et son activité d'exploitation (coworking) pour la filiale Morning (7.7), Nexity présente à titre volontaire un indicateur alternatif de performance énergétique, basé uniquement sur le respect du seuil de critère de performance énergétique.

Les taux d'éligibilité et d'alignement pour l'exercice 2025 sont présentés dans les tableaux de synthèse ci-après.

Enfin, les natures d'OpEx définies par la Taxonomie étant non matériels par rapport au modèle d'affaires, Nexity applique l'exemption réglementaire.

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et du taux d'alignement du chiffre d'affaires 2025 pour les activités 7.1, 7.2 et 7.7 pour l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Activités de la Taxonomie	CA* total (en M€)	CA éligible (en M€)	CA éligible / CA* total (%)	CA aligné (en M€)	CA aligné / CA éligible (%)	CA aligné / CA* total (%)
7.1 Construction de bâtiments neufs		2.303		651	28,3%	
7.2 Rénovation de bâtiments existants		70		2	2,9%	
SOUS-TOTAL PROMOTION (7.1 ET 7.2)	2.504	2.373	94,8%	653	27,5%	26,1%
7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	303	247	81,5%	0	0%	0%
TOTAL PROMOTION ET EXPLOITATION (7.1, 7.2 ET 7.7)	2.807	2.620	93,3%	653	24,9%	23,2%
Activités non éligibles		201				
TOTAL CA NEXITY	2.821	2.620	92,9%	653	24,9%	23,2%

* Chiffre d'affaires consolidé du Groupe

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et du taux d'alignement volontaire du chiffre d'affaires 2025 pour les activités 7.1, 7.2 et 7.7 pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » uniquement pour le CCS Performance énergétique

Activités de la Taxonomie	CA* total (en M€)	CA éligible (en M€)	CA éligible / CA* total (%)	CA aligné (en M€)	CA aligné / CA éligible (%)	CA aligné / CA* total (%)
7.1 Construction de bâtiments neufs		2.303		1.358	59,0%	
7.2 Rénovation de bâtiments existants		70		2	2,9%	
SOUS-TOTAL PROMOTION (7.1 ET 7.2)	2.504	2.373	94,8%	1.360	57,3%	54,3%
7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	303	247	81,5%	42	17,0%	13,9%
TOTAL PROMOTION ET EXPLOITATION (7.1, 7.2 ET 7.7)	2.807	2.620	93,3%	1.402	53,5%	49,9%
Activités non éligibles		201				
TOTAL CA NEXITY	2.821	2.620	92,9%	1.402	53,5%	49,7%

* Chiffre d'affaires consolidé du Groupe

Activités concernées, synthèse de la méthodologie et des résultats pour Nexity

Les principales activités de Nexity éligibles à la Taxonomie européenne sont :

- En lien avec son activité de promotion, la construction de bâtiments et la réhabilitation de bâtiments (84% du chiffre d'affaires total) ; et
- En lien avec son activité d'exploitation, la gestion d'espaces de coworking et de résidences étudiantes (9% du chiffre d'affaires total).

Nexity a défini des hypothèses et des méthodes d'analyse qui font l'objet d'une description dans ce chapitre.

Nexity applique le cadre réglementaire de la Taxonomie européenne tel que défini par le dernier règlement délégué en vigueur (règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission adopté le 4 juillet 2025 et entré en vigueur le 28 janvier 2026). Pour cet exercice 2025, l'entreprise n'a pas appliqué le principe de matérialité par activité (seuil de 10%).

Le chiffre d'affaires, les dépenses d'investissement et les dépenses d'exploitation étudiés couvrent l'ensemble des activités du groupe Nexity correspondant au périmètre de consolidation financier. Le chiffre d'affaires et les dépenses d'investissement peuvent ainsi être réconciliés avec les comptes consolidés établis au 31 décembre 2025. L'évaluation des activités éligibles de Nexity a été menée sur la base d'une analyse détaillée de ses différentes activités et au regard des activités décrites dans le règlement Taxonomie. Les différentes activités éligibles étant logées dans des pôles d'activité différents, il n'y a pas de risque de double comptage de celles-ci.

La majorité des opérations du Groupe (97% du CA 2025) est localisée en France.

Activités en lien avec l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Au titre de cet objectif, les activités de la Taxonomie dans lesquelles rentrent certaines activités de Nexity sont les suivantes :

- 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers (pour les achats et locations de véhicules - CapEx) ;

Travaux et résultats pour l'exercice 2025

Le périmètre d'analyse d'opérations a été élargi par rapport à 2024, et l'analyse de plusieurs critères DNSH a été affinée. Concernant le critère DNSH générique Pollution, les incertitudes d'interprétation ainsi que l'étendue des travaux à mener avaient limité la capacité à collecter l'ensemble des données requises pour son respect pour l'exercice 2024. Ce n'est pas le cas pour l'exercice 2025 et le critère DNSH générique Pollution est considéré comme respecté.

Evaluation de l'alignement du chiffre d'affaires éligible

La synthèse des résultats d'éligibilité et d'alignement du chiffre d'affaires pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » est présentée dans le tableau de synthèse en introduction du paragraphe 3.2.4.2 « Reporting

- 7.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ;
- 7.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ; et
- 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments (pour les activités d'exploitation résidentielles ⁽¹⁾ et tertiaires ⁽²⁾ - CA et CapEx).

Les CapEx éligibles ne concernent que les activités 6.5. (Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers) et 7.7. (Acquisition et propriété de bâtiments). Les activités qui ont été identifiées comme non éligibles sont : aménagement foncier et vente de terrains à bâtir.

Activités en lien avec l'objectif « Transition vers une économie circulaire »

Au titre de cet objectif, les activités de la Taxonomie pour lesquelles certaines activités de Nexity sont éligibles sont équivalentes en termes d'éligibilité aux activités 7.1 et 7.2 (seule la numérotation de la nomenclature change en lien avec l'objectif concerné) :

- 3.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ; et
- 3.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA).

Activités en lien avec l'objectif « Adaptation au changement climatique »

Au titre de cet objectif, il n'y a pas d'activité de Nexity qui rentre dans les activités de la Taxonomie. En effet, seuls les CapEx et les OpEx destinés à la mise en place de solutions d'adaptation peuvent être éligibles. Or, l'activité de promotion de Nexity ne représente ni CapEx ni OpEx de ce type.

Ainsi, pour Nexity, seuls les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire » sont concernés par l'évaluation de l'alignement.

2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » du présent chapitre. Les tableaux réglementaires détaillés sont présentés à la fin de du présent chapitre.

- En 2025, l'alignement réglementaire est de 23,2% du chiffres d'affaires total Groupe.
- En 2024, l'alignement réglementaire était de 0% du chiffre d'affaires total Groupe et l'alignement volontaire (hors DNSH générique Pollution notamment) de 17,2% du chiffre d'affaires total Groupe.

Pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire », l'analyse fait ressortir un taux d'alignement à 0% en 2025, le taux de valorisation des déchets de chantier ne remplissant pas encore l'objectif pour les activités 3.1 et 3.2.

1) Exploitation de résidences étudiantes (Studéa)

2) Exploitation de locaux pour du coworking (Morning)

Dépenses d'investissement (CapEx) et dépenses d'exploitation (OpEx)

Les CapEx éligibles à la Taxonomie représentent 75,5% des CapEx totaux qui sont de 181 millions d'euros pour 2025. Il est à signaler que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est par nature pas très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants.

Les natures d'OpEx retenues par la Taxonomie ne représentent que 0,6% des OpEx totaux. Cette part étant non matérielle, le Groupe a donc décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx.

Méthode détaillée pour l'analyse de l'éligibilité

Nexity est soumis à l'analyse d'éligibilité sur l'ensemble des six objectifs de la Taxonomie. Après analyse de son secteur d'activité et de son modèle d'affaires, le Groupe n'est éligible qu'aux objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire ».

Chiffre d'affaires (CA)

Objectif « Atténuation du changement climatique »

Le CA éligible pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 2.620 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires Groupe de 2.821 millions d'euros, soit 92,9% de ce total (voir Compte de résultat consolidé présenté au chapitre 5.1.1 « États de synthèse » du présent Document d'enregistrement universel).

- La part du CA éligible en 2025 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 7.1) représente 81,6% du CA total Groupe.
- La part du CA éligible en 2025 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 7.2) représente 2,5% du CA total Groupe.
- La part du CA éligible en 2025 liée à l'acquisition et propriété de bâtiments (activité 7.7) représente 8,8% du CA total Groupe.

Les activités non éligibles représentent 201 millions d'euros.

Objectif « Transition vers une économie circulaire »

Le CA éligible pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 2.373 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires Groupe de 2.821 millions d'euros, soit 84,1% de ce total.

- La part du CA éligible 2025 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 3.1) représente 81,6% du CA total Groupe.
- La part du CA éligible 2025 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 3.2) représente 2,5% du CA total Groupe.

Les activités non éligibles représentent 448 millions d'euros.

Dépenses d'investissements (CapEx)

Les dépenses d'investissement éligibles identifiées pour le groupe Nexity sont :

- Les contrats de location des véhicules (6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers); et
- Les contrats de location des immeubles en sous-location, pour les résidences étudiantes (Studéa) et pour les activités de coworking (Morning) (7.7 Acquisition et propriété de bâtiments); et les CapEx relatifs aux sièges sociaux et aux activités de holding (7.7 Acquisition et propriété de bâtiments).

Ainsi, les CapEx éligibles pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élèvent à 137 millions d'euros sur un total de 181 millions d'euros, soit 75,5% décomposé en :

- 1,2% pour l'activité 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers ; et
- 74,3% pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

(voir Notes annexes aux comptes consolidés présentées au paragraphe 8 « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel, avec notamment le tableau de réconciliation des CapEx).

À noter que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est par nature pas très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants.

La part des CapEx non éligibles représente 44 millions d'euros.

Dépenses d'exploitation (OpEx)

Au sein de Nexity, aucun frais de recherche et développement n'a été identifié, et les frais de maintenance et réparation se limitent au siège social. En effet, par nature, les frais de rénovation et d'entretien ne sont pas à la charge de Nexity sur les opérations immobilières.

Par conséquent, on peut limiter la définition des OpEx aux seules charges de location non éligibles à la norme IFRS 16 enregistrées au compte de résultat. Celles-ci sont liées au siège social et aux activités de holding (7.7). Selon cette définition, la part des OpEx au sens de la Taxonomie du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 16 millions d'euros sur un total de 2.587 millions d'euros soit un ratio de 0,6%.

Le total des OpEx taxonomiques représente une part non matérielle de l'ensemble des dépenses d'exploitation de Nexity. Le Groupe a donc décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx.

Méthodologie détaillée pour l'alignement aux critères techniques de l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Activité 6.5 - Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers

Les CapEx relatifs à l'activité 6.5 représentent 1,2% de la totalité des CapEx de l'exercice 2025 et sont non significatifs pour le Groupe. L'analyse d'alignement n'a pas pu être menée cette année et il a été considéré que ces actifs sont non alignés pour 2025.

Activité 7.1 – Construction de bâtiments neufs

Comme indiqué précédemment, l'évaluation de l'alignement pour l'activité principale de construction de bâtiments neufs a été menée avec une méthodologie de sélection d'opérations, une approche rigoureuse des DNSH et une hypothèse très prudente de non-alignement des opérations non analysées. Chaque année, le périmètre des opérations analysées est étendu. Il est à noter que pour 2025, les opérations au stade du dépôt de permis de construire ont été en moyenne 35% plus performantes que le seuil 2022 de la RE2020, et 10% plus performantes que le seuil 2025 de la RE2020.

Une analyse volontaire complémentaire d'alignement du CA sur le CCS Performance énergétique uniquement pour l'activité 7.1 a également été menée, basée sur le respect du critère NZEB -10%.

Critères de contribution substantielle (CCS)

Pour le critère de performance énergétique, les projets répondant à la réglementation thermique -10% (RT2012 -10%) ou à la RE2020 ont été considérés comme alignés pour le critère « Performance énergétique des bâtiments neufs » conformément à l'approche validée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) lors d'une communication ministérielle du 17 octobre 2022. Pour cette quatrième année de reporting complet sur les objectifs climatiques, les différentes lois applicables en France dans le secteur du bâtiment (RT2012 et RE2020) ainsi que les cahiers des charges des divers labels (NF HQE, BBCA et E+C-) ont été considérés comme permettant de valider les critères « Etanchéité à l'air », « Intégrité thermique » et « Potentiel de Réchauffement Planétaire » (réalisation d'une analyse de cycle de vie) pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 5.000 mètres carrés.

Critères « Do No Significant Harm » (DNSH)

L'analyse des critères DNSH a été menée en s'appuyant sur les différentes initiatives de place sectorielles. Elle repose sur une approche rigoureuse des critères DNSH pour cette cinquième année d'application du règlement Taxonomie.

Adaptation au changement climatique

Une analyse de l'adaptation au changement climatique conformément au règlement Taxonomie a été réalisée sur les opérations de la sélection conformes aux autres critères techniques d'alignement sur les activités 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants. L'analyse a été réalisée sur 30 ans grâce à l'outil Bat-ADAPT avec le scénario 8.5 du GIEC (*Business as Usual*). Si le risque est très important, les mesures d'adaptation mises en place ont été recensées. L'analyse a porté sur les risques climatiques suivants : sécheresses et retrait-gonflement des argiles, vagues de chaleur, inondations et submersion (aléas principaux en France et disponibles sur l'outil Bat-ADAPT) et a montré que tous les bâtiments analysés étaient conformes au DNSH (voir paragraphe 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » du présent chapitre).

Pollution – Substances préoccupantes et extrêmement préoccupantes

L'analyse des FDES ⁽¹⁾ de la base INIES (Informations sur les Impacts Environnementaux et Sanitaires) qui regroupe les FDES des fabricants, l'analyse des FDES collectées spécifiquement sur nos opérations, mais également la production d'une note d'analyse couvrant chaque alinéa applicable pour les métiers concernés de la promotion immobilière ont permis de répondre cette année aux exigences de ce DNSH. En ce qui concerne les alinéas du DNSH relatifs à REACH ⁽²⁾, Nexity estime que les produits et matériaux de construction utilisés sur les chantiers sont conformes aux exigences concernant les SC ⁽³⁾. Quant au critère sur les SVHC ⁽⁴⁾ qui indique que les produits et matériaux doivent contenir une concentration de substances de la liste candidate inférieure à 0,1% en masse, Nexity s'est appuyé sur une analyse des FDES sur les produits les plus à risque au regard de cet alinéa. Nexity renforce chaque année la collecte des FDES et leur analyse sera systématisée pour les prochains exercices.

Autres critères DNSH

L'examen des autres critères DNSH a été réalisé en considérant la réglementation française ainsi que les politiques existantes au sein du Groupe. En s'appuyant sur les pratiques de place, les éléments ci-dessous ont été considérés :

- **Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines** : dans le cadre du DNSH « Eau », le référencement d'équipements hydroéconomes permet de répondre aux seuils définis par ce critère quand les opérations ont eu recours à ce référencement. Concernant spécifiquement le risque de dégradation de la qualité de l'eau et la prévention du stress hydrique, La France a mis en place une réglementation sur l'eau, et encadre notamment les projets IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activité) qui sont dans l'obligation de :
 - Conduire une Évaluation des Incidences sur l'Environnement (EIE) qui comprend une analyse de l'état écologique des eaux souterraines ; et
 - Mettre en place un plan en matière de gestion et d'utilisation de l'eau conforme à la directive 2000/60/CE (Directive Cadre sur l'Eau), transposée en France en 2006 sous la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA).

Par conséquent, soit il s'agit d'un projet IOTA et l'étude est réglementaire, soit il ne l'est pas et le DNSH est respecté grâce aux obligations réglementaires locales (Plan Local d'Urbanisme) ;

1) Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire

2) Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals – règlement concernant l'enregistrement, l'évaluation et l'autorisation des substances chimiques, ainsi que les restrictions applicables à ces substances

3) *Substance of Concern* : substances préoccupantes

4) *Substance of Very High Concern* : substances extrêmement préoccupantes

- **Transition vers une économie circulaire** : pour le DNSH « Conception favorisant la circularité et permettant la réutilisation et le recyclage », la prise en compte des quatre piliers de l'économie circulaire lors de la conception : économie de ressources, adaptabilité, flexibilité et démontabilité est recherché. De plus l'intégration pour chacune des opérations concernées d'un objectif de taux de recyclage des déchets sur le chantier a été considérée comme permettant de valider le critère « valorisation matière » ;
- **Prévention et contrôle de la pollution sur la réduction du bruit, poussière et émissions de polluants** : pour le DNSH « Pollution », le déploiement d'une Charte chantier écoresponsable permet de couvrir ce critère ; et
- **Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes** : dans le cadre du DNSH « Biodiversité » : la conduite d'une évaluation d'incidence environnementale par le Groupe est obligatoire en France (97% du CA du Groupe en France) pour le dépôt d'un permis de construire lorsque la réglementation l'y oblige. De ce fait l'application de la réglementation française entraîne en soi le respect de ce DNSH.

Activité 7.2 - Rénovation de bâtiments existants

Conformément à la publication du règlement Taxonomie, seuls les projets de rénovation entraînant une réduction de la demande d'énergie primaire d'au moins 30% ou s'identifiant comme des travaux de rénovation importants peuvent être considérés alignés. Par ailleurs, une approche identique à celle menée pour l'activité 7.1 a été menée pour l'évaluation de l'alignement notamment pour les critères DNSH.

De plus, une analyse volontaire complémentaire d'alignement du CA sur le CCS Performance énergétique uniquement pour l'activité 7.2 a également été réalisée, basée sur le respect du critère NZEB -10%.

Activité 7.7 - Acquisition et propriété de bâtiments

L'analyse d'alignement des CapEx relatifs à l'activité 7.7 n'a pas pu être menée cette année, et il a été considéré que ces actifs sont non alignés pour 2025.

Concernant l'étude de l'alignement du chiffre d'affaires de l'activité 7.7, le Groupe a mené une double analyse :

- Une analyse de l'alignement réglementaire au sens de la Taxonomie en lien avec le respect des critères de contribution substantielle et des DNSH. Ce taux ressort à 0 ; et
- Une analyse volontaire complémentaire sur l'ensemble des sites Morning en exploitation sur le seul critère de performance énergétique de l'exploitation (basée sur le fait que le bâtiment fasse partie du Top 15% du parc immobilier les plus performants en consommation d'énergie primaire par mètre carré). En effet le Groupe considère que les autres critères (surveillance et évaluation, adaptation du bâtiment) concernent davantage les propriétaires des bâtiments : Morning, en tant qu'exploitant de coworking, n'a pas de levier d'action direct et ces critères n'ont donc pas été considérés dans cette analyse. Sur la performance énergétique, l'analyse a permis d'identifier la demande en énergie primaire par mètre carré par an pour chacun des sites. En suivant les

seuils du Top 15% 2025 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) sur les différentes typologies de bâtiments (Bureaux, Haussmannien, soumis à RT2012, etc.), Nexity a pu identifier les sites dont la performance était meilleure que ces seuils et donc alignés avec ce critère, les bâtiments concernés ayant été construits avant 2021.

La synthèse des résultats d'éligibilité et d'alignement volontaire du chiffre d'affaires pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » pour le CCS Performance énergétique uniquement des catégories 7.1, 7.2 et 7.7 est présentée dans le tableau de synthèse en introduction du paragraphe 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » du présent chapitre.

Analyse des garanties minimales

L'analyse du respect des garanties minimales a été menée à l'échelle du groupe Nexity et se base sur les 4 piliers : droits humains, corruption, fiscalité, concurrence loyale.

Droits humains

Nexity a déployé des procédures internes pour se conformer au Devoir de vigilance (voir paragraphe 2.1.6 « Devoir de vigilance » du présent Document d'enregistrement universel) pour identifier et prévenir les atteintes aux libertés des employés ainsi qu'aux droits de l'Homme. En effet, le Groupe exerce principalement en France (les activités en Pologne et au Portugal ont été cédées courant 2023 et les autres pays sont en gestion extinctive). Ces actions couvrent un champ d'application large, incluant des procédures d'alerte, des formations ainsi que la mise en place d'un Code de bonne conduite (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre) et d'une Charte éthique fournisseurs mise à jour en 2022.

Fiscalité, Corruption, Concurrence loyale

Afin d'anticiper et de réduire les risques de corruption et de trafic d'influence, le Groupe met en œuvre des mesures en application de la loi Sapin II et pour prévenir des situations de concurrence déloyale. Celles-ci sont appuyées par la correcte application du Code de bonne conduite, par des campagnes de sensibilisation et par un plan de formations pour les collaborateurs (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre).

Les procédures que le Groupe met en place pour respecter ces engagements comprennent par ailleurs la cartographie et la publication des facteurs de risques sur les politiques fiscales (voir paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent Document d'enregistrement universel), la mise en place d'un mécanisme d'alerte en interne pour lutter contre la corruption (voir paragraphe 3.4.1.4 « Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3) » du présent chapitre) ainsi qu'un suivi régulier des procédures judiciaires et d'arbitrage (voir paragraphe 2.1.5.4 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » du présent Document d'enregistrement universel).

À la date du 31 décembre 2025, aucune condamnation n'a été identifiée à l'échelle du Groupe de nature à remettre en cause l'alignement sur les garanties minimales.

3.2.4.3 Tableaux réglementaires de la Taxonomie européenne

Proportion du chiffre d'affaires (CA), des dépenses d'investissement (CapEx) et des dépenses d'exploitation (OpEx) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ICP résumés)

Exercice financier 2025					Répartition par objectifs environnementaux des activités alignées sur la Taxonomie										
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (2024) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (2024) (16)
	M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%
CA	2.821	92,9%	653	23,2%	23,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,1%	N/A	0	0%
CapEx	181	75,5%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	0	0%
OpEx	16	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Proportion du chiffre d'affaires (CA) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ventilation par activité)

ICP reporté		CA			Objectifs environnementaux des activités Taxonomie alignées								
Exercice financier		2025											
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (part éligible du CA) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du CA) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (part alignée du CA) (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activités habilitantes (12)	Activités transitoires (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	81,6%	651	23,1%	23,1%	0%	0%	0%	0%	0%			28,3%
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	2,5%	2	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%		T	2,9%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	8,8%	0	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Somme de l'alignement par objectif					23,2%	0%	0%	0%	0%	0%			
TOTAL DE L'ICP (CA)		92,9%	653	23,2%	23,2%	0%	0%	0%	0%	0%			24,9%

Proportion des dépenses d'investissement (CapEx) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ventilation par activité)

ICP reporté		CapEx			Objectifs environnementaux des activités Taxonomie alignées									
Exercice financier		2025												
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (part éligible du CapEx) (3)		ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (part alignée du CapEx) (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activités habilitantes (12)	Activités transitoires (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€											
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5	1,2%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		T	0%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	74,3%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Somme de l'alignement par objectif					0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		75,5%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%

3.3 INFORMATIONS SOCIALES

Social et sociétal

S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE

- 1 IMPACT NÉGATIF
- 1 RISQUE
- 1 OPPORTUNITÉ

Nexity considère ses collaborateurs comme sa principale richesse. À ce titre, le Groupe veille à accompagner les collaborateurs au mieux en étant attentif au développement des compétences, en offrant des conditions de travail de qualité et inclusives.

CIBLES

- Maintenir **40%** de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026
- Réaliser **90%** des Entretiens de Développement de Performance (EDP) en 2026

ACTIONS CLÉS

- Accompagner les parcours professionnels de nos collaborateurs
- Offrir des conditions de travail attractives
- Proposer des dispositifs d'actionnariat et l'épargne salariale
- Favoriser l'équilibre vie privée & professionnelle des collaborateurs

S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

- 1 IMPACT NÉGATIF
- 1 RISQUE

Les chantiers étant des environnements de travail complexes et à risque, l'enjeu pour Nexity est de garantir le respect de la réglementation en matière de santé et de sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur, notamment ceux qui œuvrent sur les chantiers, tout en inscrivant la prévention des risques dans une démarche d'amélioration continue.

ACTIONS CLÉS

- Audits et contrôles de sécurité
- Application des obligations réglementaires
- Centralisation et exploitation des données des Coordinateurs de sécurité et de protection de la santé (CSPS)

S4 – QUALITÉ ET SAV

- 1 IMPACT NÉGATIF
- 1 RISQUE

Nexity place la qualité de ses réalisations et la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités, depuis la conception des projets jusqu'au suivi après livraison. Grâce à des dispositifs dédiés de qualité et de service après-vente, le Groupe veille à la conformité des bâtiments, au traitement efficace des réclamations et à l'amélioration continue de l'expérience client.

CIBLES

- Résoudre les réserves dans un délai maximum de **65 jours**
- Augmenter la satisfaction client sur l'immobilier résidentiel

ACTIONS CLÉS

- Outils d'évaluation internes
- Nouveau processus qualité et livraison
- Dispositif d'écoute « Client Smile »
- Plan d'actions satisfaction client (PAS)

S4 – TERRITOIRES ET LOGEMENT POUR TOUS

- 2 IMPACTS POSITIFS
- 1 OPPORTUNITÉ

Nexity contribue au développement des territoires en concevant des projets urbains durables en partenariat avec les collectivités locales. A travers la régénération urbaine, la mixité des usages et le développement de logements abordables et inclusifs, le Groupe œuvre à renforcer l'attractivité, la résilience et la qualité de vie des territoires pour tous.

CIBLES

- Suivre la part de réservations de logements par des ménages sous conditions de revenus
- Suivre la part de réservations de logements inclusifs

ACTIONS CLÉS

- Logements abordables pour les primo-accédants aux ressources contraintes
- Offres de résidences gérées et multigénérationnelles
- Aménagement de quartiers mixtes, attractifs et durables
- Développement d'actions solidaires

3.3.1 Personnel de l'entreprise (ESRS S1)

La Direction des ressources humaines Groupe a pour mission de piloter les compétences des 3.354 collaborateurs de l'ensemble du groupe Nexity ainsi que l'engagement de ces derniers afin de contribuer à l'atteinte des objectifs stratégiques du Groupe, déterminés par la Direction générale. Elle veille également au respect des obligations légales et conventionnelles, ainsi qu'au maintien d'un dialogue social de qualité. Par ailleurs, Nexity s'engage au quotidien afin de proposer à ses collaborateurs une qualité de vie et des conditions de travail attractives afin, d'une part, de fidéliser ses collaborateurs et, d'autre part, d'attirer de nouvelles compétences. La Direction des ressources humaines Groupe est également attachée à faire vivre des politiques de diversité et d'inclusion. À ce titre, elle contribue, à travers son rôle stratégique, à la performance globale et la culture de l'entreprise.

Description du personnel de l'entreprise

Nexity détermine comme personnel de l'entreprise l'ensemble des collaborateurs liés par un contrat de travail, peu importe le type de contrat en vigueur (contrat à durée indéterminée et contrat à durée déterminée) ou leur temps de présence en entreprise (temps plein et temps partiel) ainsi que les intérimaires considérés comme travailleurs sous contrôle opérationnel de l'entreprise. Ce traitement diffère du traitement opérationnel défini par le Code du travail, dans lequel les intérimaires ne sont pas juridiquement des salariés de Nexity.

À ce titre, sont donc exclus de cette notion de personnel de l'entreprise toute personne disposant d'une relation contractuelle avec un tiers (prestataires ou travailleurs de la chaîne de valeur). Les collaborateurs en préavis demeurant liés contractuellement à Nexity sont intégrés dans le personnel de l'entreprise.

3.3.1.1 Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux des conditions de travail et de l'inclusivité des collaborateurs :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Une politique sociale attractive permet de retenir les talents clés et de renforcer la marque-employeur de Nexity, tout en créant de la valeur ajoutée et en différenciant le Groupe de ses concurrents.	Politique d'attractivité et de fidélisation : conditions de rémunération, qualité de vie et conditions de travail des collaborateurs	- Reconnaissance de la performance individuelle via les révisions salariales à l'aide d'un dispositif de rétention. - Ecart de rémunération entre les femmes et hommes de moins de 5% d'ici 2026. - Plans d'attribution gratuite d'actions et dispositifs d'intéressement et/ou participation. - Au moins 5 initiatives en matière de prévention santé et qualité de vie au travail par an.	- Révisions salariales - Équité salariale - Mise en place des dispositifs de partage des résultats - Plateforme, outils et événements dédiés à la prévention santé
Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les équipes de Nexity sont au cœur de son modèle économique. Sans politiques solides en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation et de gestion des carrières, le Groupe risque de manquer de compétences clés pour assurer son développement et maintenir sa position de leader.	Politique d'attractivité et de fidélisation : formation et montée en compétences des collaborateurs	- Formations des managers sur 2 ans (2025 et 2026) au modèle managérial. - Formations métiers en fonction des orientations stratégiques. - Formation des collaborateurs aux gestes de premiers secours. - Accueil de stagiaires de classe 3e, principalement issus des QPV⁽¹⁾. - Taux de réalisation des Entretiens de Développement de Performance (EDP) de 90% en 2026. - Optimiser l'interface de réalisation des EDP.	Déploiement des formations

1) Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise participe à l'accroissement des inégalités, à la discrimination, et à l'exclusion de certains employés.	Politique de non-discrimination et de garantie d'un environnement inclusif	• 40% de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026. • 50% des femmes parmi les potentiels identifiés chaque année. • Maintenir notre précédent taux d'emploi des travailleurs handicapés en 2024, de 3,1%.	• Féminisation des instances dirigeantes et des filières métiers • Equité salariale • Communication et sensibilisation aux enjeux de l'égalité professionnelle et du handicap • Recrutement des travailleurs handicapés • Intégration des collaborateurs en situation de handicap • Accompagnement dédié au maintien dans l'emploi • Procédure de signalement des RPS avec désignation de référents harcèlement et discrimination

3.3.1.2 Politique en matière du personnel de l'entreprise (S1-1)

Ces politiques traduisent l'engagement de Nexity à répondre aux enjeux identifiés lors de l'analyse de double matérialité, en plaçant au cœur des actions la qualité des conditions de travail, le développement des compétences et la formation continue, ainsi que la promotion de l'inclusion et de la diversité. Par cette démarche, le Groupe affirme sa volonté de contribuer à un modèle économique responsable, favorisant l'épanouissement individuel, la cohésion sociale et la performance durable.

La politique de Nexity relative aux conditions de travail vise à attirer et fidéliser les collaborateurs. Elle repose sur deux axes :

- Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble de ses collaborateurs ; et
- Garantir une qualité de vie et des conditions de travail respectueuses et équilibrées.

Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble de ses collaborateurs

Respect du salaire décent (S1-10)

Étant donné que la quasi-totalité des collaborateurs de Nexity exerce son activité en France, le salaire décent est défini conformément aux standards légaux et aux accords collectifs en vigueur et correspond au salaire minimum fixé soit par la législation, soit par les conventions collectives applicables au secteur d'activité de l'entreprise.

En conséquence, tous les collaborateurs perçoivent une rémunération au moins équivalente aux salaires minimums conventionnels en vigueur ou, à défaut, au Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC). De plus, Nexity veille à garantir une équité salariale et à appliquer toute revalorisation imposée par la législation ou les négociations collectives afin d'assurer une rémunération conforme aux standards sociaux et économiques.

Ratio de rémunération totale

Le ratio de la rémunération totale annuelle est de 33 (34, en 2024). Ce dernier a été calculé en prenant la rémunération de la Présidente-Directrice générale (mandataire sociale) en numérateur et la rémunération médiane des collaborateurs en CDI présents au 31 décembre 2025 et sur toute l'année en dénominateur. En complément, le dénominateur intègre la rémunération de l'autre mandataire social (Directeur général délégué).

La rémunération prise en compte pour le calcul de cet indicateur est la rémunération utilisée pour le calcul du ratio d'équité (voir paragraphe 4.4.1.5 « Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les performances de la Société et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société »). Il s'agit du salaire fixe reconstitué temps plein hors absences, auquel s'ajoute la rémunération variable perçue sur l'année, les avantages en nature, les rémunérations long terme attribuées en 2025, les actions gratuites attribuées en 2025 et l'épargne salariale (intéressement et participation perçus en 2025 au titre de 2024).

Politique de rémunération (S1-1)

Afin d'aligner les intérêts des collaborateurs et des dirigeants avec ceux du Groupe, Nexity a élaboré une politique de rémunération basée sur la rémunération de la performance individuelle et collective et sur le partage de la valeur créée, tout en maîtrisant ses coûts et en respectant les principes d'équité. La rémunération est un facteur primordial d'attractivité comme de rétention des collaborateurs. La politique de rémunération, pilotée par la Direction des ressources humaines, s'applique pour toutes les entités dans les UES.

Cibles relatives aux conditions de rémunération (S1-5)

Afin de concrétiser sa politique, Nexity s’est fixé des objectifs qui se déclinent en trois axes :

- Reconnaître la performance individuelle via les révisions salariales : s’assurer que les augmentations distribuées sont en lien avec la performance du collaborateur et suivent une règle équitable ;
- Garantir l’équité salariale en assurant un écart de rémunération entre les femmes et hommes pour un travail de même valeur (poste et profil équivalents) de moins de 5% d’ici 2026 ; et
- Mettre en place des dispositifs permettant de partager les résultats à l’ensemble des collaborateurs à travers des Plan d’attribution gratuite d’actions (PAGA), et dispositifs d’intéressement et/ou participation.

Plan d’actions pour la mise en œuvre de rémunérations équitables et motivantes (S1-4)

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique, Nexity déploie les actions suivantes :

1. Structurer les révisions salariales autour de la performance individuelle

La rémunération individuelle fixe des collaborateurs constitue la contrepartie de la bonne tenue de la fonction. La rémunération variable, immédiate ou différée, quant à elle permet de rétribuer la contribution individuelle à la performance par l’atteinte d’objectifs spécifiques sur une période donnée. Sur le plan individuel, la performance est reconnue et rétribuée, d’une part, par l’attribution de mesures salariales, et, d’autre part, en fonction du poste occupé, par l’allocation d’une rémunération variable individuelle selon la contribution apportée par chacun.

Tous les ans, la Direction des ressources humaines porte également une attention particulière à ce que les collaborateurs ayant une performance supérieure ou étant identifié comme potentiel (Next) bénéficient d’un dispositif de rétention (promotion, augmentation ou rémunération long terme).

Les rémunérations sont revues, a minima annuellement, au travers d’un processus global structuré commun à l’ensemble des entités du Groupe, ce qui permet d’assurer une application homogène des principes de rétribution. Afin de garantir l’équité des mesures salariales accordées et des niveaux de rémunération identiques à postes et profils équivalents, le processus de révisions salariales repose sur le principe de non-discrimination, assuré notamment par une double revue de la situation de l’ensemble des collaborateurs (par les managers d’une part et par la Direction des ressources humaines d’autre part) et permettant ainsi une évaluation factuelle et objective.

Le Groupe veille également à garantir le principe de solidarité puisqu’une attention spécifique est portée chaque année aux collaborateurs ayant les rémunérations les plus modestes.

Dans le cadre des NAO (Négociations Annuelles Obligatoires) au titre de l’année 2025, la Direction générale a accordé une enveloppe maximum de 2% de la masse salariale incluant les augmentations individuelles. Ainsi, 38% des collaborateurs ont bénéficié d’une augmentation, et ce, pour un montant global de plus de 3 millions d’euros.

2. Garantir l’équité salariale

Nexity est attaché au respect de l’équité salariale, notamment entre les femmes et les hommes, et s’engage à lutter contre tout écart de rémunération ou de traitement injustifié.

En 2025, l’écart de rémunération non ajusté entre les femmes et les hommes est de 45%, (48,7% en 2024).

Rémunération moyenne annuelle	Femmes	Hommes	Ecart
2024	50.356€	74.856€	48,7%
2025	61.227€	88.800€	45%

Pour calculer cet indicateur, l’étude a été réalisée sur l’ensemble des collaborateurs en CDI présents au 31 décembre 2025 et toute l’année 2025. La rémunération prise en compte pour le calcul de cet indicateur est la rémunération utilisée pour le calcul du ratio d’équité (voir paragraphe 4.4.1.5 du chapitre 4 « Gouvernance d’entreprise ») Il s’agit du salaire fixe reconstitué temps plein hors absences, auquel s’ajoute la rémunération variable perçue sur l’année, les avantages en nature, les rémunérations long terme attribués en 2025, les actions gratuites attribuées en 2025 et l’épargne salariale (intéressement et participation perçus en 2025 au titre de 2024⁽¹⁾).

En complément, une revue des éléments de rémunération entre les hommes et les femmes est régulièrement effectuée selon une méthodologie qui a été validée par l’audit interne afin de calculer un écart de rémunération ajusté. La dernière revue réalisée sur les rémunérations 2025 a permis de mettre en exergue qu’à compétences et profils équivalents, l’équité salariale était respectée entre les hommes et les femmes.

En outre, conformément au décret d’application de la loi avenir professionnel, les entités du Groupe concernées en termes d’effectifs ont mesuré les indicateurs définis par l’Index de l’égalité professionnelle au titre de l’exercice 2025. Ainsi, au 31 décembre 2025, 94% des effectifs globaux se situent dans des structures couvertes par cet index (seuil légal). Par ailleurs, la note moyenne des principales entités qui composent le Groupe s’élève à 88,5/100.

(/100)	Index égalité 2024	Index égalité 2025
UES PC	89/100	85/100
UES Invest	93/100	92/100
Lespace	96/100	Non concerné en 2025
MOYENNE 2025		88,5/100

1) Le calcul de cet indicateur pour 2025 a évolué. En 2024, il ne tenait pas compte de la rémunération variable. L’indicateur au titre de 2024 a été recalculé suivant cette même méthodologie

3. Mettre en place des dispositifs permettant de partager les résultats à l'ensemble des collaborateurs

Épargne salariale

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place en 2015 un dispositif d'épargne salariale global composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) par des accords collectifs conclus avec les partenaires sociaux. Ce dispositif a évolué en 2020 afin de prendre en compte les dispositions de loi Pacte et de favoriser encore davantage l'actionnariat salarié en mettant en place un abondement correspondant à un pourcentage du montant épargné plafonné sur le fonds actionnariat salarié, puis en 2025 afin de favoriser l'épargne des collaborateurs en ouvrant l'abondement à l'ensemble de nos plans d'épargne et à tous types de versement.

Le PEG est alimenté par différentes sources : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les droits issus du compte épargne temps et les actions gratuites des salariés issues de plans démocratiques. Le PEG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (FCPE) Amundi, dont un fonds dit « Bas Carbone » intégrant des critères environnementaux ajouté en 2022, et un FCPE dédié, Nexity Actions, investi uniquement en actions Nexity.

Afin de permettre aux collaborateurs du Groupe de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) a été mis en place. Le PERCOLG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : six FCPE Amundi, dont cinq disponibles en gestion libre.

Au 31 décembre 2025, le FCPE Nexity Actions détenait 1.301.242 actions de la Société, représentant 2,32% du capital de Nexity.

Au niveau collectif, la performance est mesurée sur la base des résultats économiques atteints par la Société et/ou le Groupe. Les efforts consentis par chaque société se

concrétisent par le versement éventuel de primes d'intéressement et de participation, dès lors que les effectifs, la performance économique et les résultats de l'entité le permettent.

Des accords de participation et d'intéressement sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent. En 2025, le Groupe a versé en totalité 1,5 million d'euros de participation (3,9 millions d'euros en 2024) et 306.000 euros d'intéressement (2,3 millions d'euros en 2024) - au niveau des structures - à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2024 (données brutes avant CSG/CRDS). À cette occasion, 50% des collaborateurs ont épargné tout ou partie de leur participation/intéressement sur les dispositifs d'épargne salariale du Groupe.

En 2025, un nouvel accord d'intéressement a été négocié au sein de l'UES PC avec les partenaires sociaux, pour une durée de un an, intégrant des critères financier et extra-financier.

Actionnariat salarié

Afin d'associer les salariés en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées aux collaborateurs de Nexity (plans collectifs d'attribution gratuite d'actions et d'augmentation de capital réservée aux salariés). Au 31 décembre 2025, 61,9% des collaborateurs du Groupe détiennent des actions Nexity en direct ou via les FCPE du PEG. Le pourcentage de détention du capital de Nexity par les salariés et managers du Groupe représente 4,13% du capital au 31 décembre 2025.

En 2025, un plan collectif a été mis en place suite à l'approbation du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024.

Par ailleurs, le plan collectif du 18 mai 2022 est arrivé à acquisition définitive le 30 juin 2025. Les collaborateurs avaient la possibilité d'épargner leurs titres sur le fonds actionnariat salarié du PEG et de toucher l'abondement. 765 collaborateurs, soit 34% des collaborateurs qui ont acquis leurs actions, ont choisi d'épargner leurs titres sur le PEG.

Garantir une qualité de vie et des conditions de travail respectueuses et équilibrées

Politique en matière de qualité de vie et des conditions de travail (S1-1)

Afin de favoriser le bien-être au travail, Nexity a mis en place une politique permettant d'améliorer la qualité de vie et les conditions de travail de l'ensemble de ses collaborateurs. Cette politique recouvre trois axes majeurs :

- Une organisation du travail flexible ;
- La conciliation vie privée/vie professionnelle ; et
- La prévention santé et risques psychosociaux.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines, en co-construction avec ses partenaires sociaux et matérialisée par des accords collectifs.

La mise en œuvre de cette politique est effectuée par les équipes RH et suivie par les partenaires sociaux dans le cadre du dialogue social afin d'évaluer la performance de cette dernière et les éventuelles améliorations qui seraient nécessaires.

Cibles relatives à la qualité de vie et aux conditions de travail (S1-5)

Afin de concrétiser son ambition en la matière et en cohérence avec l'actualisation de la feuille de route 2026, un objectif clair et mesurable a été défini :

- Déployer au moins 5 initiatives en matière de prévention santé et de qualité de vie au travail par an.

Cet objectif sera suivi et réévalué annuellement pour analyse des résultats obtenus et redéfinition de l'ambition.

Plan d'actions lié au temps de travail et à l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle (S1-4)

La Direction des ressources humaines de Nexity est consciente que la qualité de vie au travail relève notamment de la prise en compte du bien-être des collaborateurs, de l'amélioration de leurs conditions de travail et d'une attention particulière portée à l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle. C'est pourquoi le Groupe déploie différentes mesures destinées à bénéficier au plus grand nombre de collaborateurs, quelle que soit leur société d'appartenance.

On distingue notamment les actions suivantes :

1. Permettre une organisation du travail flexible

Dès 2017, le Groupe a mis en place le télétravail, permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler un jour par semaine à domicile ou dans un tiers lieu Nexity. En octobre 2021, ce dispositif a été étendu à deux jours de télétravail par semaine pour les postes compatibles. Enfin, depuis 2022, un jour de télétravail supplémentaire est proposé aux collaborateurs en situation de handicap ou parents d'un enfant handicapé.

L'accompagnement au travail hybride a été renforcé en 2023 à travers une campagne dédiée.

Au 31 décembre 2025, 2.535 collaborateurs du Groupe étaient éligibles à ce dispositif. Par ailleurs, dans le cadre de la campagne annuelle relative à l'Entretien de Développement Professionnel (EDP), les collaborateurs ayant réalisé leur EDP et bénéficiant du télétravail ont eu l'opportunité de s'exprimer sur leurs conditions d'accès au télétravail et ses modalités d'exercice.

De plus, un entretien managérial est effectué chaque année pour les collaborateurs cadres au forfait jours afin de faire un état des lieux de l'organisation de leur activité au sein de Nexity et projeter de potentielles améliorations organisationnelles sur l'année à venir. Ce point permet notamment aux collaborateurs d'évoquer avec leur manager la gestion de la charge de travail ainsi que le respect des durées de repos et du droit à la déconnexion.

Par ailleurs, en 2025, une campagne de sensibilisation au droit à la déconnexion a été déployée, visant notamment à rappeler aux collaborateurs l'importance du respect des temps de repos et à encourager des pratiques de travail plus respectueuses du bien-être.

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou UES et définies par accord collectif, notamment selon la nature de leur activité et les dispositions conventionnelles qui leur sont applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

Nombre de collaborateurs ayant pris un congé familial :

2024			2025	
Genre	Nombre de collaborateurs	Pourcentage	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	121	6%	78	6%
Femmes	217	9%	111	7,4%
EFFECTIFS TOTAUX	339	8%	189	6,8%

Les congés familiaux instaurés au sein des différentes UES et entités, notamment dans le cadre des accords relatifs à la qualité de vie au travail et aux conditions de travail, visent à renforcer l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle pour tous les collaborateurs.

En effet, les modalités légales de ces congés (durée, conditions, éligibilité), peuvent être renforcées par le résultat du dialogue social des différentes UES avec le Groupe. À titre d'exemple, en complément de l'obligation

2. Favoriser l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle

Accompagnement de la parentalité

Au-delà du cadre légal de 16 semaines de congé maternité et 4 semaines de congé paternité, le Groupe accompagne ses collaborateurs dans la parentalité à travers différents dispositifs. En effet, chaque année, Nexity propose à l'ensemble de ses collaborateurs le bénéfice de places en crèches et de services associés à la parentalité à travers la signature d'un partenariat avec des professionnels reconnus dans le secteur de la petite enfance :

- Au 31 décembre 2025, 55 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche proche de leur domicile ou de leur lieu de travail ;
- En cas de défaillance du mode de garde habituel, Nexity offre un service d'accueil occasionnel et d'urgence en partenariat avec ce réseau de crèches ;
- Depuis 2023, une plateforme d'accompagnement à la parentalité est également mise à la disposition des collaborateurs leur permettant d'accéder à des contenus variés en lien avec la parentalité (articles, conférences et offres exclusives) ; et
- Enfin, pour encourager les collaborateurs à bénéficier de la totalité de leur congé paternité, Nexity assure le maintien de l'intégralité du salaire pendant toute la durée de ce congé. Le Groupe porte également une attention particulière au retour à l'emploi après un congé maternité.

Indicateurs liés aux congés familiaux (S1-15)

Tous les collaborateurs du groupe Nexity peuvent prétendre à la prise de congé familial. Font partie des congés familiaux, les congés de maternité, de paternité et d'accueil de l'enfant, le congé parental ou encore le congé d'adoption réglementés par la législation sociale ou par le biais des conventions collectives du Groupe. En 2025, 6,8% des collaborateurs du Groupe ont pris un congé familial⁽¹⁾.

légale concernant le congé paternité et d'accueil de l'enfant, au sein de l'UES Nexity Promotion Construction le salaire est maintenu sans condition d'ancienneté. Par ailleurs, des congés supra-légaux peuvent être déployés en complément. À titre d'illustration, un congé de rentrée scolaire compris entre une journée et une demi-journée est instauré au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, pour les collaborateurs dont la période d'essai est validée.

1) Pour calculer cet indicateur, les données consolidées à travers un outil commun de gestion administrative du personnel ont été agrégées. Les collaborateurs des sociétés Angelotti, Morning et à l'international sont exclus du périmètre d'étude.

Accompagnement des proches aidants

Dans le cadre de sa politique de prévention, Nexity a souhaité mettre à la disposition de ses collaborateurs en 2019 un service d'aide aux aidants, qu'il s'agisse de personnes issues du cercle familial (ascendant, descendant, conjoint...) ou de proches. Cette prestation consiste à accompagner les collaborateurs aidants dans toutes leurs démarches qu'elles soient ponctuelles ou quotidiennes, de l'analyse du besoin, à la mise en œuvre de solutions adaptées au proche en situation de perte d'autonomie, en passant par le suivi de l'ensemble des formalités administratives.

3. Prévenir les risques psychosociaux et promouvoir la santé

Dans le cadre de sa politique liée à la qualité de vie et des conditions de travail, Nexity accorde une attention particulière à la prévention des risques psychosociaux (RPS). Pour appuyer cette démarche de vigilance et de responsabilité, le Groupe met en place une politique de signalement dédiée, permettant à chaque collaborateur de faire remonter toute situation préoccupante. Une harmonisation de la procédure à l'échelle du Groupe a été mise en œuvre en 2025 afin de garantir des standards de protection homogènes pour l'ensemble des collaborateurs, en cohérence avec la nouvelle organisation et les enjeux de transformation de Nexity. La nouvelle procédure redéfinit également le rôle des interlocuteurs dédiés et leur périmètre d'actions :

- Dans le cadre d'une situation de harcèlement moral, sexuel ou de discrimination : Tout salarié, indépendamment de son statut, peut effectuer un signalement auprès de son Responsable Ressources Humaines ou de son référent Harcèlement et Discrimination (Employeur ou CSE).
- Dans le cadre d'une situation relative à tout autre risque psychosocial (conditions de travail, burn-out, conflit d'équipe...) : tout salarié, indépendamment de son statut, peut effectuer un signalement auprès de son responsable ressources humaines ou un représentant du personnel.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la procédure de signalement fait l'objet d'un encadrement strict à chaque étape et à tous les niveaux du dispositif : le signalement, la qualification des faits, l'enquête et le Plan d'actions pouvant inclure la prise de mesures disciplinaires. En ce sens, le dispositif intègre un principe de confidentialité et d'anonymat pour l'ensemble des parties concernées ainsi qu'une garantie de protection contre toute forme de représailles.

En cas de faits avérés à l'issue de la procédure de signalement, le Groupe peut mettre en place différents dispositifs de réparation tels qu'un soutien psychologique, un plan d'accompagnement RH visant à rétablir la victime dans ses droits et instaurer un cadre de travail apaisé ou encore une procédure disciplinaire à l'encontre de l'auteur des faits.

Dans le cadre du suivi des enquêtes, trois investigations ont été menées au cours de l'année 2025. L'une d'entre elles a donné lieu à une sanction disciplinaire, comme en 2024. Par ailleurs, un signalement dont les faits étaient déjà établis, et ne nécessitant donc pas l'ouverture d'une enquête formelle, a également abouti à une sanction disciplinaire. En 2024, deux investigations ont été menées, dont l'une avait débouché sur une sanction disciplinaire.

Le détail de la procédure de signalement fait l'objet d'un document officiel accessible à l'ensemble des collaborateurs. Par ailleurs, une rubrique « Bien chez Nexity », dédiée à la prévention des risques psychosociaux, a été mise en place sur le réseau social interne du Groupe. Cette fonctionnalité vise à faciliter l'accès aux dispositifs de sensibilisation et de formation, ainsi qu'à la procédure de signalement et aux coordonnées des référents dédiés.

La plateforme intègre notamment :

- L'accès à des formations dédiées à la compréhension et à la régulation du stress et de la charge mentale à destination des collaborateurs ainsi que de l'encadrement managérial. Pour de plus amples informations, se référer au paragraphe 3.3.1.3 « Accompagner la formation et la montée en compétence de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1) » du présent chapitre ;
- L'accès à un ensemble de services aidant à prendre soin de sa santé mentale avec l'analyse des symptômes, une orientation et également un coaching suivant les besoins du collaborateur ; et
- L'accès à un dispositif d'écoute psychologique qui met en lien le collaborateur avec un psychologue dans les meilleurs délais. Ce dispositif est confidentiel et disponible 7 jours/7, 24 heures/24.

Garantir une couverture sociale complète et équitable (S1-11)

En lien avec la législation en vigueur en France, tous les collaborateurs exerçant leur contrat de travail en France sont couverts par des programmes publics et/ou des prestations offertes en cas de perte de revenus due à la maladie, à une incapacité temporaire, à une invalidité ou une incapacité permanente, au chômage, à un congé parental, à un congé maternité/paternité ou à la retraite.

En outre, l'ensemble des collaborateurs de Nexity en France bénéficie d'une couverture sociale complémentaire de qualité, avec des garanties avantageuses et des cotisations sociales maîtrisées via un organisme complémentaire santé prévoyance (assuré par AG2R et presté par Vivinter) pour l'incapacité temporaire, invalidité ou incapacité permanente et les frais de santé. Afin de maintenir une couverture de qualité que ce soit en santé ou en prévoyance, des négociations sont menées annuellement avec les partenaires sociaux. Ces deux dernières années et notamment suite au désengagement progressif de la Sécurité Sociale, l'accent a été mis sur le maintien des garanties.

Par ailleurs, en lien avec sa volonté de soutenir la parentalité, Nexity assure le maintien de salaire de ses collaborateurs durant leur congé maternité ou paternité et d'accueil des enfants.

Plusieurs outils relatifs à la prévention de la santé sont proposés aux collaborateurs :

- Protection sociale : depuis 2011, Nexity a mis en place un socle commun en matière de protection sociale afin de démontrer son engagement en termes d'équité et sa volonté de construire un dispositif de protection sociale favorable à l'ensemble des collaborateurs. Le dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé ;
- Téléconsultation médicale : ce dispositif est à destination de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ainsi qu'à leurs ayants droits qui bénéficient de la complémentaire santé Vivinter. En 2025, 92 collaborateurs ont bénéficié de ce dispositif ;

- Assistance Vie Quotidienne : ce dispositif a été mis en place afin d'aider les collaborateurs immobilisés ou hospitalisés, du fait d'un accident ou d'une longue maladie, à effectuer les tâches du quotidien qu'ils ne sont plus en mesure de faire. En 2025, 38 collaborateurs ont bénéficié d'une écoute et d'une prise en charge ; et
- Sport et bien-être : voir ci-dessous le paragraphe sur l'application du Groupe sur le sport et le bien-être.

S'agissant des collaborateurs à l'étranger, la synthèse des couvertures sociales dont bénéficient les collaborateurs via le système de protection social propre à chaque pays et le respect de la réglementation en vigueur est présentée dans le tableau ci-dessous. Ces derniers peuvent être complétés via un programme complémentaire, comme c'est le cas pour les collaborateurs en Suisse, dont les garanties socles sont améliorées concernant le risque maladie et celui lié aux accidents de travail.

Couverture protection sociale	Italie (16 collaborateurs)	Allemagne (12 collaborateurs)	Suisse (3 collaborateurs)
Perte de revenu due à la maladie	✓	✓	✓
Perte de revenu due à un accident du travail et à une incapacité acquise	✓	✓	✓*
Perte de revenu en cas de chômage	✓	✓	✓
Perte de revenu liée au congé parental	✓	x**	x***
Perte de revenu due à la retraite	✓	✓	✓

* Les collaborateurs bénéficient d'un système de protection complémentaire, pour renforcer les garanties du système public.
** Conformément à la législation en vigueur, les collaborateurs peuvent bénéficier d'un congé parental, sans bénéficier toutefois d'une indemnisation.
*** Le droit fédéral local ne prévoit pas à date de congé parental.

Autres actions en faveur de la prévention et de la sécurité des collaborateurs

En complément des risques psychosociaux, Nexity mène régulièrement plusieurs actions relatives à la prévention et à la sécurité des collaborateurs, à travers notamment la prévention des accidents de travail. Le groupe Nexity n'a pas mis en place de système de gestion de la santé et de la sécurité basé sur des normes et directives reconnues, toutefois il est pleinement engagé dans la prévention et la sécurité des collaborateurs. À ce titre, conformément à la législation sociale, les sociétés éligibles disposent d'un Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels, actualisé chaque année. Ce document fait l'objet d'une présentation auprès des représentants du personnel, et d'un suivi régulier. Des actions ciblées, dont des actions de formation (voir paragraphe 3.3.1.3 « Accompagner la formation et la montée en compétence de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1) » du présent chapitre) sont menées pour améliorer les conditions de travail et prévenir les situations à risque.

En outre, une plateforme interne « incident grave » a été déployée au sein du Groupe. Cette dernière permet notamment le recensement d'accidents de travail dits graves. Ces informations sont partagées avec notamment la Direction des risques, la Direction des ressources humaines et la Direction prévention et sécurité pour identification d'éventuels plans d'actions à mettre en œuvre.

Par ailleurs, le PAPRI Pact (Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail) élaboré par l'ensemble des entités éligibles permet d'identifier les différents risques et mettre en place les éventuelles mesures préventives.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Indicateurs de santé et sécurité	2024	2025
Nombre de décès dans la propre main-d'œuvre en raison d'accidents du travail et de maladies professionnelles	-	0
Nombre de décès résultant d'accidents du travail et de maladies professionnelles d'autres travailleurs travaillant sur les sites de l'entreprise*	-	0
Nombre d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	29	18
Taux d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	3% de taux de fréquence**	2,8%
Nombre de cas de maladies professionnelles enregistrables chez les employés	-	1
Nombre de jours perdus en raison d'accidents du travail et de décès dus à des accidents du travail, des maladies professionnelles et des décès dus à des maladies professionnelles chez les employés	1.696	1.095

* Les sites de travail sont définis comme l'ensemble des établissements administratifs du groupe Nexity

** Nombre d'accidents de travail avec arrêt sur l'exercice x 1000/nb d'heures travaillées théoriques sur l'année

De plus, dans le cadre de sa politique en prévention santé, Nexity a mis en place plusieurs actions tout au long de l'année 2025 sur différents sites du Groupe :

- Des ateliers en présentiel et des webinaires sur le thème des 5 sens et du bien-être au travail lors de la semaine de la qualité de vie et des conditions de travail ;
- Plusieurs challenges sportifs dont le challenge solidaire « Bouge pour la cause » à l'occasion d'octobre rose avec pour double objectif de mobiliser les collaborateurs pour une cause importante et de lutter contre la sédentarité ;

- Des stands tenus par l'infirmière afin de faire de la prévention auprès des collaborateurs pour Octobre rose et Movember ;
- Une action de prévention et dépistage du cancer de la peau par un professionnel de santé ; et
- Une campagne de vaccination contre la grippe.

3.3.1.3 Accompagner la formation et le développement des compétences de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1)

Politique en matière de formation et de développement des compétences (S1-1)

La politique formation de Nexity, définie par la Direction des ressources humaines met le Capital Humain au cœur de la stratégie et vise à développer et valoriser les compétences des collaborateurs. Le développement des compétences en continue des collaborateurs est un facteur significatif de performance durable de l'entreprise. La politique formation s'adresse à tous les collaborateurs du Groupe et repose sur 4 axes :

- Proposer une offre de formation disponible à tous sur différentes thématiques en lien avec les activités et la stratégie de l'entreprise ;
- Former les managers au travers du centre d'entraînement managérial pour créer un environnement durable et responsable intégrant pleinement les enjeux stratégiques de l'entreprise ;
- Permettre aux fonctions opérationnelles d'avoir un contenu de formations sur-mesure et spécifique métier à travers la mise en place d'académies ; et
- Mettre en place des dispositifs dédiés pour développer les compétences et les parcours professionnels.

La politique formation et développement des compétences est définie par la Direction des ressources humaines au travers des orientations de formation qui sont présentées aux CSE lors de réunions avec les partenaires sociaux, mais également aux collaborateurs par des communications ciblées. Ces orientations formation permettent de décliner les actions de formation prioritaires en déclinaison des orientations stratégiques du Groupe.

Nexity, une entreprise « apprenante »

Depuis son lancement en janvier 2020, La Cité est l'entité portant cette ambition de faire de Nexity « l'entreprise des possibles », un lieu où les collaborateurs peuvent grandir et se développer. La Cité s'appuie sur un collectif ouvert d'experts et se concentre sur la mutualisation des expertises et le travail transversal avec toutes les Directions autour des sujets de développement de compétences. La Cité est garante de l'offre de formation des salariés de Nexity.

La Cité s'adresse à tous les collaborateurs de Nexity et propose des formations qui répondent à la fois aux enjeux stratégiques de l'entreprise, aux évolutions métiers, et à la nécessité de développer l'employabilité de ses collaborateurs.

Cibles relatives à la formation (S1-5)

À ce titre, la Direction des ressources humaines a déterminé les principaux objectifs suivants :

- Formations managériales : 60% des managers formés sur 2 ans (2025 et 2026) sur la formation « Manager, Appréhendez le modèle managérial Nexity ». Depuis le lancement 345 managers ont d'ores et déjà été formés, soit 62% de la population concernée ;
- Formations métiers : 80% des collaborateurs occupant un poste de commercial formés sur l'année 2025 dans le cadre de l'Académie Vente. Avec 56 des 59 conseillers commerciaux formés dans le cadre de l'Académie Ventes, ce sont 95% des collaborateurs concernés qui ont été formés, en particulier sur la méthode de ventes Nexity ;
- Déploiement du module de formation en ligne « Découvre le Multiproduit chez Nexity » à tous les collaborateurs ;
- Formations transverses : 70 collaborateurs formés aux gestes de premiers secours en 2025. L'objectif a été dépassé grâce à la mobilisation des équipes : 161 collaborateurs ont participé à cette formation en 2025 ; et
- Accompagnement des plus jeunes : 100 jeunes stagiaires de classe 3ème, principalement issus des QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) accueillis en 2024/2025. Cet objectif est également atteint puisque 154 jeunes ont été accueillis en 2024/2025.

Plan d'actions pour développer les compétences et les savoir-faire des collaborateurs (S1-4)

Pour atteindre ses objectifs, Nexity a investi 1,7 million d'euros dans la formation pour l'année 2025 (2,4 millions en 2024), développant 17.837 heures de formation pour l'ensemble du Groupe, soit une moyenne de 5,32 heures par collaborateur (30.004 heures de formation en 2024, soit une moyenne de 7,65 heures en 2024). La répartition des heures de formation entre les femmes et les hommes est en adéquation avec la répartition des effectifs, avec respectivement 48% pour les femmes et 52% pour les hommes des heures réalisées (60% et 40% en 2024).

Plus précisément, les parcours et les contenus de formation développés visent l'acquisition d'un socle commun de connaissances, le développement des compétences pour les collaborateurs, managers et cadres dirigeants, et l'appropriation de nouveaux savoir-faire techniques propres au métier occupé par les collaborateurs.

1. Garantir la formation pour tous

Dans un contexte d'adaptation aux nouvelles données de marché, La Cité a priorisé ses actions de formation. L'année 2025 a été marquée par les thématiques suivantes :

- L'intelligence artificielle : formation avec la DSIN, Conférence Manager, animation de la plateforme digitale Académ'IA, webinars d'acculturation Académie Technique, acculturation lors de la journée d'intégration ;
- Les Académies Métiers : refonte des parcours de formation et relance du parcours 6C pour la Vente ;
- L'offre catalogue : mise à jour du catalogue d'offre de formations transverses ;

- Refonte d'E-learning : déploiement du Badge IA et du Visa Adaptation au changement climatique, conception du Visa Culture client et du Visa Qualité ; et
- La poursuite du déploiement des formations au modèle managérial Nexity.

Acculturation et montée en compétences sur l'Intelligence Artificielle Générative (IAG)

Lancé en janvier 2024, le programme Académ'IA a permis à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de se familiariser avec les enjeux et les usages de l'intelligence artificielle générative. Dès ses premières semaines, la plateforme a suscité un fort intérêt, avec plus de 700 accès uniques enregistrés.

Cette première phase a joué un rôle clé dans la démystification de l'IA, en popularisant les outils internes et en accompagnant les collaborateurs dans la compréhension des risques et des opportunités. Le « passeport IA », validé par plus de 500 collaborateurs, a constitué un jalon structurant dans cette démarche d'acculturation responsable.

En 2025, l'Académ'IA a poursuivi son développement avec des actions ciblées :

- Accompagnement à la rédaction de prompts dont les contenus ont été proposés par La Cité, en format masterclass, animés par des formateurs internes ;
- Simplification et accessibilité à travers la centralisation de l'ensemble des contenus, initiatives et productions sur une page hub unique, en cours de création sur Live. Ce point d'entrée vise à fluidifier l'accès à l'information et à encourager l'appropriation de l'IA Générative ; et
- Mise en place d'un badge IA « Intelligence Artificielle » par La Cité et la DSIN, véritable pierre angulaire de l'accès aux outils d'IA. Ce badge conditionne l'accès aux solutions d'IA générative internes, garantissant ainsi un usage éclairé et sécurisé. En moins de deux mois, plus de 1.100 badges ont été délivrés, témoignant de l'engagement fort des collaborateurs et de la montée en compétences collective.

Sensibilisation aux enjeux environnementaux et sociaux

Cette année, la démarche RSE du Groupe s'est concrétisée par plusieurs actions majeures. La RSE, avec La Cité, a organisé un cycle de conférences pour sensibiliser et mobiliser les collaborateurs autour des enjeux environnementaux et sociétaux. Elle a également défini et déployé, en septembre, un nouveau visa dédié à l'adaptation au changement climatique, renforçant ainsi l'engagement du Groupe face aux défis climatiques.

Plus globalement, le Groupe continue de mettre à disposition de ses collaborateurs l'Académie RSE, véritable levier pour accompagner la stratégie RSE et permettre à chacun de s'engager individuellement et collectivement.

Initiation aux premiers secours

Nexity poursuit son engagement de former le plus grand nombre de collaborateurs aux gestes qui sauvent avec une « Initiation aux premiers secours ».

En 2025, 161 collaborateurs ont suivi cette formation en partenariat avec La Croix Rouge.

Éthique des affaires

Les deux badges E-learning obligatoires « Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme » et « Prévention de la corruption et le trafic d'influence » ont respectivement été obtenu par 1.069 et 930 collaborateurs en 2025 comme décrit dans le présent chapitre au paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) ».

2. Développer les compétences managériales pour accompagner la transformation

Dans le contexte de transformation et de déploiement du New Nexity, les managers sont un maillon essentiel de sa mise en œuvre.

Le centre d'entraînement managérial (CEM) accompagne cette transformation en s'appuyant sur les 3 piliers du modèle managérial Nexity :

- Manager développeur du capital humain : développer les compétences des équipes pour répondre aux enjeux de performance durable tout en garantissant à titre individuel leur expertise et leur employabilité ;
- Manager du changement : porter le changement et les transformations, en mettant en œuvre une culture de l'innovation ; et
- Manager inclusif : créer un climat de coopération et développer la transversalité, permettant ainsi à chacun d'exprimer son potentiel.

Conformément à l'objectif de former 60% de managers à ce modèle managérial à horizon 2026, 345 managers ont d'ores et déjà suivi cette formation, soit 62% de la population cible.

3. Structurer les parcours de formation autour des enjeux métiers

En 2025, les académies métiers du Groupe s'inscrivent dans une dynamique renouvelée pour répondre aux enjeux stratégiques et opérationnels. Leur mission : développer les compétences clés, renforcer l'engagement des collaborateurs et les mobiliser au service de la performance collective.

Deux évolutions structurantes soutiennent cette ambition :

- L'intégration des Académies au sein de La Cité, centre d'expertise en ingénierie pédagogique et développement des compétences métiers ; et
- La nomination de sponsors métiers, garants de la cohérence des parcours avec les priorités stratégiques et opérationnelles.

Depuis près de 10 ans, les cinq académies : Relation Clients, Vente, Développement, Technique et Programme, diffusent une culture d'excellence. En 2025, elles accélèrent leur impact avec des actions concrètes :

- Ouverture de parcours dédiés à de nouvelles populations (ex. intégration du SAV dans l'Académie Relation Clients) ;
- Création de parcours pour renforcer la culture qualité et satisfaction client ;
- Déploiement d'un socle commun de pratiques commerciales via la méthode 6C pour tous les conseillers de vente ;
- Relance de formats courts et inspirants (Matinales Créatives) pour stimuler l'innovation opérationnelle ; et

- Mobilisation des communautés métiers (ex. séminaire des développeurs fonciers) pour renforcer cohésion et alignement stratégique.

Ces initiatives traduisent notre volonté de repenser les dispositifs pour accompagner les transformations, développer les compétences métiers et créer les conditions d'un engagement durable au service de la performance du Groupe.

4. Développement des compétences et parcours professionnels : les dispositifs dédiés

Afin de participer à la transformation du Groupe, Nexity a élaboré une politique RH permettant de donner les moyens à chaque collaborateur de s'engager et de se développer pour bâtir collectivement l'entreprise de demain.

Pour cela, la Direction des ressources humaines met en place des dispositifs engageants et cohérents avec les valeurs du Groupe et dont les objectifs sont de permettre au collaborateur de se projeter au sein de l'entreprise et d'être accompagné dans le développement de ses compétences tout au long de sa carrière chez Nexity.

A ce titre, un objectif de taux de réalisation des Entretiens de Développement de Performance (EDP) de 90% a été fixé pour 2026 :

L'Entretien de Développement de Performance

L'EDP est un rituel annuel clé dans la relation managériale et la vie du collaborateur afin de renforcer son sentiment d'appartenance ainsi que son engagement en conciliant quête de sens et performance. Mené par le manager avec son collaborateur, il permet de dresser le bilan de l'année en évaluant les objectifs de l'année passée, les compétences et la performance. Il permet de se projeter avec son collaborateur en fixant les objectifs annuels à atteindre et en définissant les besoins d'accompagnement liés à son développement professionnel. C'est également l'occasion pour le collaborateur de partager à son manager ses leviers de motivation et d'exprimer un feedback sur son mode de management.

Pour faire de l'entretien annuel un outil de développement et d'engagement au service de la performance, Nexity a pour objectif de maintenir le taux de réalisation des EDP et d'optimiser leur interface de réalisation.

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre un taux de réalisation des entretiens de 94% soit 2.293 collaborateurs concernés (contre 97% en 2024). Parmi, les entretiens réalisés, la répartition entre les femmes et les hommes est de 53% de femmes et 47% d'hommes.

L'entretien professionnel RH

Ce dispositif permet de renforcer l'accompagnement des parcours professionnels des collaborateurs et de favoriser leur engagement et leur développement. Mené par les équipes RH, il permet d'échanger avec le collaborateur sur sa carrière, son projet professionnel et d'identifier les plans de développement qui peuvent contribuer à l'atteindre.

En 2025, 336 entretiens ont été menés par les équipes RH (contre 569 en 2024).

La Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) et les référentiels de compétences transverses et managériales

Dans le cadre de l'accord sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) signé à l'unanimité, avec les partenaires sociaux fin 2021, actuellement en cours de renégociation, Nexity a renforcé les dispositifs et les pratiques mis en œuvre pour accompagner les parcours professionnels, en tenant compte de l'évolution des métiers. Un observatoire des métiers réunissant les partenaires sociaux, les RH ainsi que des collaborateurs du terrain a été mis en place afin de faire vivre cette démarche et en faire un lieu d'échange, de réflexion et d'analyse prospective des emplois. Dans un contexte d'importantes évolutions internes et externes et en lien avec la démarche de GEPP, Nexity réalise une étude pour identifier les impacts de ces évolutions sur les métiers et les modes de travail, qui a notamment révélé que de nouvelles compétences doivent être développées pour s'adapter collectivement à ces évolutions. Sur la base de ces éléments, Nexity a construit un référentiel composé de sept compétences transverses et trois compétences managériales.

Nexity a également réalisé un travail de refonte des fiches de postes sur ses principaux métiers tenant compte de ces évolutions. Les collaborateurs peuvent retrouver dans un espace dédié, intitulé « La plateforme des métiers », les informations permettant de tout savoir sur les métiers (fiche poste, vidéo métier, podcast) et les dispositifs d'accompagnement de carrière.

Les Comités de détection

Afin de concrétiser sa politique en matière de développement et de fidélisation des talents, chaque année ont lieu des Comités de détection qui succèdent à la campagne des EDP.

Ces comités ont pour objectif de détecter, parmi la population cadre, à la fois les potentiels et les risques pour accompagner de façon ciblée le développement de carrière des collaborateurs.

Les Comités de détection organisés en 2025 ont identifié 356 collaborateurs à fort potentiel, dont 150 femmes cadres (42%) et 206 hommes cadres (58%).

Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des potentiels : Next

Le programme Next est sponsorisé par la Direction générale et a été initié en 2015. Il constitue un dispositif de développement professionnel Groupe individualisé, destiné à des collaborateurs identifiés lors des Comités de détection comme ayant un fort potentiel d'évolution au sein du Groupe et un niveau de performance élevé. Le programme Next est un accompagnement complet qui se veut accélérateur de carrière pour ses bénéficiaires. Au-delà de la mise en visibilité dont ils bénéficient, le programme Next leur donne les moyens de passer un cap vers des fonctions à plus forte responsabilité, avec des outils indispensables pour progresser et se développer dans le Groupe.

Autour de ses deux thématiques centrales que sont le management et les nouvelles méthodes collaboratives, le programme Next sert plusieurs objectifs :

- Développer le réseau : en constituant une communauté de managers et d'agents transformateurs pour gagner en transversalité et en agilité, et créer des opportunités business ;
- Développer l'agilité : en appréhendant des pratiques managériales innovantes et des méthodes collaboratives (au profit des équipes internes et des clients) ; et
- Développer la transversalité : en approfondissant la compréhension de Nexity, cela permet de mieux appréhender le Groupe et les opportunités de progression de carrière tout en encourageant de nouvelles synergies.

Pour la promotion 2025-2026, le programme se compose de 12 collaborateurs (dont 33% de femmes). Depuis sa création, ce sont plus de 200 collaborateurs et collaboratrices à fort potentiel qui ont participé au programme au sein de 9 promotions représentant tous les pôles et métiers de Nexity. À l'issue du programme, la majorité des collaborateurs évolue pour prendre des postes clés dans l'organisation.

Mesures et performances des formations et de la montée en compétences (S1-13)

Répartition du nombre d'heures de formation par genre en 2025

	2024		2025		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	9.335	8.502	17.837
en %	40%	60%	52%	48%	100%
Nombre de stagiaires formés	3.129	4.699	1.752	2.324	4.076
en %	40%	60%	43%	57%	100%
Nombre de collaborateurs formés	1.415	2.263	825	959	1.784
en %	38%	62%	54%	54%	100%

Répartition du nombre d'heures de formation par CSP en 2025

	2024		2025		
	Non cadres	Cadres	Non cadres	Cadre	Total
Nombre d'heures de formation	4.847	25.157	1.472	16.365	17.837
en %	16%	84%	8%	92%	100%

Répartition du nombre d'heures de formation par genre et par collaborateur en 2025

	2024		2025		
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Total
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	9.335	8.502	17.837
en %	40%	60%	52%	48%	100%
Nombre de collaborateurs	1.761	2.163	1.500	1.854	3.354
Nombre d'heures par collaborateur	6,86 heures	8,28 heures	6,22 heures	4,59 heures	5,32 heures en moyenne

3.3.1.4 Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1)

Respect du principe de non-discrimination

En premier lieu, il convient de préciser que Nexity veille au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la durée du contrat de travail. Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite pour des raisons éthiques et pour la bonne gestion du risque d'image en découlant.

Les discriminations que sont l'apparence physique, l'âge, l'état de santé, l'appartenance ou non à une prétendue race, l'appartenance ou non à une nation, le sexe, l'identité de genre, l'orientation sexuelle, la grossesse, le handicap, l'origine, la religion, la domiciliation bancaire, les opinions politiques, les opinions philosophiques, la situation de famille, les caractéristiques génétiques, les mœurs, le patronyme, les activités syndicales, le lieu de résidence, l'appartenance ou non à une ethnie, la perte d'autonomie, la capacité à s'exprimer dans une langue étrangère, la vulnérabilité résultant de sa situation économique sont prohibées.

En 2025, tout comme en 2024, le Groupe n'a pas recensé d'incidents de discrimination, soit de situation où une personne serait traitée de manière injuste ou défavorable en raison de caractéristiques personnelles protégées par la loi. À ce titre, Nexity ne comptabilise ni plaintes, ni amendes, ou pénalités à ce sujet.

Le nombre d'incidents, plaintes et sanctions pécuniaires a été déterminé suite au suivi réalisé par les différentes équipes opérationnelles RH, via les différents canaux identifiés au paragraphe 3.3.1.5 « Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S1-3) » du présent chapitre, puis consolidation de ces éléments.

Par ailleurs, le sujet de l'inclusion et de l'égalité des chances est appréhendé comme un enjeu majeur : le Groupe défend la conviction que la performance d'une entreprise passe notamment par la diversité des profils qui y travaillent. C'est pourquoi le Groupe déploie une politique volontariste en faveur de l'inclusion.

Égalité femmes-hommes et emploi inclusif

Convaincu que le capital humain et la diversité des profils sont à la fois sa force et sa première richesse, Nexity déploie depuis plusieurs années une politique d'inclusion volontariste reposant notamment sur deux volets de la diversité :

- L'égalité professionnelle femmes-hommes ; et
- L'emploi des personnes en situation de handicap.

Pour faire de la diversité une réalité concrète au quotidien et assurer un environnement de travail inclusif, le Groupe a mis en place un Plan d'actions pour chaque volet afin d'y intégrer des objectifs quantifiables et des mesures concrètes permettant ainsi de suivre et d'évaluer les progrès réalisés dans chaque domaine.

Plus globalement, l'engagement du Groupe en faveur de l'emploi des seniors fera l'objet d'une négociation spécifique courant 2026.

Politique d'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-1)

Afin de garantir une égalité de traitement entre les femmes et les hommes, Nexity déploie depuis 2018 une politique d'égalité professionnelle sur l'ensemble du Groupe qui recouvre les aspects suivants :

- Féminiser ses instances dirigeantes et filières métiers traditionnellement occupées par des hommes ;
- Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents ;
- Veiller à la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle ; et
- Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes-hommes.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines sous l'impulsion de la Présidente-Directrice générale et en co-construction avec la Direction générale afin de faire porter le sujet au plus haut niveau de l'entreprise. Les engagements pris sont suivis annuellement dans le cadre d'un Comité RSE, se réunissant deux fois par an et composé de quatre administrateurs et de membres des Directions juridique, ressources humaines et RSE. Un réseau interne dédié à l'égalité, composé de plus de 80 collaborateurs engagés issus de tous les métiers, participe également au bon suivi de la politique d'égalité professionnelle et contribue quotidiennement à sa mise en œuvre. Ce réseau s'est à nouveau réuni en 2025 après une année blanche en 2024 au regard du contexte spécifique.

Dans un objectif d'amélioration continue, ce Plan d'actions est redéfini tous les 3 ans et soumis à l'approbation du Conseil d'administration.

Cibles relatives à l'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-5)

Afin d'assurer une démarche de transparence, de responsabilisation et d'accélération dans la féminisation de ses instances dirigeantes, Nexity s'est fixée des cibles chiffrées concrètes au sein de sa politique d'égalité professionnelle. Le Plan d'actions égalité 2024-2026 prévoit les objectifs suivants :

- Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026 ; et
- Atteindre 50% de femmes parmi les potentiels identifiés chaque année.

Ces objectifs, établis par la Direction des ressources humaines, sont suivis annuellement par le Comité RSE et réévalués tous les trois ans pour analyse des résultats obtenus et redéfinition des ambitions.

Par ailleurs, ces objectifs sont également intégrés au sein d'accords collectifs et de plans d'action dédiés selon les entités éligibles. Leur suivi est assuré annuellement dans le cadre d'une présentation auprès des représentants du personnel, tels que le Comité Social et Economique (CSE) et la Commission Egalité Professionnelle.

Plan d'actions lié à l'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-4)

Afin d'accélérer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la Direction de la diversité, composée de deux personnes dédiées, travaille en étroite collaboration avec divers acteurs internes, tels que les référents harcèlement

et discrimination, le réseau interne dédié à l'égalité, les équipes RH et les représentants du personnel. Elle collabore également avec des prestataires externes, incluant des organismes de formation et des experts sur des thématiques spécifiques en matière d'égalité femmes-hommes.

Le Plan d'actions égalité 2024-2026 du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

1. Féminiser les instances dirigeantes et les filières métiers traditionnellement occupées par des hommes

- Pour garantir une évolution de carrière à la hauteur des compétences des collaboratrices du Groupe, Nexity a élaboré un programme de mentorat féminin : chaque année, des dirigeants se portent volontaires pour accompagner une collaboratrice identifiée à potentiel évolutif afin de lui offrir sa hauteur de vue et pouvoir participer à son développement professionnel et personnel. Ce dispositif s'appuie également sur un partenariat avec deux prestataires reconnus pour leur expertise en leadership féminin et certifiés Qualiopi, permettant ainsi la dispense de coaching et de formations spécifiques aux mentorées. Afin d'inscrire ce dispositif dans une démarche d'amélioration continue, répondant spécifiquement aux besoins identifiés par les parties prenantes, le contenu du programme est révisé et repensé à l'issue de chaque promotion, en tenant compte des retours d'expérience partagés par les mentorées et les mentors. La promotion 2025-2026 est composée de 10 collaboratrices issues de divers métiers et régions ;
- Dans un souci d'encourager la présence de femmes dans les recrutements de dirigeants, une clause est intégrée dans les contrats conclus avec les cabinets de recrutement afin notamment que la sélection de candidats masculins présentés soit proportionnelle aux candidatures féminines reçues et cohérentes avec la part de femmes diplômées dans le secteur d'activité concerné ; et
- Une campagne de sensibilisation à travers une série de vidéos « Les femmes sur le terrain » a été lancée en 2019, en collaboration avec la Direction de la communication, pour promouvoir les filières métiers traditionnellement occupées par des hommes. L'objectif étant de mettre en avant des collaboratrices « rôles modèles » sur des postes à responsabilité ou traditionnellement occupés par des hommes pour déconstruire l'approche des métiers par le genre. Afin de rendre accessibles et attractifs ces métiers, des actions de sensibilisation auprès d'étudiants sont également régulièrement organisées via des interventions ou des forums afin de déconstruire l'approche des métiers par le genre. L'ensemble de ces initiatives sont menées en lien avec la Direction du développement des ressources humaines et de l'engagement. Au sein du Groupe en 2025, les femmes représentent 22% des effectifs de la DSIN (28% en 2024) et occupent 35% des métiers dits techniques (33% en 2024).

2. Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

- Index Égalité Professionnelle (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre) ; et
- En 2025, un critère d'attribution lié à l'égalité a été intégré dans les plans individuels d'actions gratuites des dirigeants : atteinte du taux de 40% de femmes au sein du Club 1797 et absence d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes excédant 5%, à profil, poste et situation équivalents.

3. Veiller à la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle

- Les actions mises en place dans le cadre de la conciliation entre vie privée et vie professionnelle sont présentées au paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise (SI-1) » dans la partie « Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble du personnel » du présent chapitre.

4. Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes hommes

- Une charte d'engagements concrets, intitulée « Ensemble pour l'inclusion », a été bâtie à partir des résultats obtenus. Cette dernière a été signée par la Direction générale et approuvée par tous les managers de Nexity. Elle est soumise à l'approbation de l'ensemble des collaborateurs et a été intégrée dans le contrat de travail des nouveaux arrivants ;
- Depuis 2018, un réseau interne d'échanges et de travail, le « Réso », est dédié aux enjeux d'égalité professionnelle au sein du Groupe. Composée de plus de 80 membres issus de tous les métiers et se réunissant à raison, cette communauté contribue à l'émergence d'actions concrètes et innovantes et permet le partage d'expériences et de bonnes pratiques. Ce réseau, en tant qu'espace d'ouverture et de découverte, établit un partenariat avec un prestataire différent à chaque réunion, permettant ainsi l'intervention de femmes et d'hommes inspirants. Ainsi en 2025, les membres du réseau ont rencontré Madame Bérandère Couillard, Présidente du Haut Conseil à l'Égalité et ancienne Ministre déléguée chargée de l'Égalité femmes-hommes, pour un éclairage sur un enjeu sociétal majeur « Sexisme en France : décryptage et leviers d'action » ;
- Nexity a adhéré le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise. En 2025, des outils de prévention et de sensibilisation au sexisme et au harcèlement sexuel ont été partagés à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. La nouvelle procédure de signalement redéfinit le rôle des Référents Harcèlement et Discrimination et leur périmètre d'actions qui sont désignés dans chaque UES (Employeur et CSE). Une formation a été déployée pour les Référents Harcèlement et Discrimination du Groupe. L'année 2026 marquera le lancement d'une formation pour les managers et collaborateurs du Groupe ;

- Afin d'analyser les actions et de mesurer l'impact de sa politique diversité, Nexity a décidé de participer à l'Observatoire de l'Inclusion (ODI). Réalisée tous les deux ans en partenariat avec l'AFMD et Alternego, cette enquête vise à évaluer les initiatives mises en œuvre et à recueillir la perception des collaborateurs sur les pratiques inclusives. Cet outil de sondage a été déployé pour la première fois en juin 2025 avec plus de 740 répondants au sein du Groupe. La restitution des résultats à la Direction interviendra courant 2026 et contribuera à définir les objectifs et actions à intégrer dans le nouveau Plan d'actions égalité 2027-2029, ainsi que dans l'accord handicap dans le cadre de son renouvellement ;
- Enfin, pour assurer une veille permettant de cibler les bonnes pratiques, Nexity est adhérente à l'AFMD (Association Française des Managers de la Diversité), à l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'immobilier, au Club Landoy (qui agit en faveur de l'emploi des seniors) et participe aux différents événements organisés (conférences, ateliers de travail, programme de parrainage, etc.) ; et
- Plus largement, une campagne de communication dédiée à l'inclusion et intégrant notamment un volet égalité femmes-hommes, à destination des collaborateurs, s'est poursuivie en 2025. Cette action s'est concrétisée par des communications régulières sur le site intranet du Groupe et par une newsletter dédiée aux ambassadeurs diversité.

En matière d'inclusion, Nexity adopte au quotidien une démarche proactive et de progrès continu en définissant chaque année de nouvelles priorités et actions en lien avec la Direction des ressources humaines et son « Réso » égalité. L'objectif est ainsi de maintenir les initiatives existantes au sein de son Plan d'actions triennal tout en restant force de proposition et en poursuivant ses efforts en matière d'égalité.

L'ensemble des actions et initiatives déployées au sein de la politique d'égalité professionnelle du Groupe fait l'objet d'un suivi rigoureux à travers la contribution du réseau interne à la mise en œuvre des mesures et actions portées. Les résultats et impacts de ces actions sont ensuite présentés aux membres du réseau, et font l'objet de préconisations et de pistes de réflexion pour les actions à venir, assurant ainsi une amélioration constante et une adaptation aux besoins évolutifs du Groupe.

Mesures et performances de la politique d'égalité professionnelle femmes-hommes

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	Répartition en nombre en 2024		Répartition en pourcentage en 2024		Répartition en nombre en 2025		Répartition en pourcentage en 2025	
		Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797 *	2026	33	49	40,24%	56,76%	42	57	42,42%	57,58%
Atteindre la parité parmi les potentiels identifiés	2026	179	239	42,82%	57,18%	150	206	42,13%	57,87%

* Le Club 1797 est la référence des instances dirigeantes chez Nexity. Ce dernier regroupe les postes à plus fortes responsabilités au sein du Groupe appartenant à la Direction générale et aux Directions fonctionnelles et opérationnelles

Plus largement, le Groupe assure un suivi annuel d'indicateurs clés afin de mesurer ses progrès et résultats en matière d'égalité femmes-hommes :

Indicateurs	Résultats 2024	Résultats 2025
Pourcentage total de femmes cadres	47,20%	47,7%
Pourcentage de femmes cadres intermédiaires	47,42%	43%
Pourcentage de femmes parmi les non cadres	73%*	71,8%
Pourcentage de femmes promues au sein du Groupe	53%	47%
Taux de rétention des femmes après un congé maternité	64%	84%

* À titre d'information, les non cadres représentent 31% de l'effectif

Politique en matière de l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-1)

Il convient de préciser que le groupe Nexity entend par « personne en situation de handicap », toute personne titulaire d'une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicap (RQTH) délivrée par la CDAPH (Commission des droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées) ainsi que les bénéficiaires définis à l'article L5212-13 du code du travail.

La population de « personnes en situation de handicap » chez Nexity est principalement représentée par des collaborateurs bénéficiaires d'une RQTH. On retrouve également quelques titulaires d'une invalidité et, minoritairement, des salariés ayant une Incapacité de travail Permanente Partielle (IPP) supérieure ou égale à 10%.

Chaque bénéficiaire est enregistré dans le système de paie afin d'assurer la remontée des informations dans la Déclaration Sociale Nominative (DSN) mensuelle, l'employeur étant tenu de produire chaque année ses déclaratifs dans le cadre de la Déclaration Obligatoire d'Emploi des Travailleurs Handicapés (DOETH).

Les données collectées concernent l'ensemble des structures implantées en France. L'ensemble des titres, dont l'employeur à connaissance, est collecté de la manière suivante :

- Remise spontanée du titre à l'employeur ;
- Dossier monté avec la Mission Handicap et titre remis à l'acceptation du dossier par la MDPH ; et
- Titre remis suite au recrutement du collaborateur.

Dans l'objectif d'encourager le recrutement de personnes en situation de handicap et garantir leur insertion professionnelle durable, le Groupe a mis en place une politique handicap au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs qui couvre les enjeux suivants :

- Encourager le recrutement des travailleurs handicapés ;
- Favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap au sein de l'entreprise ;
- Proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi des collaborateurs ; et
- Former et sensibiliser tous les managers et collaborateurs aux enjeux du handicap.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines en co-construction avec les partenaires sociaux au regard de l'état des lieux établi sur les exercices 2019-2020-2021. Elle fait l'objet du premier accord Groupe signé en 2022, pour une durée de 3 ans et validé par la Direction du travail. Le renouvellement de cet accord sera négocié en 2026. La mise en application est pilotée par la Mission Handicap du Groupe.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Les engagements pris sont suivis annuellement à travers un bilan quantitatif et qualitatif, restitué à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DRIEETS) et aux partenaires sociaux lors d'une commission de suivi. Un Comité inclusion, composé de référents RH et de relais de proximité, se réunit également chaque année pour assurer la bonne mise en œuvre de cette politique.

Cible relative à l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-5)

Afin d'assurer une politique d'emploi dynamique en faveur des personnes en situation de handicap, Nexity s'est fixé un objectif concret et mesurable dans le temps :

- Maintenir le taux d'emploi atteint en 2024, à savoir 3,1% de travailleurs handicapés.

Par ailleurs, de nouveaux objectifs de recrutement et de perspective de taux d'emploi seront redéfinis dans le cadre du renouvellement de l'accord en 2026, sous réserve de l'obtention de l'agrément par la DRIEETS.

Plan d'actions en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-4)

Afin d'encourager la politique en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap, la Mission Handicap, composée de deux personnes dédiées, travaille en étroite collaboration avec divers acteurs internes, tels que le Comité inclusion composé de référents RH et de collaborateurs volontaires, les équipes RH et les représentants du personnel. Elle collabore également avec des prestataires externes, incluant des organismes de formation, et institutions gouvernementales en charge des services régionaux et interdépartementaux.

Le Plan d'actions handicap du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

1. Encourager le recrutement des travailleurs handicapés

- Afin de garantir une mobilisation interne dans le recrutement de personnes en situation de handicap et accompagner les équipes de la Direction des ressources humaines, un référent dédié au sein du cabinet de recrutement interne Cap Recrutement a été nommé ;
- Depuis 2022, Nexity déploie différents partenariats avec notamment Aktisea, cabinet de recrutement spécialisé, et participe à des forums et job dating dédiés. Par ailleurs, afin d'optimiser la visibilité de ses offres d'emploi, le Groupe veille à les diffuser auprès des réseaux spécialisés comme l'Agefiph, ainsi que sur d'autres sites d'emploi spécialisés. Enfin, l'ensemble des offres d'emploi du Groupe font l'objet d'une mention spécifique relative à l'accueil de personnes en situation de handicap ; et
- Pour faciliter la procédure de recrutement, un accompagnement est mis en place afin d'offrir aux candidats les meilleures conditions possibles lors de leur entretien d'embauche. À cet effet, toutes les équipes RH ont été formées au recrutement de travailleurs handicapés. Le processus de recrutement peut également être adapté selon les besoins des candidats bénéficiaires et en lien avec la Mission Handicap.

2. Favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap au sein de l'entreprise

- Dans le cadre du processus d'embauche, les nouveaux arrivants, bénéficiaires ou non, reçoivent un ensemble d'informations relatif à la politique inclusion du Groupe intégrant : la charte « Ensemble pour l'Inclusion », la plaquette handicap du Groupe recensant les interlocuteurs dédiés et les aides existantes ainsi qu'un accès à la formation « VISA Inclusion » ; et
- Selon la situation, un processus spécifique d'accueil du nouveau collaborateur est proposé afin de créer un environnement favorable à son intégration. Le collaborateur peut notamment solliciter un membre du Comité inclusion afin d'être conseillé et accompagné durant ses premiers jours.

3. Proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi des collaborateurs

- Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs sur tous les sujets liés au handicap, la Mission Handicap prend en charge les missions suivantes :
 - s'occuper de l'intégration et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap,
 - les maintenir dans leur emploi en sollicitant les acteurs spécialisés et en leur proposant des solutions de compensation,
 - les orienter et assurer un rôle de facilitateur dans leurs démarches, et
 - les écouter et garantir la confidentialité des échanges.
- Par ailleurs, un Comité inclusion, dont les membres sont des collaborateurs du Groupe situés sur tout le territoire, a été créé en 2021 afin de permettre à tous les salariés, quels que soient leur région et leur pôle, de bénéficier d'interlocuteurs de proximité afin d'avoir un accès facilité aux dispositifs de la politique handicap. Les membres de ce Comité ont pour rôle :
 - d'accompagner l'intégration des collaborateurs en situation de handicap,
 - de partager les informations utiles,
 - de participer au déploiement en région des actions de sensibilisation,
 - de les orienter vers la Mission Handicap, et
 - de les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

Afin de répondre au mieux à la nouvelle organisation du Groupe (découpage régional), de nouveaux ambassadeurs ont rejoint le Comité permettant ainsi aux collaborateurs de bénéficier d'un référent de proximité quelle que soit leur situation géographique.

- Nexity propose différents dispositifs d'accompagnement aux collaborateurs en situation de handicap :
 - 3 jours d'absence autorisée et rémunérée pour réaliser des examens médicaux ou effectuer les démarches administratives en lien avec la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé,
 - des CESUs d'une valeur de 750 euros pour les collaborateurs en situation de handicap ou leur ayant droit,
 - l'octroi d'une journée de télétravail supplémentaire, et
 - le versement d'une allocation de 1.200 euros pour toute nouvelle reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé. En 2025, 18 collaborateurs ont pu bénéficier de l'allocation financière mise en place par Nexity depuis le 1^{er} janvier 2020.
- À la suite de la signature de l'accord, des mesures spécifiques dédiées aux collaborateurs ayant un enfant en situation de handicap sont venues compléter ces dispositifs :
 - octroi de 3 jours d'absence autorisée et rémunérée permettant d'accompagner son enfant en situation de handicap aux rendez-vous médicaux, et
 - possibilité de bénéficier d'une journée de télétravail supplémentaire.

Bien que l'accord en faveur des personnes en situation de handicap ait pris fin au 31 décembre 2024, Nexity a fait le choix de maintenir l'ensemble de ces dispositifs en 2025 ; le renouvellement de l'accord est prévu pour 2026.

4. Former et sensibiliser tous les managers et collaborateurs aux enjeux du handicap

Dès la signature de son premier accord handicap en 2022, le Groupe a mis en place des formations dédiées au corps accueillant. Ainsi, les membres du Comité inclusion, les chargés de recrutement et les équipes paie ont été formés afin de renforcer leurs connaissances sur le handicap et les accompagner selon leurs spécificités métier.

Depuis 2023, le Groupe déploie des sessions de formation à destination des managers intitulées « Management et handicap : déjouons les stéréotypes ». Cette formation, utilisant la réalité virtuelle pour une expérience immersive, a pour objectif de sensibiliser les managers afin de challenger leurs stéréotypes et biais inconscients, récolter des conseils pratiques sur la posture managériale à adopter et connaître les ressources et interlocuteurs dédiés au sein du Groupe. Depuis 2024, 82 managers ont été formés et de nouvelles sessions pourront être organisées sur 2026 afin de continuer à former les managers.

Enfin, une formation, intitulée « VISA Inclusion », destinée à l'ensemble des collaborateurs, a été déployée en septembre 2022 dans la continuité de la formation RSE, l'objectif étant de leur permettre de connaître les bonnes pratiques pour lutter contre les stéréotypes et adopter une posture inclusive au travail. Depuis son lancement, 590 collaborateurs ont été formés sur le périmètre actuel dont 55 en 2025.

En 2025, à l'occasion de la journée nationale de l'audition, une nouvelle campagne de prévention auditive s'est déroulée sur certains sites du Groupe afin de faciliter le quotidien des collaborateurs dans leurs démarches santé grâce à un dépistage auditif et de rappeler les mesures d'accompagnement possibles au sein du Groupe. Au total, 116 collaborateurs ont pu bénéficier d'un dépistage auditif. L'accès à un service patient est également mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs afin de leur faire bénéficier d'un accompagnement personnalisé aux côtés d'experts en audition grâce à un numéro dédié.

Dans le cadre de la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées, un jeu digital intitulé « le bureau des séries » a été diffusé durant 2 semaines en distanciel, afin de sensibiliser de manière ludique, à travers des séries télévisées populaires, l'ensemble des salariés du Groupe.

Par ailleurs, lors de la 1^{ère} semaine de décembre, à l'occasion de la journée internationale du handicap, un calendrier digital interactif sur la thématique des maladies invalidantes a également permis aux collaborateurs de découvrir chaque jour une pathologie et les bonnes pratiques à adopter.

Pour clore la semaine, un café débat, en distanciel, a également été organisé avec un patient expert. L'objectif étant d'ouvrir le dialogue avec les collaborateurs, d'échanger dans un cadre bienveillant et de découvrir des outils concrets. Pour les salariés qui le souhaitent, des séances privées et individuelles ont également été prévues.

Enfin, le Comité inclusion participe au quotidien au déploiement de la politique handicap, en diffusant en local l'ensemble des communications, en organisant des événements sur site, en répondant aux interrogations des collaborateurs et en les orientant vers la Mission Handicap.

Enfin, conformément à l'accord signé, Nexity s'est engagé à favoriser la sous-traitance avec les structures du secteur du Travail Protégé et Adapté. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Le cabinet Aktisea : recrutement de personnes en situation de handicap ;
- Le réseau Elise : collecte et recyclage des déchets ;
- L'entreprise adaptée les ateliers de l'Houstal : fournitures de bureau et goodies publicitaires ;
- L'entreprise adaptée Cap Sud Valorisation : collecte des déchets papier ;
- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique ; et
- L'entreprise adaptée SASU SIFU Groupe Ile de France : livraison de paniers de fruits.

Mesures et performances de la politique en faveur de l’emploi des personnes en situation de handicap

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d’atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	2022	2023	2024	Résultat en fin d'accord
Atteindre 3,1% de collaborateurs en situation de handicap d’ici 2024	2024	2,9%	3,3%	3,5%*	3,5%
Recruter 103 personnes en situation de handicap en 2024	2024	37	37	4	78

* Le taux d’emploi n’est connu qu’en année N+1 lors du paiement des contributions OETH

Afin de répondre aux obligations légales et aux engagements pris dans l’accord, un bilan triennal a été établi, présenté aux partenaires sociaux et transmis à la DRIEETS via la plateforme dédiée du Ministère du Travail et des Solidarités « AGAPE’TH ».

Ce bilan reprend, de manière détaillée, les éléments quantitatifs et qualitatifs des 3 années couvertes par l’accord ainsi que le résultat des objectifs fixés en matière de taux d’emploi et de recrutement.

Ainsi, l’objectif de taux d’emploi a été dépassé puisque Nexity a atteint fin 2024 un taux de 3,5 %.

Quant au nombre de recrutements, la cible n’a pas été atteinte car il s’élève au nombre de 78. Ce chiffre s’explique notamment par le contexte économique peu favorable compte tenu, en 2024, de la mise en place du PSE, de la cession de plusieurs sociétés et du gel des recrutements. À titre d’information, durant les années 2022 et 2023, le Groupe a pu atteindre les objectifs fixés en matière de recrutement de personnes en situation de handicap.

Enfin, concernant le budget, la répartition des dépenses a été respectée : 25% dédiés au pilotage et à la sensibilisation et 75 % dédiés aux autres actions.

Le bilan triennal de Nexity a fait l’objet d’une validation sur la plateforme AGAPE’TH et aucun reliquat n’est à verser à l’URSSAF.

Au 31 décembre 2025, le Groupe emploie 111 collaborateurs en situation de handicap.

Collaborateurs en situation de handicap situation au 31/12/2025

Sexe	Nombre	Pourcentage
Femmes	76	4,1%
Hommes	35	2,4%

* Par rapport à l’effectif global de la même catégorie

Collaborateurs en situation de handicap situation au 31/12/2024

Sexe	Nombre	Pourcentage
Femmes	79	3,7%
Hommes	40	2,3%

* Par rapport à l’effectif global de la même catégorie

En 2025, 23 collaborateurs ont bénéficié d’un accompagnement spécifique par la Mission Handicap dans le cadre de la constitution de leur dossier de Reconnaissance de Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) ou d’un aménagement de poste pris intégralement en charge par le Groupe.

3.3.1.5 Dialogue social et instances représentatives (S1-2)

La Direction des ressources humaines œuvre au quotidien à la mise en œuvre d’un dialogue social de qualité. à travers l’écoute, les échange et le partage de l’information entre les représentants des différents métiers.

Ces engagements se matérialisent par la mise en place d’instances d’échanges privilégiées à différents niveaux.

Instances de représentation du personnel

Chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d’un Comité Social et Économique (CSE) et de délégués syndicaux. Les attributions de chacune de ces instances sont clairement définies et leurs membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l’entreprise.

À la date du 31 décembre 2025, Nexity compte au total 56 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 6 instances (CSE) présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales et 11 délégués syndicaux.

L'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés s'effectuent notamment au sein des CSE qui se réunissent mensuellement. Le groupe Nexity compte 6 CSE (UES⁽¹⁾) Nexity Promotion Construction, UES Invest, Angelotti Aménagement, Angelotti Promotion, Holding LPA et Costame).

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2025 s'élève à 1,2 million d'euros. Le budget de fonctionnement des différents CSE s'élève à 0,4 million d'euros.

3 organisations syndicales représentatives sont présentes au sein de Nexity ;

- Une Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) a été constituée au sein de 2 CSE (UES Nexity Promotion Construction et UES Invest) afin d'échanger trimestriellement sur ces thématiques ;

Sur certaines entités (UES Nexity Promotion Construction), des représentants de proximité ont également été nommés. Ils se réunissent trimestriellement et leurs échanges avec la hiérarchie de proximité permettent une prise en compte des problématiques des collaborateurs ;

- Au sein, de l'UES Nexity Promotion Construction, des commissions peuvent être planifiées telles que la commission économique, ou encore celles relatives à la formation, diversité et égalité professionnelle ; et
- Au sein de l'UES Invest, des référents spécifiques à certains sujets (logement, égalité professionnelle et formation) peuvent être également nommés, le but étant d'avoir des remontées spécifiques sur ces sujets avant les CSE.

Au niveau du Groupe, un Comité de Groupe a été mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008 et a fait l'objet d'un renouvellement de ses membres en juillet 2025. Il s'agit d'une structure d'information et de dialogue destinée à assurer l'échange d'informations entre la Direction du Groupe et les représentants des salariés. À ce titre, le Comité de Groupe reçoit des informations sur l'activité, la situation financière, l'évolution de l'emploi et les perspectives.

Conscient de l'importance de l'intégration de l'ensemble des structures de Nexity, il a été décidé, en avril 2016, d'élargir l'accès à cette instance en mettant en place des sièges d'observateurs pour les sociétés disposant d'un Comité

d'entreprise, mais ne comptant pas de membres au sein du Comité de Groupe. La Direction et le Comité de Groupe se rencontrent à minima trois fois par an. Lors du dernier renouvellement en juillet 2025, il a été décidé en accord avec les partenaires sociaux que chaque organisation syndicale puisse désigner un représentant syndical pour participer aux réunions du Comité de Groupe.

Ces instances sont placées sous la responsabilité opérationnelle de la Direction des ressources humaines qui veille à l'engagement des processus de concertation en s'assurant de leur conformité aux exigences légales.

Socle social commun

À travers le dialogue social, les représentants des salariés et la Direction ont bâti, au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective. Il est composé à ce jour :

- Des garanties de protection sociale ;
- Des dispositifs d'épargne salariale (PEG - Plan d'Épargne Groupe, PERCOLG - Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe) ;
- De l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe ;
- De la démarche relative à la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) ; et
- D'un accord en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap, dont le renouvellement, après une année blanche en 2025 liée au contexte, est prévu en 2026.

Ainsi, l'ensemble des collaborateurs du Groupe en France, sont couverts par des accords collectifs de travail, via les différents accords constituant le socle social commun du Groupe, à l'exception des collaborateurs du Groupe Angelotti.

Ainsi, au 31 décembre 2025, plus 96% des collaborateurs du Groupe exerçant leurs missions, sur le territoire français sont couverts par des accords collectifs. En effet, les collaborateurs des sociétés du Groupe Angelotti bénéficieront des accords du groupe Nexity conformément à leurs modalités d'application, suite à leur intégration définitive au sein du Groupe. Au sein des sociétés pré-citées, les dispositifs sociaux sont mis en place par Décision Unilatérale de l'Employeur (DUE).

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs est couvert par un représentant du personnel, par le biais du comité Groupe et membres du CSE (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise (S1-1) » du présent chapitre).

1) Unité Economique et Sociale

Le dialogue social a également permis de mettre en place en parallèle des accords collectifs au niveau des UES :

- Instances représentatives du personnel ;
- Temps de travail ;
- Pouvoir d'achat - Négociations sur les salaires (NAO) ;
- Épargne salariale - Intéressement et Participation ;
- Reconnaissance d'une UES ;
- Qualité de vie et des conditions de travail au travail / égalité professionnelle ; et
- Rupture conventionnelle collective.
- Le suivi des accords est assuré, le cas échéant, par des commissions dédiées⁽¹⁾.

L'inclusion sociale au coeur du dialogue social

Nexity est un acteur engagé en matière de diversité et d'inclusion et accorde une attention particulière aux populations les plus vulnérables.

À titre d'illustration, au sein de la politique handicap, Nexity a souhaité renforcer son engagement en signant son premier accord Groupe 2022-2024 visant à augmenter le recrutement de personnes en situation de handicap et à

favoriser le maintien dans l'emploi des collaborateurs concernés. Une commission spécifique nommée « Comité de pilotage » composée des signataires, de la mission handicap et des membres du Comité inclusion assure le suivi de cet accord. À la clôture annuelle de chaque exercice, un bilan du présent accord est effectué et transmis au Comité Groupe et également présenté en CSE. Le renouvellement de cet accord sera négocié début 2026.

Par ailleurs, des accords ou plans d'action relatifs à l'égalité professionnelle sont mis en place, au sein des entités éligibles afin de définir des objectifs et des mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.

Une attention particulière est également accordée aux seniors dans le cadre de l'accord Groupe sur la gestion des emplois et des parcours professionnels, afin de garantir leur maintien dans l'emploi et un accompagnement dédié vers la retraite. Un accord spécifique portant sur l'emploi des seniors sera négocié en 2026.

Enfin, des réseaux spécifiques ont été mis en place dans le cadre de la politique diversité du Groupe et sont détaillés au paragraphe 3.3.1.4 « Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1) ».

Chaque année, un bilan est effectué sur le suivi des actions de cette politique lors du Comité de Groupe.

3.3.1.6 Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S1-3)

En dépit des politiques renforcées déployées par la Direction des ressources humaines en matière d'inclusion et de diversité, dans certaines situations, les collaborateurs peuvent ressentir la nécessité d'exprimer leurs préoccupations ou leurs besoins en la matière :

- Les collaborateurs peuvent saisir leurs représentants du personnel qui ont notamment pour rôle de faire remonter les préoccupations et incidents à la Direction des ressources humaines. Les accords signés en 2025 témoignent de la qualité du dialogue social dans le Groupe. Ces accords sont intégrés au paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise » du présent chapitre ;
- En cas de perception de violation des droits humains, le collaborateur peut saisir le déontologue par le biais de la procédure d'alerte. La procédure d'alerte est détaillée au paragraphe 3.4.1 « Bonne conduite des affaires (ESRS G1) » du présent chapitre ; et
- Lorsqu'une situation relève de risques psychosociaux (RPS) ou des conditions de travail, un collaborateur peut solliciter son responsable RH et initier une procédure de signalement menée par la Direction des ressources humaines. La procédure est présentée au sein du paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise ».

Par ailleurs des référents spécifiques ont été désignés au sein du Groupe :

- Sur le volet égalité professionnelle : des référents harcèlement et discrimination, membres de la Direction des ressources humaines et du CSE ; et
- Sur le volet handicap : des référents handicap, membres de la Direction des ressources humaines ou volontaires, et interlocuteurs de la Mission Handicap du Groupe.

Les informations sur les canaux de recours sont disponibles via le réseau social interne du Groupe et des entités.

Au sein du Groupe, les enquêtes relatives aux conditions de travail et aux risques psychosociaux sont menées et suivies par chaque entité. De plus, dans le cadre des instances représentatives du personnel, telles que les réunions du CSE et les réunions des représentants de proximité, les griefs des salariés peuvent être traités et sont recensés, le cas échéant, au sein des comptes rendus (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise, section « Instances de représentation du personnel » du présent chapitre).

3.3.1.7 Rappels des engagements généraux en matière de respect des droits humains (S1-1)

La Direction générale est particulièrement attentive au respect des droits humains. Néanmoins, dans l'hypothèse d'une atteinte avérée dans le cadre d'une enquête, différentes mesures sont mises en œuvre dans la durée, telles qu'un soutien psychologique pour le collaborateur concerné, un plan d'accompagnement RH visant à rétablir la victime dans ses droits et instaurer un cadre de travail apaisé ou encore une procédure disciplinaire à l'encontre de l'auteur des faits.

1) Par ailleurs, conformément aux dispositions légales, les accords sont amenés à évoluer en cas d'évolutions législatives. Des avenants aux accords sont négociés avec les représentants du personnel dans ce cas de figure, ou en fonction des clauses de révisions intégrées dans l'accord

Respect des conventions internationales

Nexity place le respect des droits humains au cœur de ses pratiques. Cette approche s'articule autour de principes fondamentaux, alignés avec les normes internationales telles que la Déclaration universelle des droits de l'Homme, les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, les principes directeurs de l'OCDE et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Nexity s'engage à garantir l'application des processus et mécanismes de contrôle de ces principes susmentionnés en lien avec le Déontologue Groupe, les instances représentatives du personnel et la Direction des ressources humaines.

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables. De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de stages ou de contrats d'apprentissage. L'activité du Groupe ne présente aucun risque en matière de travail forcé.

3.3.1.8 Mesures et performances générales sur le personnel de l'entreprise (S1-6 ; S1-9 ; S1-14)

Caractéristiques des personnes salariées de l'entreprise (S1-6 ; S1-9 ; S1-14)

Au 31 décembre 2025, Nexity compte 3.354 collaborateurs. Toutefois, en 2025, le nombre moyen de collaborateurs s'élève à 5.356 et à 3.330 en prenant en compte uniquement les collaborateurs en CDI.

Au 31 décembre 2025, le Groupe est composé de 55% de femmes et 45% d'hommes. Il convient de noter que près de l'intégralité des salariés exercent leur mission en France.

Répartition des collaborateurs par genre

Genre	Au 31/12/2024		Au 31/12/2025	
	Nombre de collaborateurs	Pourcentage	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	1.761	45%	1.500	45%
Femmes	2.163	55%	1.854	55%
EFFECTIFS TOTAUX	3.924	100%	3.354	100%

Répartition des collaborateurs par pays

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2025
France	3.885	3.323
Etranger	39	31

Tranches d'âge des collaborateurs au 31 décembre 2025

Tranches d'âges	Femmes	Hommes	Total	Pourcentage total
Moins de 30 ans	431	293	724	22%
Entre 30 ans et 50 ans	1.045	907	1.952	58%
Plus de 50 ans	378	300	678	20%
TOTAL	1.854	1.500	3.354	100%

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Tranches d'âge des collaborateurs au 31 décembre 2024

Tranches d'âges	Femmes	Hommes	Total	Pourcentage total
Moins de 30 ans	499	362	861	22%
Entre 30 ans et 50 ans	1.254	1.073	2.327	59%
Plus de 50 ans	410	326	736	19%
TOTAL	2.163	1.761	3.924	100%

Répartition des collaborateurs par type de contrats et par genre au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2025	
	Nombre	Pourcentage	Pourcentage
CDI			
Hommes	1.594	45%	45%
Femmes	1.968	55%	55%
Total CDI	3.562	91% de l'effectif total	89,6% de l'effectif total
CDD			
Hommes	45	40%	38%
Femmes	68	60%	62%
Total CDD	113	3% de l'effectif total	2,6% de l'effectif total
ALTERNANTS			
Hommes	122	49%	42%
Femmes	127	51%	58%
Total Alternants	249	6% de l'effectif total	7,8 de l'effectif total
TOTAL	3.924	100% DE L'EFFECTIF TOTAL	100% de l'effectif total

En 2025, 1.323 collaborateurs ont quitté le Groupe, hors cessions comme évoqué ci-dessus. Les départs réalisés se sont ventilés de la manière suivante :

Nombre d'employés ayant quitté le Groupe en 2025 ⁽¹⁾

Départs Groupe	2024	2025
Fins de CDI	892	836
Fins de période d'essais CDI	115	92
Fins de CDD	28	379
Fins de période d'essais CDD	549	16
TOTAL	1.584	1.323

Entrées et sorties des collaborateurs durant l'année 2025

Entrées et sorties du Groupe	2024	2025
Nombre de recrutements en CDI	443	470
Nombre de recrutements en CDD	504	441
Taux de turnover	15,5%	24%
Taux de turnover subi	9,6%	9,4%

1) Nombre de départs comptabilisés sur l'ensemble de l'année 2025

Le taux de turnover du Groupe en 2025 connaît une augmentation de 9 points puisque qu'il s'élève à 24% ⁽¹⁾. Cette variation s'explique notamment par la réorganisation d'Entreprise menée en 2025, du fait du contexte économique propre au secteur d'activité de l'immobilier.

Méthodologie de calcul des indicateurs

Pour calculer ces indicateurs, l'ensemble des données des sociétés du Groupe détenues à plus de 50% par le Groupe ont été consolidées en neutralisant ou pondérant (effectif moyen) les trois cessions opérées durant l'année 2025, à savoir les structures Service du Personnel (48 collaborateurs), Accessite (107 collaborateurs) et Redesk (3 collaborateurs). Les effectifs sont définis comme tout collaborateur titulaire d'un contrat de travail en CDI ou CDD, en contrat au sein d'une des sociétés du Groupe appartenant au périmètre de consolidation. À ce titre, les collaborateurs en préavis étant toujours liés par un contrat de travail avec Nexity sont bien inclus dans les indicateurs ci-dessus. Les mandataires et stagiaires sont exclus du périmètre de consolidation. Les chiffres des employés sont rapportés en effectif. Les effectifs sont exprimés en personnes physiques, et non en équivalent temps plein (ETP).

En effet, 411 ruptures de contrats ont été effectués dans le cadre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi menées sur le périmètre de l'UES Nexity Promotion Construction et de la Rupture Conventionnelle collective déployée au sein de l'entité juridique Edouard Denis. Par ailleurs, le taux de turnover subi ⁽²⁾ s'élève à 9,4%, soit un taux stable par rapport au 12 mois (9,6% en 2024). Parmi l'ensemble des départs ayant eu lieu durant l'année 2025, 56% des départs ont été réalisés par des femmes.

Le Groupe fait ponctuellement appel à des collaborateurs intérimaires afin de répondre à des besoins opérationnels spécifiques. Les relations entretenues avec les agences de travail temporaire sont encadrées par des contrats et s'inscrivent dans le cadre de la charte fournisseur du Groupe.

Sur l'exercice 2025, le recours aux intérimaires représente 0,3 % des ETP du Groupe. Ce ratio constitue une estimation réalisée sur la base des données mises à disposition par les agences d'intérim (si applicable).

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Pour Nexity, les travailleurs de la chaîne de valeur, tels que définis par la norme ESRS S2 dans le cadre de la CSRD, incluent toutes les personnes effectuant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, que ce soit en amont ou en aval des activités. Le tableau ci-dessous décrit les différentes typologies de travailleurs de la chaîne de valeur de Nexity :

Amont (salariés des entreprises intervenantes)	- Les travailleurs des entreprises opérant dans les secteurs d'activités suivants : gros œuvre, charpente, couverture, zinguerie, menuiseries extérieures et intérieures, isolation, cloisons, peinture, sols, carrelages, faïence, plomberie sanitaire, électricité, chauffage, VMC, courants faibles, porte de garage, terrassements, voirie, assainissement, éclairages extérieurs, espaces verts, etc. ; - Les prestations intellectuelles : architecte, maître d'œuvre, contrôle technique, CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé), géomètre, ingénieur, etc. ; et - Les fournisseurs de matériaux de construction qui fabriquent et fournissent les matériaux et les équipements nécessaires à la construction.
Aval	- Les commerciaux et agents immobiliers qui vendent ou louent les biens immobiliers ; et - Les gestionnaires immobiliers : syndics, gestionnaires de biens, mainteneurs des équipements techniques, etc.

Le présent chapitre porte sur les travailleurs de la chaîne de valeur amont, c'est-à-dire les travailleurs qui œuvrent sur les chantiers. En effet, Nexity, en tant que maître d'ouvrage, fait définir les règles et exigences en matière de santé, sécurité et conformité sur le chantier. Il s'assure que ces standards sont intégrés dans les contrats et suivis tout au long du projet.

Les entreprises de travaux et leurs équipes, en qualité de prestataires, ont l'obligation de respecter ces règles et de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des travailleurs, la conformité réglementaire et le respect des droits fondamentaux. Ce chapitre présente le processus mis en place par le Groupe pour réduire les risques auxquels ces travailleurs sont exposés.

1) Nombre de licenciements, de démissions et ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen en CDI
2) Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen CDI

3.3.2.1 Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la santé et la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers] La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut entraîner une atteinte à leur intégrité physique et à leur santé.	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)	Améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers pour toutes les filiales.	- Audits sécurité - Intégration de critères sécurité dans la charte évaluation fournisseurs - Formations
Risque	[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers] La prévention des risques de santé et sécurité est une obligation du maître d'ouvrage. Exposer les travailleurs à ces risques sans s'assurer que des mesures de prévention sont mises en place pourrait entraîner des conséquences pénale, réputationnelle, juridique et financière pour le Groupe.	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)	Améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers pour toutes les filiales.	- Audits sécurité - Suivi des prestations CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé) - Faire résoudre les observations des CSPS - Intégration de critères sécurité dans la charte évaluation fournisseurs - Formations

Les chantiers de construction sont des environnements de travail singuliers et à risque, en raison de la diversité des opérations, de la coactivité, de la multiplicité des intervenants ainsi que des aléas climatiques. Ils exposent l'ensemble des travailleurs à de nombreux dangers (notamment chutes de hauteur, chute de plain-pied, heurts, troubles musculosquelettiques, etc.), avec une exposition accrue pour les intérimaires et sous-traitants dont la rotation des missions, une connaissance parfois limitée du site et un encadrement hétérogène peuvent fragiliser la prévention. Malgré des progrès tangibles, le BTP demeure l'un des secteurs les plus accidentogènes, avec des niveaux d'accidents du travail et de maladies professionnelles encore trop élevés, ce qui impose des mesures de prévention renforcées et un pilotage rigoureux de la santé-sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur.

Ainsi, la sécurité et la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sont une priorité pour Nexity et intégrées dans la gestion de projet dès la phase de conception et tout au long de la réalisation des travaux.

La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut effectivement entraîner des impacts matériels tels que l'atteinte à leur intégrité physique ou à leur santé. Elle peut également générer des risques réputationnels et financiers matériels pour Nexity en lien avec des conditions de travail inadéquates provoquant des arrêts de travail ou une perte de main d'œuvre qualifiée.

La prévention des risques durant la phase chantier permet l'amélioration des conditions de travail, l'optimisation de la productivité, la réduction des coûts directs et indirects, la fidélisation des partenaires ou encore la valorisation de l'image du promoteur.

3.3.2.2 Respect des droits humains sur les chantiers

Engagements stratégiques en matière de droit de l'Homme pour les travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Nexity exerce principalement ses activités de promotion immobilière en France qui a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Le Groupe applique les réglementations et recommandations internationales, notamment celles interdisant le travail des enfants, et n'emploie que des collaborateurs majeurs, à l'exception de stages ou contrats d'apprentissage. Nexity travaille avec des entreprises

tierces assujetties à la réglementation française ce qui permet de considérer le risque de travail des enfants, de travail forcé ou obligatoire comme mineur. Par ailleurs, Nexity adhère aux conventions et normes fondamentales du travail établies par l'OIT et s'aligne sur les Principes directeurs de l'OCDE, garantissant des standards rigoureux en matière de conduite responsable des entreprises et de respect des droits humains dans toutes ses activités.

Sur le plan social, le Groupe respecte les obligations réglementaires françaises en matière de lutte contre le travail dissimulé notamment avant toute exécution d'un marché : ainsi, il est systématiquement demandé aux entreprises intervenantes de produire les documents exigés par la réglementation, dont notamment l'attestation URSSAF permettant de vérifier qu'elles sont à jour du paiement de leurs cotisations sociales. Il est également exigé le renouvellement de ces documents tous les six mois. Ces mesures sont intégrées dans la documentation contractuelle du Groupe.

L'engagement de Nexity en faveur du respect des droits humains est également intégré à sa politique d'achats responsables qui engage les fournisseurs à respecter la

Charte éthique fournisseurs mise en place par le Groupe depuis 2018 et revue en 2022. Cette charte définit les attentes du Groupe à l'égard de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants en matière de santé-sécurité des personnes, de droits humains et de libertés fondamentales. La Charte éthique fournisseurs est un prérequis au référencement d'un fournisseur et est intégrée aux pièces contractuelles des marchés de travaux (voir paragraphe 3.4.2.1 « Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) » du présent chapitre).

Aucun incident ni aucune condamnation n'a été constaté en 2025 concernant le non-respect des normes internationales relatives aux droits humains par ses fournisseurs sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

3.3.2.3 Dispositif réglementaire et coordination sécurité sur les chantiers (S2-2)

Réglementation française applicable

En France, tous les travailleurs intervenant sur des chantiers de construction sont soumis aux dispositions du Code du travail, qui encadrent strictement la santé, la sécurité et les conditions de travail. Ces règles visent à prévenir les risques professionnels et à garantir la protection des salariés.

Compte tenu de la présence simultanée de plusieurs entreprises et travailleurs indépendants, la désignation d'un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est obligatoire pour chaque opération immobilière. Ce coordonnateur, nommé par le Maître d'Ouvrage, intervient dès la phase d'étude afin d'intégrer les mesures de prévention dès la conception et d'assurer leur mise en œuvre tout au long de la réalisation.

Application de la réglementation de Nexity

La sécurité des intervenants sur les chantiers constitue une priorité fondamentale. Chez Nexity, la prestation CSPS est encadrée par un contrat-cadre Groupe, garantissant le respect des exigences définies par le Groupe en matière d'autorité, de moyens et de compétences. Le tarif de la prestation est établi selon une grille cohérente, permettant de fournir les ressources nécessaires à la réalisation des missions.

Des visites régulières de sécurité, avec une fréquence minimale imposée (une visite hebdomadaire pour les chantiers les plus critiques), exigent la présence du CSPS sur chaque chantier afin de vérifier l'application des mesures de prévention. En cas de situation à risque identifiée, le CSPS émet des demandes immédiates, consignées dans le Registre Journal, et les adresse aux intervenants concernés. Les entreprises intervenantes ont l'obligation de mettre en œuvre sans délai les prescriptions et demandes de sécurité, sous le pilotage du maître d'ouvrage. À défaut, le maître d'ouvrage peut activer les mesures contractuelles prévues (mise en demeure, pénalités, arrêt de travaux, résiliation).

La Direction prévention et sécurité demande à amplifier la dynamique positive de prévention en invitant le CSPS à dialoguer avec l'ensemble des intervenants pour obtenir le traitement immédiat des observations formulées sur chantier. Le traitement immédiat des anomalies présente un double avantage : il renforce la sécurité au quotidien et limite l'exposition aux responsabilités de chacun (maître d'ouvrage, entreprises, encadrement). En agissant dès l'identification d'un risque, la Direction prévention et sécurité prévient efficacement les incidents et fait progresser la culture de prévention sur le chantier.

Pour les chantiers de catégorie 1 (≥ 10.000 hommes-jour), le CSPS organise une rencontre trimestrielle des acteurs au sein du Collège Interentreprises de Sécurité, de Santé et des Conditions de Travail (CISSCT), instance de concertation et de consultation réunissant les intervenants du chantier (maître d'œuvre, CSPS, entreprises et leurs salariés). Son objectif est de définir des règles communes, d'assurer le respect des mesures de sécurité et de protection de la santé et de prévenir les risques professionnels, tout en améliorant les conditions de travail. La mise en place du CISSCT fait l'objet d'un suivi renforcé au sein des filiales du réseau et des CSPS.

Conformément à la réglementation, chaque intervenant sur un chantier – qu'il s'agisse d'un salarié, d'un intérimaire ou d'un sous-traitant – doit être muni d'une Carte d'Identification Professionnelle du Bâtiment et des Travaux Publics (Carte Pro BTP).

Cette carte permet :

- L'identification des travailleurs sur site pour renforcer la transparence et la traçabilité ;
- La lutte contre le travail illégal et l'accès aux chantiers ; et
- La protection des droits des salariés, en garantissant que chaque intervenant est déclaré et couvert par les assurances sociales.

3.3.2.4 L'engagement de Nexity en faveur de la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers

Politique de santé et sécurité auprès des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (S2-1)

La politique de santé et de sécurité de Nexity pour les travailleurs de la chaîne de valeur s'articule autour de deux piliers fondamentaux :

- Garantir l'application de la réglementation en matière de sécurité sur les chantiers ; et
- Continuer d'accroître la prévention des risques sur les chantiers.

Cette politique a été élaborée et est pilotée par la Direction prévention et sécurité qui intervient depuis 2014 sur la protection des personnes et plus particulièrement sur la sécurité des chantiers. Sa conception s'appuie sur les exigences réglementaires du Code du travail, les recommandations et les bonnes pratiques reconnues par les acteurs de la prévention grâce à une veille continue. Cette politique est révisée périodiquement par la Direction prévention et sécurité en collaboration avec la Direction générale, la Direction des risques et la Direction juridique.

Afin d'accompagner au mieux les entités de promotion immobilière du Groupe sur les enjeux de sécurité, la Direction prévention et sécurité a élaboré cette politique dans l'objectif d'améliorer la prévention des situations à risque sur les chantiers pour toutes ses filiales de la promotion résidentielle et tertiaire.

Les actions mises en place par cette politique et leurs résultats sont présentées annuellement à la Direction générale pour identifier les leviers d'amélioration continue.

La politique sécurité est également abordée dans la charte conduite responsable de chantier avec les thématiques : « Travailler en respectant les consignes de chantier » et « Toujours respecter les règles de sécurité établies par le CSPS ».

Nexity affirme son engagement sécurité en prévenant et réduisant significativement les situations à risque rencontrées sur ses chantiers, et en assurant un suivi traçable des informations sécurité (observations, actions, preuves, délais) afin de limiter l'exposition juridique du Groupe. Cette démarche s'inscrit dans une ambition vers le zéro compromis sécurité et tendre vers des chantiers sûrs aux standards de prévention.

Actions en faveur de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4 ; S2-5)

La Direction prévention et sécurité intervient au sein du Groupe à différents niveaux pour rappeler l'application de la réglementation en matière de sécurité sur les chantiers et continuer à renforcer la prévention des risques.

En France, où la réglementation est particulièrement développée, Nexity s'assure de mettre en place les mesures nécessaires pour éviter tout impact négatif sur les travailleurs de sa chaîne de valeur. Pour cela, Nexity couvre les deux piliers fondamentaux de sa politique de santé et sécurité au travers de différentes actions :

Appliquer la réglementation sécurité chantier

En tant que maître d'ouvrage, Nexity doit s'assurer que toutes les opérations respectent les lois et réglementations en vigueur (Code du travail, PGC, PPSPS, vérifications périodiques des équipements communs) sous la supervision du CSPS.

Le Plan Général de Coordination (PGC SPS), élaboré par le CSPS dès la conception en concertation avec le maître d'œuvre et intégré au DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), cadre la prévention de la coactivité et l'organisation HSE du chantier ; il est mis à jour en phase exécution. Il précise l'environnement et les contraintes de site, les accès et la logistique, l'implantation (base vie, stockages, zones de levage), la circulation et la séparation piétons/engins, ainsi que les méthodes de réalisation, les protections collectives, les installations provisoires et les dispositifs d'urgence.

La Visite d'Inspection Commune (VIC) en présence du CSPS est réalisée avec les différents partenaires avant l'intervention de chaque entreprise sur le chantier. L'objectif de cette inspection est de préciser les consignes à observer ou à transmettre aux travailleurs et les observations particulières de sécurité et de santé prises durant l'opération.

Le Plan Particulier de Sécurité et de la Protection de la Santé (PPSPS) est systématiquement rédigé par les entreprises ainsi que leurs sous-traitants. Ce document indique les mesures de prévention à mettre en œuvre incluant la description de l'analyse des risques, les mesures de prévention par l'entreprise pour ses propres salariés ainsi que les risques générés par les entreprises extérieures et la consultation des modes opératoires.

Le Registre Journal (RJ) est l'outil central de communication et de traçabilité du CSPS pendant la phase chantier. Le coordonnateur y consigne, de manière datée, localisée et photographiée, les observations, demandes et notifications adressées aux intervenants, en précisant les actions attendues, les responsables et les délais. Chaque inscription est à viser par les parties concernées afin d'assurer la diffusion, le suivi des réponses et la preuve du traitement des points de sécurité. Depuis 2025, le suivi du RJ et les informations sécurité (arrêts de tâches, situations particulières, fiches de retour d'expérience) sont centralisés à la Direction prévention et sécurité.

Former les collaborateurs Nexity et les travailleurs de la chaîne de valeur

Le Groupe déploie une démarche de formation et de sensibilisation auprès de ses collaborateurs et des travailleurs de sa chaîne de valeur afin de renforcer la prévention.

• Les collaborateurs Nexity

Via l'Académie technique sécurité chantier, le Groupe déploie une formation interne fondée sur des retours d'expérience « Sécurité chantier : conformité réglementaire et prévention des risques » qui vise à comprendre les risques spécifiques aux chantiers de bâtiment, et à se conformer à la réglementation en matière de sécurité selon les types de filière métier. Elle développe une démarche de prévention efficace sur les chantiers. Les salariés apprennent les fondamentaux de la réglementation santé-sécurité et à définir les rôles et obligations des différents acteurs (maître d'œuvre, maître d'ouvrage, CPSPS et entreprises intervenantes). 100 collaborateurs ont été formés en 2025 lors de dix sessions en présentiel. Les différents documents attendus sont également explicités pour garantir l'exhaustivité de la conformité de la construction. Le programme inclut de nombreuses illustrations des attentes sécurité à obtenir avec de nombreux cas pratiques.

Déploiement de la formation des collaborateurs lors d'une demi-journée sécurité

La sécurité, l'hygiène et la santé sont des priorités essentielles pour prévenir des conséquences graves. Une demi-journée de prévention a été organisée pour tous les collaborateurs du pôle Héritage le 27 novembre 2025 (avec 50 collaborateurs). En tant que maîtres d'ouvrage, Nexity a un devoir d'exemplarité et une responsabilité envers ses collaborateurs et partenaires. Cette initiative visait à renforcer la prévention des risques sur les chantiers et à sensibiliser les employés aux bonnes pratiques de sécurité. Les collaborateurs ont participé à un parcours immersif, abordant des thèmes tels que le port des équipements de protection individuelle, le risque de chute, la conformité des échafaudages, le risque d'incendie et l'hygiène des bases de vie. L'objectif était de garantir la sécurité pour tous sur les chantiers.

Cette demi-journée avait déjà été effectuée en 2024 auprès des collaborateurs d'Edouard Denis et de Primosud et a reçu un accueil favorable de la part de l'ensemble des collaborateurs.

• Les travailleurs de la chaîne de valeur

Conformément au Code du travail, chaque nouvel arrivant reçoit des informations essentielles à sa sécurité lors de l'« Accueil Sécurité » délivrées par son employeur. Cet accueil vise à intégrer le nouvel employé dans son environnement de travail et à lui donner les consignes de prévention. Il inclut une visite des lieux, une formation générale à la sécurité, et la remise d'un livret d'accueil. La réalisation de l'« Accueil Sécurité » est rappelée lors des visites prévention aux entreprises intervenantes pour les nouveaux arrivants, axée sur la sécurité et les procédures propres à chaque chantier. Cette démarche initiale de sécurité doit être partagée à tous les travailleurs, et plus particulièrement les travailleurs vulnérables tels que les intérimaires. Elle vise également à améliorer la réputation du secteur du bâtiment et à attirer de nouveaux travailleurs.

Réaliser des audits sécurité de chantiers par la Direction prévention et sécurité

Chaque année, depuis plus de cinq ans, la Direction prévention et sécurité réalise en moyenne 50 audits de

sécurité chantier pour l'ensemble des filiales du Groupe. Ces visites ont pour objectif d'aborder spécifiquement les questions relatives à la sécurité sur les chantiers, identifier les risques significatifs, proposer des mesures préventives et valoriser les bonnes pratiques selon un tableau de bord de conformité (exigences, écarts, actions). Elles se déroulent par la rencontre physique des différents interlocuteurs, la consultation des documents réglementaires et la vérification de l'application des principes généraux de prévention sur place.

La prestation du Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) et celle du gros œuvre sont évaluées pour vérifier leur conformité aux exigences de Nexity, notamment en matière de prévention des chutes de hauteur. La Direction prévention et sécurité réalise également un suivi permettant d'identifier les principaux risques d'atteinte à l'intégrité physique et à la santé des travailleurs sur les chantiers, afin de mieux les prévenir par la suite.

Un Plan d'actions visant à améliorer les conditions de travail est établi spécifiquement pour chaque site. Ce plan se traduit par un rapport écrit, adressé aux équipes, afin de s'assurer du suivi des actions correctives. Des sessions d'échange sont organisées après chaque visite d'audit pour s'assurer que les observations mentionnées dans le rapport ont été dûment prises en compte. Une attention particulière est également portée aux bonnes pratiques constatées sur le chantier afin de les dupliquer sur les futurs chantiers et au sein du Groupe.

Le bilan annuel des risques est établi pour évaluer le taux de satisfaction par rapport aux différents paramètres de sécurité. Ce bilan est présenté chaque année à la Direction générale et les résultats sont également communiqués aux différentes filiales du Groupe. L'objectif est de visiter un échantillonnage de chantiers, d'évaluer les paramètres de sécurité (cartographie des risques) et de définir le Plan d'actions pour l'année suivante en fonction des enjeux de sécurité identifiés.

Contrôler en continu les données sécurité chantier

Nexity a mis en place un suivi des actions et un contrôle d'efficacité afin de surveiller l'application des mesures demandées, vérifier leur efficacité et escalader en cas de non-traitement (délais, responsabilités, traçabilité).

La Direction des risques coordonne, avec le soutien du réseau des référents risques et conformité et des directeurs techniques des filiales, un dispositif de contrôle permanent visant à améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers. Le questionnaire « sécurité chantier » couvre l'ensemble des sites en suivant des items tels que : l'application du contrat cadre CSPS, le procès-verbal de réception des échafaudages, la lutte contre le travail dissimulé, la déclaration préalable, la réalisation des CISSCT et la remontée des incidents graves via la procédure interne. Ce questionnaire est revu chaque année en fonction des impacts, des risques et des opportunités avec les Directions des risques, juridique et prévention et sécurité afin de l'actualiser. Il rend possible la remontée d'indicateurs spécifiques suivis lors de revues de direction régulières permettant d'évaluer l'état des dispositifs, d'analyser les écarts et de définir les actions correctives.

Intégrer des critères sécurité dans la charte évaluation des fournisseurs

La Direction qualité SAV de Nexity supervise le suivi des évaluations des fournisseurs et des entreprises de construction via son outil « Scortex ». Elle intègre un critère de sécurité dans leur niveau de performance, intitulé « Respect des règles de sécurité, de la propreté et des ouvrages des autres corps d'état ». L'outil « Scortex » est détaillé dans le paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre. Ces évaluations incitent les filiales de Nexity à choisir des entreprises qui ne présentent pas de profil à risque, notamment en ce qui concerne les mesures de sécurité liées à la protection des travailleurs de la chaîne de valeur.

Améliorer continuellement la prévention et le respect de la réglementation en faveur des travailleurs de la chaîne de valeur

Fort de ses différentes actions mises en place, la Direction prévention et sécurité poursuit une volonté d'amélioration continue dans sa démarche de prévention et de respect des

réglementations en faveur des travailleurs de la chaîne de valeur. Elle propose des améliorations fondées sur les retours d'expérience, les innovations technologiques et les évolutions réglementaires permettant de capitaliser les enseignements et les partager.

Pour 2026, la Direction prévention et sécurité intensifie ses actions autour de trois axes stratégiques :

1. Implication renforcée des opérationnels : co-construction des actions et des objectifs avec les équipes terrain pour garantir leur pertinence et leur efficacité ;
2. Centralisation et exploitation des données CSPS : mise en place d'un système structuré pour collecter, analyser et traiter les informations issues des rapports des Coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé ; et
3. Présence accrue sur le terrain : déploiement d'actions ciblées, fondées sur les observations des CSPS, afin de définir et prioriser les plans d'actions en lien direct avec les réalités opérationnelles.

3.3.2.5 Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S2-3)

Nexity a mis en place un processus de remédiation des impacts négatifs sur la santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur grâce à deux axes principaux :

- Le respect de la réglementation : Code du Travail, CSPS et procédure pour les lanceurs d'alerte ; et
- La prévention et la gestion des risques sur les chantiers.

Respect de la réglementation

Lors des opérations de construction et au cours des visites régulières du CSPS, les travailleurs de la chaîne de valeur peuvent librement formuler leurs questions ou remarques concernant la sécurité sur le chantier. Ce temps d'échange permet de bénéficier de l'expertise d'un professionnel indépendant sur les conditions de sécurité de l'opération. Le CSPS possède l'autorité nécessaire pour suspendre immédiatement toute activité en cas de non-respect des règles de sécurité, notamment afin de protéger un travailleur exposé à un danger. Il définit ensuite les mesures de protection à mettre en place avant la reprise des travaux.

Nexity au travers de sa charte éthique fournisseurs informe les entreprises avec lesquelles elle travaille du processus de lancement d'alerte mobilisable par les collaborateurs du Groupe et tous les acteurs de la chaîne de valeur permettant de signaler tout manquement en matière de sécurité sur les chantiers comme décrit dans le paragraphe 3.4.2.5 « Influence politique et activités de lobbying (G1-5) », section Procédure d'alerte du présent chapitre.

Par ailleurs, le Code du travail français impose au salarié de signaler toute situation présentant un danger grave et imminent pour sa vie ou sa santé. Ce signalement s'effectue dans le cadre du droit d'alerte et de retrait, et doit être consigné par l'employeur. Aucun salarié exerçant ce droit ne peut faire l'objet de sanction ou de retenue sur salaire.

Prévention et gestion des risques

Nexity peut être confronté à des événements ou incidents graves susceptibles de compromettre la sécurité des travailleurs et d'engager sa responsabilité. Pour garantir une réaction rapide et efficace, Nexity a mis en place un dispositif de gestion de crise assurant l'alerte immédiate et la remontée des informations vers les personnes et niveaux de management appropriés. Le signalement interne « incident grave » via l'intranet permet à chaque salarié de déclarer toute situation potentiellement critique sur les chantiers.

La cellule de crise, composée des directeurs transverses clés, se réunit dès la survenue d'un incident. Selon la nature et les enjeux de la crise, un pilote est désigné pour coordonner les actions, définir les orientations stratégiques et valider les décisions majeures. Les mesures prises sont adaptées à chaque situation, pouvant aller de l'arrêt temporaire d'une tâche à la révision d'un mode opératoire.

Des rappels réguliers ont été adressés aux salariés du Groupe concernant la « signalisation des incidents graves » via la plateforme intranet, des mails et des formations. Depuis 2023, le dispositif de contrôle permanent de la sécurité sur les chantiers met particulièrement l'accent sur cette thématique, en ciblant la « déclaration des incidents graves et accidents » afin de vérifier la bonne application de cette procédure.

Les travailleurs de la chaîne de valeur peuvent signaler les incidents auprès de leur manager qui remonte l'information lors des réunions de chantier auprès du maître d'œuvre, des visites du CSPS ou lors du CISSCT.

En cas d'accident sur un chantier de catégorie 1, un CISSCT exceptionnel est rapidement convoqué, réunissant les principaux acteurs de l'opération. Cette instance a pour mission d'analyser les causes de l'accident et de définir les actions correctives, allant d'un courrier de rappel à un arrêt de chantier dans les cas les plus graves, à mettre en œuvre sans délai.

3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

Tous les clients et utilisateurs finaux qui peuvent être matériellement impactés par les actions de Nexity sont inclus dans le périmètre de description selon l'ESRS 2, et ils peuvent être affectés de différentes manières.

D'une part, la non-conformité des logements et des bureaux ou locaux d'activité livrés peut avoir un impact négatif sur les usagers de ces bâtiments. Cet impact est abordé en détail dans le paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre.

D'autre part, le développement de logements pour tous par Nexity peut avoir un impact positif sur les classes moyennes, les personnes sous condition de ressources, ainsi que sur des publics spécifiques tels que les seniors, les étudiants, les personnes en situation de handicap et celles vivant dans une grande précarité. De même, la contribution de Nexity au développement des territoires peut profiter aux usagers et aux riverains des ensembles immobiliers livrés, aux collectivités locales, ainsi qu'aux entreprises et à leurs salariés implantés sur le territoire. Ces deux impacts positifs sont abordés en détail dans les paragraphes 3.3.3.2 « L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous » et 3.3.3.3 « Contribution au développement des territoires » du présent chapitre.

Enfin, Nexity fait également face à des risques associés à ses clients et utilisateurs finaux. Ainsi, l'absence de suivi qualité et de service après-vente pour les bâtiments livrés ainsi qu'un manque de procédures conformes au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), pourraient entraîner des risques réputationnels, réglementaires et financiers pour l'entreprise (voir 3.3.3.4 « Protection des données des clients »).

Nexity est une entreprise française soumise à la législation nationale et les opérations immobilières dont il s'agit sont situées sur le territoire de la France métropolitaine. Par conséquent, l'entreprise respecte les traités et conventions relatifs aux droits de l'Homme que la France a ratifié tels que les Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme des Nations-Unies et la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail adoptée par l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

Nexity pilote la satisfaction client et la qualité de livraison des logements – incluant la santé & sécurité des clients – via deux directions dédiées (Qualité & SAV d'une part, Satisfaction Client d'autre part), en réponse aux attentes des parties prenantes.

Nexity adresse différentes typologies de clients (particuliers ou institutionnels). Cette section concerne les clients du Groupe détaillés dans le tableau ci-dessous :

Typologies d'opérations	Typologies de clients
Opérations résidentielles	Client particulier : • Primo ou secundo accédant (futur propriétaire occupant) • Investisseur particulier (qui mettra le logement en location)
	Client bailleur : bailleur social qui achète en « bloc » plusieurs logements
Opérations tertiaires	Client entreprise : • Institutionnel privé (banques, assurances) • Futur occupant

Le futur occupant (utilisateur final) peut être différent, que ce soit pour le résidentiel ou pour le tertiaire, du client qui a procédé à l'acquisition du bien.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

3.3.3.1 Qualité et service après-vente

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de santé et sécurité des clients finaux.

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Défaut de qualité des produits] En cas de défaillance dans la qualité des bâtiments livrés, les utilisateurs pourraient avoir une qualité d'usage dégradée. L'absence de suivi du processus qualité et de SAV peut entraîner une dégradation de la relation client ainsi que des risques réputationnel, réglementaire, mais également financier pour Nexity.	Politique de contrôle de la qualité et la sécurité à la livraison des bâtiments	- Atteindre 60% d'avancement de chantier 4 mois avant la livraison. - Atteindre 85% d'avancement de chantier 1,5 mois avant la livraison. - Livrer les logements avec moins de 3 réserves. - Lever les réserves et réclamations dans un délai de 65 jours.	- Nouveau processus de livraison - Outil d'évaluation des fournisseurs Scortex - Nouveaux outils digitaux
Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur le bien-être et la santé des occupants] Les logements et bureaux non-conformes peuvent entraîner de potentielles nuisances à la santé et au bien-être des usagers. De ces situations peuvent découler des insatisfactions client.	Politique relative à la satisfaction client	Amélioration annuelle continue du taux de satisfaction client "CSAT" global sur l'immobilier résidentiel.	- Dispositif d'écoute complet "Client Smile" (questionnaire envoyé à tous nos clients à chaque étape du parcours client, de la commercialisation à l'après-livraison) - Plans d'actions satisfaction client (PAS)

Processus de dialogue avec les clients (S4-2)

Au niveau local, au sein des filiales, les attentes, observations et réserves⁽¹⁾ des clients sont recueillis par les responsables de la relation client, sous la supervision de la Direction de la satisfaction client. Ces responsables s'appuient notamment sur les retours issues des visites effectuées auprès des clients particuliers et des bailleurs.

En complément, la Direction de la satisfaction client pilote directement des enquêtes permettant une évaluation précise de la satisfaction des clients. Menées auprès des propriétaires et des bailleurs, ces enquêtes alimentent deux indicateurs clés : le CSAT⁽²⁾ et le NPS⁽³⁾, dont les détails sont donnés dans la politique relative à la satisfaction des clients (S4-1) ci-après.

En fonction du client, l'étape, le type et la fréquence de dialogue varient.

Pour les clients particuliers, l'écoute commence dès le premier rendez-vous avec les conseillers commerciaux, se poursuit lors de la signature du contrat de réservation et perdure tout au long du processus, depuis la signature chez le notaire jusqu'à la phase post-livraison. Ce dispositif d'écoute donne la possibilité à tous les clients particuliers de s'exprimer tout le long de leur parcours immobilier avec Nexity :



1) Réserves : défaut identifié lors de la livraison et qui nécessite une action corrective, pilotée par le promoteur. Chez Nexity, les réserves sont suivies et levées dans les meilleurs délais afin de garantir la conformité, la qualité et la satisfaction des clients

2) CSAT : Customer Satisfaction. Indicateur utilisé pour calculer le niveau de satisfaction des clients d'une entreprise

3) NPS : Net Promoter Score. Indicateur de référence pour mesurer la satisfaction client. Il désigne la propension d'un client à recommander une marque, un produit ou une entreprise.

Pour les bailleurs, de la même façon, le dispositif d'écoute donne la possibilité à tous les interlocuteurs bailleurs de s'exprimer tout le long de leur parcours immobilier :



Pour les clients tertiaires, le début de l'engagement se fait au moment des signatures de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) ou CPI (Contrat de Promotion Immobilière). Des comités de suivi sont mis en place dès la signature des contrats ou des actes. Ils ont lieu mensuellement pendant toute la durée de la construction jusqu'à la livraison.

La Direction de la satisfaction client garantit que le dialogue avec les clients ait bien lieu et qu'il nourrisse l'approche de l'entreprise.

3

Politiques en matière de qualité et de service après-vente

Nexity dispose de deux politiques distinctes :

- Une politique de contrôle de la qualité et la sécurité à la livraison des bâtiments destinée à atténuer le risque d'un défaut de qualité des produits ; et
- Une politique relative à la satisfaction client visant à garantir la qualité des bâtiments livrés et le bien-être et la santé de leurs occupants.

A. Politique de contrôle de la qualité et de la sécurité à la livraison des bâtiments (S4-1)

Afin de proposer à ses clients des logements sains et sécurisés, Nexity a élaboré une politique permettant de garantir la qualité de ses produits dans l'intégralité de ses opérations de promotion résidentielle et tertiaire. Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Contrôler les opérations lors des différentes phases de construction afin de garantir un haut niveau de qualité aux clients du Groupe ;
- Piloter, analyser et consolider les indicateurs de performance liés à la production de bâtiments ; et
- Accompagner les filiales à la bonne utilisation des outils métiers et au bon respect des processus qui concernent les protocoles de contrôle de qualité des bâtiments sur toutes les phases de construction.

Cette politique, portée par la Direction générale, a été élaborée par la Direction qualité SAV et mise à jour en novembre 2024. Elle est attachée au pôle Immobilier résidentiel de Nexity. Elle a été développée grâce à des travaux, consultations et réunions de travail auxquels ont notamment participé des collaborateurs opérationnels issus des différents métiers, plusieurs représentants des fonctions transverses (les Directions assurances, de la construction, des risques, juridique et satisfaction client) ainsi que certaines entreprises de travaux partenaires. Ces derniers sont également impliqués dans le suivi de sa mise en œuvre à travers différentes missions et actions de la Direction qualité SAV.

La Direction qualité SAV est organisée en deux pôles :

- La Direction qualité composée du :
 - Pôle production qui accompagne les métiers sur la réalisation des opérations avec les visites « qualité » qui ont lieu 4 mois et 1 mois et demi avant la livraison et les visites « livraison » sur tout le territoire. Il réalise et diffuse les rapports auprès des équipes opérationnelles missionnées sur l'opération jusqu'au Directeur Général de la filiale. Il effectue également les remontées terrains. Ce pôle est ciblé sur le planning opérationnel de chaque filiale, et
 - Pôle projet qui analyse et consolide les indicateurs (le nombre de lots livrés, le ratio de réserves de livraisons dans les parties privatives et les parties communes, le délai de levée des réserves...). Il développe et suit les optimisations du processus et d'évolution des outils. Ce pôle est ciblé sur l'amélioration globale et continue des gestes métiers et des fonctionnements ; et
- La Direction SAV – relation client qui a pour mission :
 - La mise en place et le déploiement du processus SAV qui permet non seulement d'accompagner les équipes en filiales, mais aussi les clients en instaurant une communication régulière ;
 - La mise en place de rituels spécifiques « post-livraison » avec les syndicats et les conseils syndicaux, ainsi qu'avec les clients bailleurs, afin de les accompagner dans le suivi des réserves et la gestion des garanties constructions ;
 - La mise en place d'un suivi structuré à chaque étape du parcours client, pour les bailleurs ou les gestionnaires de résidences gérées ;
 - L'accompagnement des équipes en filiales sur les opérations repérées comme sensibles, avant et après livraison (organisation de réunions clients, pilotage des sinistres assurantiels, etc.) ;
 - Pilotage du service réclamation clients (réception mails et appels téléphoniques au niveau national, et dispatch sur les filiales concernées avec accompagnement client) ; et
 - Pilotage et application du processus réclamations clients faites auprès du Comité de Direction.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Cibles relatives à la qualité des bâtiments livrés (S4-5)

Afin de concrétiser sa politique de qualité de ses produits, Nexity s'est fixé des objectifs chiffrés, chaque année et sur chaque opération, qui se déclinent en quatre principaux axes :

- Atteindre 60% d'avancement de chantier 4 mois avant la livraison. Ce délai est retenu, car 3 mois avant la livraison, Nexity adresse un courrier au client pour l'informer de sa quinzaine de livraison. La visite qualité à 4 mois de la livraison (L-4 mois) permet de valider l'envoi de ce courrier ;
- Atteindre 85% d'avancement de chantier 1,5 mois avant la livraison. Ce délai est retenu car à 1 mois de la livraison, le client est convié à sa pré-livraison organisée comme une livraison « à blanc ». La visite qualité à 1,5 mois de la livraison (L-1,5 mois) permet de valider l'envoi de cette invitation ;

- Livrer les logements avec moins de trois réserves identifiées sur les parties privatives et parties communes. Cet objectif est interne, suivi mensuellement et peut évoluer au fil des années ; et
- Résoudre les réserves et les réclamations liées à la livraison d'un bien immobilier dans un délai maximum de 65 jours, et ce, pour celles qui ont été signalées au cours du premier mois suivant la livraison.

Ces objectifs ont été fixés par la Direction générale sur les recommandations de la Direction qualité SAV et à l'issue de travaux menés avec la collaboration des Directions de filiales, de la construction et des solutions et innovations numérique, cela en s'appuyant sur des visites de chantier ainsi que sur la consolidation et l'analyse des données saisies dans les outils métiers.

Au travers des réserves notifiées dans le procès-verbal de livraison et des réclamations émises par les clients après la remise des clés, et qui font l'objet de consolidation et d'analyse au regard des différents objectifs fixés par Nexity, les clients contribuent de manière indirecte au suivi des performances liées aux objectifs fixés.

En 2025, Nexity a pu respecter ses cibles et obtenir des résultats satisfaisants :

	Taux d'avancement ⁽²⁾ des chantiers 4 mois avant la livraison	Taux d'avancement ⁽²⁾ des chantiers 1,5 mois avant la livraison	Ratio de réserves de livraison	Délai moyen de levée de réserves L à L+1
Objectifs ⁽¹⁾	60%	85%	3 réserves par lot	65 jours
Résultats 2025	71%	89%	3,77 réserves par lot	51 jours
Écart avec l'objectif affiché	- 4%	- 1%	+ 0,77%	+ 14 jours

(1) Périmètre : ensemble des logements livrés en 2025, soit 16.259 lots

(2) Avancement calculé sur de la mise en œuvre du second œuvre et selon des critères internes pondérés. Les pondérations de certains critères peuvent être renforcées dans l'outil dédié

Actions en faveur de la qualité des bâtiments livrés (S4-4)

La stratégie de Nexity repose sur des actions visant à garantir la qualité des produits dans les deux pôles d'activités liés à la promotion immobilière : les activités résidentielles et tertiaires. Ces dernières sont traitées séparément chez Nexity en raison des différences significatives dans les structures, les produits, les normes et les équipes impliquées.

Promotion résidentielle

Depuis 2011, Nexity a mis en place un processus qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers sur l'ensemble des opérations de construction. Pour assurer la mise en œuvre de cette action, Nexity s'appuie sur un pôle opérationnel et un pôle projet. Les indicateurs faisant l'objet d'une attention particulière sont le nombre de réserves à la livraison et le délai d'intervention pour lever les réserves.

Le processus qualité de Nexity est présenté aux collectivités, aux bailleurs et aux clients particuliers comme un gage de garantie et de fiabilité, permettant d'apporter pleine satisfaction aux acquéreurs et contribuant également à la notoriété du Groupe.

Déployer un processus de livraison renforcé

Courant 2024, Nexity a déployé un nouveau processus de livraison qui s'applique à l'ensemble des opérations immobilières pour les clients particuliers et bailleurs. Il démarre 7 mois avant la remise des clés et s'étend jusqu'à 12 mois après. Il décrit différents gestes métiers, notamment ceux des équipes SAV ou encore le bon fonctionnement avec les partenaires syndics et administrateurs de biens. Pour assurer la mise en œuvre de cette action, Nexity s'appuie sur la Direction générale du Groupe ainsi que sur des points réguliers avec les opérationnels. Ces actions ont permis d'accompagner les équipes sur l'application des processus et la bonne utilisation des outils afin d'améliorer la satisfaction client grâce à une meilleure gestion des livraisons et des suivis post-livraison.

Développer des outils digitaux internes pour piloter le déroulement des chantiers et optimiser la satisfaction client

Nexity développe des outils métiers digitaux pour accroître sa visibilité sur le niveau de qualité des produits :

- Le Tableau de Bord Qualité (TBQ) digital qui présente notamment le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale et le délai moyen de levée de ces réserves ;
- « Ma Cotation », un outil d'autoévaluation des avancements de chantier, qui permet aux conducteurs de travaux de réaliser un état des lieux de leurs opérations à des jalons clés du processus. Cela responsabilise les filiales tout en les accompagnant sur des outils métiers internes et externes ; et
- « Scortex », un outil interne de notation des entreprises intervenant sur les chantiers. Cet outil sert l'ambition d'améliorer la qualité des logements en optimisant le choix des entreprises partenaires lorsque cela est possible.

Scortex : un outil clé pour l'évaluation qualité des entreprises

L'outil interne Scortex intervient dans la relation avec les fournisseurs et sera par ailleurs significativement enrichi et déployé d'ici 2026-2027. Il permet de consolider l'appréciation de la qualité des interventions des entreprises mandatées sur chaque chantier. Cette appréciation porte sur les interventions des entreprises en phase travaux comme en phase SAV. Les critères d'évaluation des entreprises dans Scortex sont :

Phase travaux

- Respect du planning et des dates de livraison ;
- Respect des délais de levée de réserves ou des interventions ;
- Présence aux réunions sur le chantier et qualité de l'encadrement ;
- Respect des règles de sécurité, de la propreté et des ouvrages des autres corps d'état ; et
- Qualité de l'exécution et des finitions des ouvrages.

Phase SAV

- Respect des levées de réserves ;
- Respect des interventions sous garantie ;
- Qualité du dossier des ouvrages exécutés ; et
- Faible sinistralité.

Un mois après la livraison de l'opération, les équipes techniques effectuent les évaluations des entreprises pour leurs interventions en phase travaux ; 12 mois après la livraison, les équipes SAV effectuent les évaluations des entreprises pour la phase SAV.

La bonne complétude des évaluations en phase travaux et SAV est suivie par la Direction qualité SAV. Des états des saisies Scortex sont régulièrement partagés à la Direction générale.

L'ensemble des évaluations des entreprises est mis à la disposition des équipes responsables de la sélection des entreprises sur les opérations.

Piloter le processus d'accompagnement et de satisfaction des clients

La Direction qualité SAV, tout au long des phases de construction, met en œuvre une démarche préventive et curative des potentiels ou réels impacts négatifs d'une non-conformité des bâtiments sur les usagers :

- En amont des livraisons et grâce aux visites qualité, ainsi qu'à travers les échanges avec les équipes opérationnelles certaines situations de malfaçons peuvent être identifiées et transmises à la Direction de la construction notamment si cela concerne la qualité des matériaux ; et
- En aval des livraisons et sans malfaçons identifiées sur l'opération, l'application du processus SAV permet d'avoir une approche curative jusqu'à 10 ans après la réception.

Lors des livraisons, la Direction qualité SAV effectue des visites afin de s'assurer que l'ensemble de la résidence et les logements répondent à la satisfaction des clients. Un rapport de livraison est établi et diffusé à l'ensemble des opérationnels concernés par l'opération et la Direction générale de la filiale.

Renforcer l'expérience client grâce au cérémonial de livraison

Nexity organise la remise des clés de manière à en faire un événement agréable et mémorable pour les clients. Cette organisation repose sur un déroulement précis comprenant : la répartition des missions de chaque collaborateur, une signalétique claire sur la résidence, la propreté des espaces, la disponibilité d'un logement d'accueil confortable, un parcours client bien fléché (avec tapis rouge et personnalisation des portes), la clarté des informations transmises, l'utilisation appropriée des outils et la mise à disposition d'un buffet. Cette approche vise à créer une expérience positive pour le client, en complément de la qualité du logement livré.

Promotion tertiaire

Mettre en œuvre la certification et labellisation environnementale

Chaque opération est certifiée selon des critères environnementaux au moment de la phase conception/ construction puis à différentes étapes du projet par le biais d'audits, afin de garantir la qualité du bâtiment à l'aune de référentiels locaux, nationaux et internationaux tels que les labels HQE, BBCA ou BREEAM. Certains labels portant sur le bien-être des occupants (Well, Osmoz) et la performance des installations (*Wired Score*) sont recherchés sur certains programmes, en concertation avec les clients.

Deux exemples de projets récemment livrés permettent d'illustrer des profils de certification d'opérations tertiaires :

- Reiwa (Saint-Ouen - 93) : HQE niveau excellent, BREEAM niveau excellent, *Wiredscore* niveau gold, BBCA standard ; et
- Campus Engie à La Garenne-Colombes (92) : HQE niveau excellent, BREEAM niveau excellent, *Wiredscore* niveau gold, Osmoz, Biodiversity.

Garantir la validation de la conformité avec les clients

Pour s'assurer de la conformité des bâtiments, des comités de suivi mensuels ont lieu durant toute la durée du projet, depuis la signature des contrats jusqu'à la fin des levées de réserves et des Garanties de Parfait Achèvement (GPA). Les clients peuvent à chaque étape exprimer leurs demandes et/ou commentaires. Ils sont par ailleurs impliqués avant les livraisons dans un processus de contrôles et de vérifications

préalables à travers les OPL (Opérations Préalables à la Livraison) dont les modalités sont décrites dans les contrats de VEFA ou BEFA, et qui leur permettent de faire connaître toutes les réserves qu'ils souhaitent formuler.

Ces réserves, ainsi que le traitement des GPA, sont suivies avec les clients jusqu'à leur complète levée, constatée contradictoirement.

Dispositifs de service après-vente et référents dédiés (S4-3)

Engagement et suivi du SAV

Un processus SAV Groupe (intégré dans le processus qualité livraisons) a été créé et déployé auprès de toutes les filiales en 2024, définissant les étapes obligatoires à respecter et les interlocuteurs internes correspondants à chacune de ces étapes, sur une période allant de 7 mois avant la livraison à 12 mois après la livraison et comprenant :

- Des étapes clés de rendez-vous avec les clients particuliers et bailleurs ;
- Des documents types à destination des opérationnels afin de faciliter la prise en charge au SAV, notamment une fiche de passation listant l'ensemble des documents techniques et administratifs obligatoires ; et
- Un rappel des outils à disposition des opérationnels afin de leur permettre de suivre les réclamations des clients, ainsi que l'état et le nombre de réserves et anomalies restant à traiter pour chaque opération.

Le but de ce processus est d'améliorer la qualité du dossier de passation au SAV en interne, faciliter et fluidifier la communication en interne et en externe envers les clients particuliers et institutionnels, et traiter le plus rapidement possible les réclamations des clients survenus après la livraison dans le cadre des garanties constructions, le tout pour une meilleure satisfaction globale.

Pour les clients particuliers, un processus de prise en charge et de traitement des demandes et des réclamations a été mis en place pour permettre un suivi centralisé à l'échelle du Groupe afin de tracer et piloter l'ensemble en vue d'apporter des réponses toujours plus rapides et efficaces.

Pour les clients entreprise, l'accompagnement du client ne s'arrête pas à la livraison. Les équipes programmes qui connaissent parfaitement le bâtiment pour en avoir suivi, au jour le jour, la conception et la réalisation, restent mobilisées après la prise de possession des lieux par les occupants pour le suivi des garanties réglementaires et jusqu'à l'extinction de toutes les réserves, la résolution des anomalies relevant du parfait achèvement et la correction des dysfonctionnements des installations.

Les levées de réserves et les garanties de parfait achèvement font l'objet de réunions de suivi mensuelles avec les clients.

Canaux de communication selon les clients

Des canaux spécifiques, différents selon le type de clients, sont mis en place pour que ces derniers puissent exprimer directement leurs préoccupations et/ou leurs besoins.

Le client particulier

Le client particulier est informé dès la livraison de ses différents interlocuteurs privilégiés pour le traitement de ses réclamations (avant et après la passation au SAV) et continue de conserver un interlocuteur unique à chaque étape de son parcours. Il bénéficie de plusieurs canaux pour transmettre à son interlocuteur Nexity ses réclamations ou besoin, à savoir :

- Un mail spécifique dédié à la relation client, puis à la passation au SAV, un mail spécifique dédié au SAV. Ces mails arrivent sur l'outil de gestion des réclamations CRM. Cet outil permet aux collaborateurs concernés d'échanger avec les clients, de centraliser toutes les demandes, de classer les réclamations par statuts (nouveau/en cours/résolu) et de conserver l'historique pour une meilleure prise en charge du client ;
- L'application « Kaliti » accessible depuis leurs smartphones pour déclarer d'éventuelles nouvelles réserves identifiées après la livraison, suivre le traitement de leurs réserves et valider les interventions des entreprises. Le client reçoit en temps réel des notifications l'informant du changement du statut de sa demande (acceptée/refusée/à lever/levée) ; et
- L'espace privé client « MyNexity » via lequel le client adresse une demande ou un besoin à son interlocuteur Nexity. Cette réclamation arrive directement sur l'outil de gestion CRM.

Ces trois canaux permettent donc au client une gestion facilitée et fluide de ses demandes et une meilleure réactivité dans la prise en charge des réclamations.

Le client bailleur

Un processus spécifique pour les clients bailleurs a été créé fin 2024, faisant suite à des ateliers participatifs et en présentiel avec des bailleurs majeurs. Cette action a permis à Nexity de se démarquer de ses concurrents en offrant une véritable écoute à ses clients, suscitant ainsi leur satisfaction. Ce processus a été déployé auprès des opérationnels depuis le premier trimestre 2025.

Il décrit précisément les étapes du parcours du client bailleur, de 7 mois avant la livraison, et jusqu'à 12 mois après la livraison, et est intégré au processus qualité des livraisons.

Il retranscrit les attentes de ces clients spécifiques et liste les actions à mener par les collaborateurs concernés. Ce parcours vise à instituer une communication régulière avec les bailleurs (rituels de rencontres et d'échanges à partir de la livraison), et ainsi à améliorer la qualité et la fluidité des relations, mais également à formaliser la transmission d'informations et de documents administratifs et techniques à des dates clés du parcours.

Le client bailleur bénéficie d'un interlocuteur unique qui est le responsable programme jusqu'à la passation SAV, puis le responsable SAV jusqu'à l'extinction des garanties construction.

La Direction qualité SAV, en lien avec la DSIN, étudie l'accès de l'ensemble des clients bailleurs à l'outil de gestion des réserves « Kaliti » afin de fluidifier les déclarations et d'améliorer la réactivité de la prise en charge. L'outil a été déployé en phase pilote auprès d'un client en 2024 afin de tester à grande échelle ce dispositif. Les résultats sont concluants et génèrent une véritable satisfaction du client.

Le client tertiaire

Le client tertiaire, par divers canaux tels que des mails, des courriers, une plateforme (VisioBat ou équivalent) pour la gestion des réserves et des GPA, peut exprimer ses besoins, attentes et problèmes à l'entreprise. Cela renforce la relation de confiance entre l'entreprise et ses clients, ces derniers se sentant écoutés.

Pour les clients tertiaires, le processus qualité des livraisons et du SAV est communiqué dès la signature du contrat. Une réunion de lancement est organisée après la livraison pour expliquer au client le fonctionnement et la mise en œuvre de la GPA.

Les clients, qu'ils soient particuliers, bailleurs ou tertiaires, sont donc informés, dès la livraison, des différents canaux que l'entreprise met à leur disposition et de leur interlocuteur privilégié. À la passation au SAV, les clients sont informés du changement d'interlocuteur. Ces étapes sont détaillées dans le processus qualité des livraisons et du SAV.

Chaque réclamation pour les clients résidentiels ou bailleurs est suivie jusqu'à sa résolution complète par le responsable SAV. Il se doit de tenir informé le client au fil de l'eau du traitement de sa réclamation (prise en charge de sa demande, date de transmission à l'entreprise, délai d'intervention, prise de rendez-vous). Un contrôle peut donc être exercé tant par le responsable SAV, de manière quotidienne afin de vérifier le flux des réclamations et l'état des réserves, que par le directeur SAV ou relation clients qui peuvent contrôler les délais et la réactivité de leurs collaborateurs.

Les réclamations sont suivies également pour les clients tertiaires à travers un outil de suivi collaboratif qui permet d'en automatiser le traitement et de donner de la visibilité au client, mais également à travers des réunions de suivi mensuelles dédiées au suivi de la levée des réserves et des anomalies de parfait achèvement lors desquelles le client peut valider ou invalider les reprises effectuées ou formuler toute remarque à sa guise. Ces réunions se tiennent jusqu'à la levée des dernières réserves.

Amélioration de l'expérience client

L'objectif pour 2026 est de mettre en place une nouvelle enquête de satisfaction 12 mois après la livraison, permettant au client de s'exprimer librement et de faire part de sa satisfaction ou, au contraire, de son insatisfaction. Les thèmes de cette enquête porteront sur la qualité et la rapidité de traitement des réclamations, sur la connaissance de leur interlocuteur Nexity, sur la fluidité des échanges et la bonne connaissance des canaux de communication mis à leur disposition. Chaque filiale pourra connaître le taux de satisfaction global de ses clients, et ainsi mettre en place des actions correctives si nécessaires.

Politique en matière de satisfaction des clients (S4-1 ; S4-2)

Afin d'offrir une expérience différenciée à ses clients, Nexity travaille à améliorer continuellement la qualité de ses produits tout en maintenant une relation client humanisée et personnalisée. Nexity a ainsi mis en place une politique visant à améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients en écoutant attentivement leurs besoins, et qui inclut les aspects suivants :

- Mesurer la satisfaction des clients par le biais d'enquêtes pour identifier les problèmes récurrents et les axes d'amélioration ;
- Sensibiliser et former les collaborateurs à une approche orientée client ; et
- Traiter rapidement et efficacement les demandes et les réclamations.

Cette politique est portée par la Direction générale et concerne en priorité les clients particuliers de Nexity. Elle a été élaborée par la Direction de la satisfaction client qui accompagne l'ensemble des métiers du Groupe et développée grâce à des réunions de travail avec les collaborateurs opérationnels.

La Direction de la satisfaction client s'articule autour de deux pôles d'expertise :

- L'équipe mesures et projets, en charge du déploiement d'un dispositif d'écoute client tout au long des parcours et du déploiement d'une politique de gestion autonome. Cette équipe a aussi la charge de promouvoir le dispositif « Client Smile » en interne comme en externe afin de positionner Nexity comme un acteur reconnu de la relation client ; et
- L'équipe animation expérience client, fait adhérer, forme et anime tous les collaborateurs à une posture orientée clients, qui vise à placer le client au centre des préoccupations et des décisions. Pour cela, elle s'appuie notamment sur les référents expérience client qui sont des relais dans chacune des filiales et agences du Groupe.

La satisfaction des clients est un enjeu stratégique pour Nexity. Pilier du plan stratégique, le Groupe s'engage quotidiennement à améliorer la qualité de service pour l'ensemble de ses clients avec l'ambition de devenir l'opérateur immobilier préféré des Français.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Cibles relatives à la satisfaction des clients (S4-5)

Pour 2025, Nexity s'est fixé comme ambition l'amélioration annuelle continue du taux de satisfaction CSAT moyen sur l'ensemble du parcours client de l'immobilier résidentiel. La Direction de la satisfaction client collabore avec l'entreprise Qualtrics, l'un des référents mondiaux en termes de dispositif d'écoute client/enquêtes : ce partenariat a pour but de garantir la conformité des résultats.

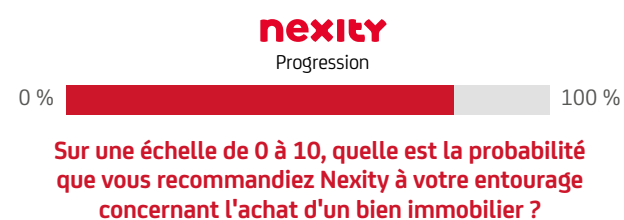
Sur l'année 2025, Nexity a dépassé les 74,1% de CSAT sur la partie Immobilier Résidentiel, soit une évolution de +2,5 points par rapport à 2024, après une évolution de +0,6 point en 2024 par rapport à 2023.

Indicateur	Périmètre	2024	2025
CSAT (taux de satisfaction client)	Immobilier résidentiel	71,4%	74,1%

Actions en faveur de la satisfaction des clients (S4-4)

La Direction de la satisfaction client est responsable du suivi de deux indicateurs qui permettent à Nexity de mesurer et améliorer continuellement ses services :

- **Le NPS** (Net Promoter Score) qui mesure le niveau de recommandation des clients



$$\text{NPS} = \% \text{ de promoteurs (9 et 10)} - \% \text{ de détracteurs (1 à 6)}$$

Le NPS n'est pas exprimé en pourcentage mais comme un nombre absolu qui se situe entre -100 et 100.

Ce résultat est pondéré en fonction du nombre de répondants à chaque étape du parcours client.

- **Le CSAT** (Customer Satisfaction), qui mesure la satisfaction des clients à des moments clés de son parcours.



Ce résultat est pondéré en fonction du nombre de répondants à chaque étape du parcours client (voir paragraphe « Processus de dialogue avec les clients (S4-2) » du présent chapitre).

L'amélioration de la satisfaction client donne lieu à une mobilisation de l'ensemble des Directions générales et Directions régionales des filiales et agences. Les métiers impliqués disposent d'outils, de reporting et de méthodes de management conçus à cette fin, notamment :

- Un dispositif d'écoute client : « Client Smile », donne la parole librement à tous les clients, tels que les propriétaires (qu'ils soient résidant ou investisseur), les bailleurs sociaux ou encore les investisseurs institutionnels. Ce dispositif d'écoute permet de mesurer le niveau de satisfaction des clients, par métiers, par filiales, et par agences. Il permet à Nexity d'homogénéiser les indicateurs de satisfaction client et d'en augmenter la récurrence de collecte afin d'identifier les éventuelles zones de faiblesse et mettre en place des plans d'actions correctifs aux endroits pertinents ;
- Des Plans d'Actions Satisfaction Client (PAS) afin d'améliorer le niveau de satisfaction des clients, et ce, pour chaque typologie de client et à chaque moment de leurs parcours. Ainsi, dans l'Immobilier résidentiel, les PAS 2024 ont permis d'augmenter la satisfaction globale (CSAT) des clients acquéreurs dans le neuf sur l'ensemble de leur parcours ;
- Des référentiels expérience client notamment pour l'acheteur dans le neuf, composés d'un module e-learning et d'un référentiel de l'expérience client où est présenté l'ensemble des bonnes pratiques professionnelles à appliquer à chaque étape du parcours client. Ces référentiels sont régulièrement enrichis de nouvelles bonnes pratiques issues du terrain ;
- Une politique de gestion autonome pour répondre aux besoins d'autonomie des clients. La FAQ a été revue, enrichie et mise à jour pour permettre aux clients du Groupe de trouver les réponses à leurs questions du quotidien. De même, l'espace privé client « MyNexity » continue son développement (possibilité de suivre les étapes de son chantier avec une photothèque à disposition) pour devenir un canal relationnel privilégié avec les clients ;
- Un nouvel outil d'historisation de la demande client (CRM) a été déployé courant 2024 ; et
- Un processus de prise en charge et de traitement des demandes et des réclamations a été mis en place pour permettre un suivi centralisé à l'échelle du Groupe afin de tracer et piloter l'ensemble en vue d'apporter des réponses toujours plus rapides et efficaces.

3.3.3.2 L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

La mise à jour de l'analyse de double matérialité sur l'exercice 2025 a permis l'identification d'une nouvelle opportunité liée à l'inclusivité. Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de l'inclusion sociale :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact positif	[Développement de logements pour tous] Le développement de solutions de logement social et abordable pour tous, y compris pour des publics spécifiques, favorise l'accès au logement et la cohésion sociale et territoriale.	Politique d'offre pour le logement pour les personnes sous conditions de ressources	Suivre la part de réservations de logements par des ménages sous conditions de revenus.	- Solutions de financement - Zones à TVA réduite - Bail réel solidaire - Création de Nexity Non Profit
Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity] Le développement de nouveaux segments de marché liés au logement inclusif représente pour Nexity une opportunité stratégique pour répondre aux besoins sociétaux croissants des collectivités, tout en diversifiant son offre, renforçant son impact social et consolidant sa position sur des marchés en évolution.	Politique de diversification du logement inclusif pour les personnes vulnérables et pour des publics spécifiques (étudiants, seniors)	Suivre la part de réservations de logements inclusifs.	- Offres de résidences gérées - Offres de résidences multigénérationnelles - Offres de résidences adaptées

Politiques en matière d'accès au logement pour tous (S4-1)

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous qu'elle place au cœur de ses préoccupations et de son offre sur le logement abordable. Cet engagement se traduit par 4 ambitions pour le Groupe :

- Être le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables ;
- Développer le logement thématique et inclusif ;
- Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes ; et
- Impulser et développer des actions solidaires.

Cette politique est pilotée notamment par Nexity clients institutionnels, qui est un pôle de conseil auprès de l'ensemble des filiales du Groupe (promotion et exploitation). Rattaché à la Direction générale, ce pôle se compose de trois entités :

- Nexity Habitat Social ;
- Nexity Résidences Gérées ; et
- Direction des clients investisseurs.

Celles-ci centralisent l'expertise du Groupe sur le développement, le montage et la commercialisation de l'habitat social, des résidences gérées et de la vente aux bailleurs sociaux et investisseurs privés. Elles mettent en place des actions qui permettent de dynamiser l'offre et de pousser les différentes solutions de logements auprès des clients.

Le pilotage est assuré grâce à des travaux, consultations et réunions de travail auxquels ont notamment participé l'ensemble des exploitants du Groupe (Studéa, Edenéa et Urban Campus) mais également des partenaires tiers (bailleurs, associations, investisseurs, exploitants). L'ensemble des partenaires est également impliqué dans le suivi de sa mise en œuvre afin que leurs cahiers des charges soient respectés.

Cible relative à la promotion du logement pour tous (S4-5)

Nexity s'est fixé comme objectif de suivre la part de réservations de logements destinés à des ménages sous conditions de ressources, à savoir les ventes en bloc de logements sociaux et intermédiaires et la vente au détail avec TVA réduite. En 2025, cette part atteint 65% (comme en 2024).

Actions en faveur du logement pour tous (S4-4)

Devenir le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables

L'objectif du Groupe est d'apporter son expertise au plus près des besoins de chaque bailleur social, tant en termes de zone géographique que de prix ou en qualité d'usage et environnementale. Ainsi, Nexity souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans leurs démarches d'expérimentation et d'innovation mettant à profit ses expertises au service de projets démonstrateurs.

Les partenariats développés par Nexity sont donc à l'image de cette volonté d'œuvrer ensemble pour un objectif commun : participer à développer l'offre de logement pour tous, avec un logement abordable et durable.

Ce lien historique avec les bailleurs sociaux constitue pour le Groupe une véritable opportunité stratégique : il permet non seulement la vente en bloc de projets immobiliers – un segment sur lequel Nexity occupe déjà une position de premier plan – mais il sécurise également les opérations. Par ailleurs, la reconnaissance de Nexity auprès des bailleurs sociaux consolide son rôle de partenaire incontournable sur le marché du logement abordable. En s'engageant dans des opérations mixtes au sein des QPV (Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville) telle que l'opération Résidence Cap'M à Marseille (13), Nexity intègre des projets de transformation urbaine à plus grande échelle. Ces interventions, menées à l'échelle d'un quartier mobilisent non seulement le savoir-faire de promoteur du Groupe, mais également son expertise d'aménageur, permettant d'agir sur la restructuration globale du quartier. Ainsi, au-delà de la réalisation d'un bâtiment isolé, Nexity participe à des projets intégrés d'aménagement, ouvrant la voie à un champ d'activité élargi et à de nouvelles perspectives de développement mixte, tout en contribuant à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants. Pour répondre aux besoins des classes moyennes qui sont au-delà des plafonds dédiés aux logements sociaux et ne trouvent pas toujours les réponses adaptées dans le secteur du logement privé, Nexity accompagne également les acteurs du logement au travers de six types d'offres :

- Logements libres ;
- Logements locatifs intermédiaires ;
- Logements sociaux classiques ;
- Logements en Usufruit Locatif Social (ULS) ;
- Prêt Social Location Accession (PSLA) ; et
- Bail Réel Solidaire (BRS).

Celles-ci sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel.

Développer le logement thématique et inclusif

La ville inclusive est une ville pensée pour la multiplicité des pratiques d'habiter, permettant l'accès au logement pour tous grâce à des solutions adaptées à chacun. Cela inclut différentes formes de logements selon les besoins : logements pour étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap ou en situation d'isolement social, tout en favorisant la mixité des usages et le vivre ensemble.

Par l'implantation de ses filiales de promotion sur tout le territoire national et leur connaissance des besoins locaux, sa production de logement social et sa connaissance de l'écosystème de l'habitat Inclusif, Nexity se positionne en facilitateur et créateur de synergies pour développer des logements inclusifs. Nexity souhaite intégrer des projets inclusifs au sein de ses opérations immobilières aussi bien en VEFA sociale qu'en VEFA libre, avec des associations et/ou des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire. Nexity a déjà réalisé plusieurs opérations pour personnes en situation de handicap.

Le Groupe travaille également à créer des synergies en proposant différentes offres de résidences multigénérationnelles :

- Résidences étudiantes ;
- Résidences services seniors ;
- Résidences sociales seniors et étudiants ;
- Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY ; et
- Offre de coliving.

Celles-ci sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel.

Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes

Développer les formes d'accession à la propriété : accession à prix maîtrisés et Bail Réel Solidaire

Aux côtés des collectivités qui mènent une politique volontariste en faveur d'une accession à la propriété aidée, Nexity apporte sa contribution en développant des opérations de logement abordable. Ces logements aux prix plafonnés en dessous du marché local sont dédiés aux primo-accédants aux ressources contraintes. Cela concrétise l'engagement de Nexity auprès des collectivités, pour accompagner les ménages aux ressources limitées dans leur accession à la propriété. En 2025, la part des réservations à des primo-accédants est de 19% sur le total des réservations (14% en 2024).

Nexity s'engage également à développer davantage d'opérations d'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel. Pour cela, Nexity travaille en coopération avec les bailleurs sociaux et les OFS (Organisme de Foncier Solidaire) afin de proposer ce type de logements à prix abordables.

Au-delà de ces offres, Nexity propose des logements accessibles via des solutions de financement de logements comme le Prêt Social Location Accession (PSLA - voir paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel), l'usufruit locatif social ou encore l'usufruit locatif intermédiaire.

Dans un contexte de crise énergétique, inflationniste et de durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires aux particuliers, Nexity a accompagné les primo-accédants salariés du secteur privé dans l'obtention de leur crédit immobilier en lançant la Cagnotte Immobilière. Ce dispositif leur permet de réunir plus facilement l'apport essentiel à tout financement de projet immobilier. Cette cagnotte se constitue par la sollicitation financière des proches de l'acquéreur, couplée à un abondement de Nexity plafonné selon certaines conditions. En souscrivant à cette offre, le primo-accédant bénéficie de la garantie protection revente et de la garantie protection revenus, offertes par Nexity. Depuis le lancement de l'initiative en septembre 2020, 1 134 réservations ont été réalisées via la Cagnotte Immobilière.

Être un acteur privé majeur du renouvellement urbain en TVA réduite profitant aux accédants aux ressources plafonnées

L'engagement historique du Groupe pour favoriser l'accès au logement pour tous se concrétise également par l'accompagnement des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Sur le total des réservations du Groupe, près de la moitié des primo-accédants achètent dans ces quartiers (ANRU et TVA réduite). Depuis le lancement du dispositif, Nexity a commercialisé plus de 47.000 logements dans ces zones. En 2025, Nexity réalise 15% des ventes en accession en TVA réduite du marché (12% en 2024).

Impulser et développer des actions solidaires

Le Groupe a enrichi son offre avec la création de Nexity Non Profit sous un modèle économique financièrement neutre, c'est-à-dire à marge zéro. Nexity Non Profit développe des résidences sociales, notamment des pensions de famille ainsi que des centres d'hébergement d'urgence et des lieux adaptés, combinant logements privatifs et espaces partagés. Le Groupe participe ainsi à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » porté par l'Etat, traduisant concrètement l'engagement de Nexity comme acteur privé ayant une utilité publique, avec la conviction qu'une entreprise se doit de prendre sa part et de produire aussi au service de l'intérêt général et du bien commun.

Pour cela, Nexity met ses compétences et ses savoir-faire au service des collectivités et des associations gestionnaires dans la prise en charge des publics précaires et leur logement. Depuis la création de Nexity Non Profit, 18 résidences ont été livrées et 19 sont en cours de montage-développement.

Face à la multiplicité des formes de précarités et des publics impactés, Nexity Non Profit, s'engage vers de nouveaux développements : l'hébergement des femmes victimes de violences, des travailleurs saisonniers ou encore des personnes en situation de handicap, etc. C'est l'opportunité pour Nexity Non Profit, aux côtés des filiales du Groupe, d'apporter des réponses aux collectivités sur leurs besoins en logement pour les plus précaires, leurs objectifs liés à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), la régénération de centres anciens dégradés, etc.

3.3.3.3 Contribution au développement des territoires

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

En intégrant la contribution au développement des territoires dans l'ESRS S4, Nexity affirme son engagement à proposer des solutions immobilières et urbaines qui créent de la valeur pour les territoires et ses clients qu'ils soient des collectivités, des particuliers ou encore des entreprises.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO spécifique identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu du développement des territoires :

IROs	Description	Politiques	Actions
Impact positif	[Contribution au développement des territoires] L'aménagement, la promotion immobilière et l'exploitation en partenariat local renforcent l'attractivité et le dynamisme des territoires.	Politique de contribution au développement du territoire	• Accélération de la régénération urbaine • Accompagnement des collectivités dans la construction bas carbone • Aménagement de quartiers mixtes, attractifs et durables • Conjugaison des lieux de travail et de l'intensité des usages • Développer le logement pour tous

La contribution de Nexity au développement des territoires est une question de durabilité spécifique à l'entreprise, non couverte par un ESRS mais matérielle pour celle-ci.

Politique de Nexity en matière de développement des territoires (S4-1)

D'opérateur global, Nexity choisit de se recentrer vers un modèle d'opérateur urbain, au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et des collectivités. Cette transformation de modèle s'appuie sur deux cœurs de métiers qui vont permettre de développer une offre territoriale multiproduits :

- D'une part en tant qu'aménageur-promoteur, en se concentrant sur la renaturation, la mixité, la réhabilitation, l'embellissement des zones périurbaines et des entrées de ville, tout en valorisant l'héritage urbain ; et
- D'autre part, comme promoteur-exploitant sur les marchés porteurs de l'immobilier géré, à travers notamment les résidences étudiantes et les offres de coliving et de coworking.

Ce modèle transformé permettra à Nexity de devenir plus opérant, efficace et agile :

- Au service de la régénération urbaine, en renforçant son avance sur le marché et en se positionnant sur des opérations de réhabilitation d'envergure et de couture urbaine ; et
- Au service des territoires et des collectivités grâce à une nouvelle organisation territoriale régionalisée multiproduits, avec des filiales travaillant au plus près des territoires, pour développer des offres pour et avec ses clients, les collectivités locales et les investisseurs, avec des procédés constructifs compétitifs pour baisser le coût de revient des opérations.

Afin d'aider les collectivités, qui font face à de nombreux défis, à concevoir et réaliser des projets à impacts positifs sur leurs territoires, Nexity, partenaire des collectivités, a élaboré une politique pour accompagner la conception des stratégies territoriales des collectivités et leur mise en œuvre. Le Groupe propose des solutions adaptées et concertées pour des projets vertueux et porteurs des ambitions des territoires.

Cette politique menée auprès des territoires recouvre les aspects suivants :

1. Accélérer la régénération urbaine pour redonner vie à des espaces délaissés et lutter contre l'étalement urbain ;
2. Accompagner les collectivités dans leurs projets de construction de logements bas carbone, de préservation de la nature et de la biodiversité pour réduire l'empreinte environnementale ;
3. Aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie ;
4. Conjuguer lieux de travail et intensité des usages pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés ; et
5. Répondre à la diversité des besoins en logement pour permettre l'accès au logement pour tous.

Cette politique a été élaborée par la Direction générale de Nexity grâce à des travaux et des groupes de travail auxquels ont participé les différentes Directions du Groupe. Ces derniers sont également impliqués dans le suivi de sa mise en œuvre.

Actions en faveur du développement des territoires (S4-4)

1. Accélérer la régénération urbaine

Nexity a mis en œuvre plusieurs actions contribuant à son impact positif sur le développement des territoires.

Actions relatives à l'aménagement avec Villes & Projets

Plusieurs projets ont été mis en œuvre par la filiale d'aménagement Villes & Projets afin d'accélérer la régénération urbaine tels que des reconversions de friches industrielles et d'autres typologies de sites pollués, la revitalisation des cœurs de villes, la requalification des entrées de villes, la revitalisation des zones commerciales ou encore le développement de zones d'activités.

Reconversion de friches industrielles et d'autres sites pollués

Nexity met en avant son expertise forte, notamment en dépollution et en renaturation des sols, à travers plusieurs projets :

- **Asnières-sur-Seine (92)** : après la fermeture de l'usine PSA en 2009 et la création de la ZAC par la ville d'Asnières-sur Seine en 2011, Nexity a été désigné pour réaliser l'aménagement du quartier de Seine-Est. Aujourd'hui, 59.000 mètres carrés de logements, 15.000 mètres carrés de bureaux, 3.000 mètres carrés de commerces, une crèche et 3 hectares d'espaces publics dont un parc de plus d'1,5 hectare ont été réalisés. Le projet d'aménagement a entraîné une forte diminution de l'imperméabilisation des sols. Le système de gestion des eaux pluviales permet de valoriser cette

désimperméabilisation grâce aux efforts mis en œuvre pour limiter le ruissellement sur les espaces publics et par la mise en place d'espaces verts, et de dispositifs de stockage, visant à ralentir le ruissellement ou stocker temporairement les eaux pluviales avant de les rejeter selon un débit écrêté ; et

- **Bayeux (14)** : L'ancien centre administratif du LCL à Bayeux, fermé en 2018 après avoir accueilli jusqu'à 1.600 salariés, fait l'objet d'un ambitieux projet de reconversion. Resté inoccupé plusieurs années, il a fait l'objet en janvier 2025 d'une promesse de vente entre LCL et Nexity Transformation des Territoires (Foncier Conseil, accompagné de Villes et Projets). L'accord prévoit la réhabilitation du site par LCL, incluant démolition et dépollution, ainsi que l'aménagement par Nexity d'un quartier mixte à dominante résidentielle d'ici 2035. Ce futur quartier comprendra 280 logements, 3.000 mètres carrés de bureaux, services et équipements collectifs, un parc paysager, un parvis urbain actif et des liaisons douces, le tout avec une gestion écologique des eaux pluviales et une certification ISO 14001. Ce projet s'inscrit pleinement dans les ambitions de la ville et de l'intercommunalité, actuellement intégrées dans la modification du PLUi.

Revitalisation des cœurs de villes

- Nexity Retail (offre intégrée du groupe Nexity dédiée à l'immobilier commercial) travaille à faire la ville à hauteur d'habitants notamment dans le cadre de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93) où plusieurs locaux commerciaux ont été vendus en 2015 à un investisseur externe. L'investisseur ayant fait faillite avant la livraison, les locaux sont restés vacants et inoccupés pendant plusieurs années. Nexity Retail a acheté en 2022 ces 7 locaux afin de reconstituer une polarité commerciale en lien direct avec les besoins des habitants et salariés de la zone, et proposer ainsi une offre complémentaire aux commerces existants. Nexity Retail a travaillé avec la ville pour définir un plan merchandising et cibler les commerçants pouvant correspondre aux attentes de la collectivité en positionnant en priorité des porteurs audonnais afin d'encourager l'entrepreneuriat local.

Requalification des entrées de villes

Nexity est engagé dans la requalification des entrées de villes aux côtés des collectivités :

- **Saint-Priest (69) :** La ZAC Berliet, ancienne cité ouvrière a été transformée en un nouveau quartier de vie connecté à la métropole. Ce projet de recyclage urbain est une ZAC multisites sur les anciens terrains Renault qui a permis la création d'un quartier mixte avec un secteur résidentiel (40 hectares), un secteur d'activité économique (activités et bureaux sur 40 hectares) et 20 hectares d'espaces végétalisés. Ce projet mêle couture urbaine, bâtiments résidentiels, locaux d'activités, végétalisation et préservation de la biodiversité pour redonner vie au site et recréer des parcours propices à la déambulation à pied ou à vélo.

Revitalisation des zones commerciales

Nexity est engagé dans la revitalisation des zones commerciales aux côtés des collectivités :

- **Nexity a signé en 2023 avec Carrefour un partenariat** visant à revaloriser 74 sites du parc immobilier de l'enseigne de distribution sur l'ensemble du territoire. Tous les formats de magasins (hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité) sont concernés par cet accord stratégique. Les sites, situés en cœur de ville, seront ainsi complètement réhabilités en intégrant une surface commerciale alimentaire. Ceux situés dans des zones commerciales en entrée de villes, seront réalloués à des projets urbains. Au total, les 76 sites initiaux représentent 800.000 mètres carrés de foncier dont le développement devrait permettre, en 10 ans, la création de 12.000 logements, 120.000 mètres carrés de commerces, y compris la reconstruction de certains magasins, 10.000 mètres carrés de bureaux et activités et 17.000 mètres carrés d'hôtellerie.

Développement de zones d'activités

Nexity est engagé dans le développement de zones d'activités aux côtés des collectivités :

- **Sierentz (68) :**

Développée sur 20 hectares par Villes & Projets et Foncier Conseil pour le compte de Saint-Louis Agglomération, la ZAC Gruen à Sierentz réinvente les standards des zones d'activités économiques. Elle accueillera des entreprises industrielles, générant à terme près de 1.000 emplois, dans un cadre qualitatif et durable. Pensée comme un véritable quartier urbain, la zone privilégie le confort des usagers. Son aménagement s'organise autour d'un corridor central végétalisé, prolongeant les trames vertes existantes et reliant les cheminements piétons. Au cœur du site, une placette centrale sera animée par un pôle de services regroupant restauration, conciergerie et salle de réunion mutualisée. L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, intégrant la préservation de la biodiversité certifiée par la labellisation *BiodiverCity Ready®*, la production d'énergies renouvelables grâce à des panneaux photovoltaïques déployés sur les parkings et toitures, associés à une solution d'autoconsommation énergétique en partenariat avec Nexity Solaire, ainsi que le réemploi des matériaux dans une logique d'économie circulaire.

Actions relatives à la promotion spécialisée en régénération urbaine avec Nexity Héritage

En 2023, Nexity développe son activité de promotion spécialisée en régénération urbaine avec la création de la marque Nexity Héritage, qui intervient sur le renouvellement urbain, le repositionnement d'usages d'actifs obsolètes, la réhabilitation patrimoniale, la restructuration et la surélévation des immeubles existants.

- **« Replay », Gennevilliers (92)**

Accompagné de Harvestate Asset Management, Nexity Héritage transforme un bâtiment de bureaux en logements à Gennevilliers. Ce bâtiment des années 90 fait peau neuve grâce à une restructuration lourde et se voit recomposé dans les fonctions qu'il abrite en passant d'une vocation exclusivement tertiaire à une mixité programmatique de logements, commerces et une résidence pour étudiants. Enfin, deux commerces en rez-de-chaussée viendront dynamiser le quartier ; et

- **« Le Ratti », Cherbourg (50)**

Nexity Héritage réhabilite les emblématiques Grands Magasins RATTI dans le centre historique de Cherbourg en logements d'exception. Les Grands Magasins RATTI, conçus par l'architecte René Levavasseur, sont un lieu chargé d'histoire et hautement symbolique dans la mémoire des Cherbourgeois. Ce projet exceptionnel de restauration en logements propose 55 logements sous le régime du Denormandie optimisé au Déficit Foncier. Un projet qui préserve l'âme historique du lieu avec la conservation des commerces actuels, garantissant un cadre de vie attractif et dynamique.

2. Accompagner les collectivités dans leurs projets de construction de logements bas carbone, de préservation de la nature et de la biodiversité pour réduire l'empreinte environnementale

Actions pour le climat

En application de la stratégie de décarbonation de ses activités (voir paragraphe 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » du présent chapitre) Nexity développe des opérations bas carbone, des quartiers bas carbone et contribue au développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Nexity est engagé dans la décarbonation du secteur immobilier par le développement de quartiers bas carbone. Un partenariat a été signé en 2023 avec Efficacy pour l'utilisation d'UrbanPrint, outil permettant le calcul de l'empreinte carbone de l'aménagement d'un quartier.

Créée en 2023, Nexity Solaire a pour ambition de soutenir la reconversion des friches et le déploiement des énergies renouvelables. En s'appuyant sur le savoir-faire du Groupe en matière d'aménagement durable et d'expertise bas carbone, cette nouvelle entité accompagne les acteurs concernés dans une transition énergétique vertueuse qui valorise de façon durable leurs différents fonciers et leur permet de répondre aux obligations réglementaires fixées par la loi APER (Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables).

Fin 2025, Nexity Solaire, c'est :

- 26 projets sécurisés ; et
- 110MWc ⁽¹⁾ en développement (quantification de la production d'électricité d'une région).

Soit l'équivalent de la consommation hors chauffage de 27.000 ménages.

Actions pour la biodiversité

Nexity est engagé en faveur de la nature en ville et de la biodiversité au travers de plusieurs actions (voir paragraphe 3.2.2.3 « Innover pour baisser l'empreinte du Groupe » du présent chapitre).

Nexity a aussi lancé Naturacity, un centre d'expertise de Nexity dédié à l'accompagnement des collectivités dans l'adaptation de leurs territoires face au dérèglement climatique. Son rôle est d'identifier et de repenser les zones exposées aux îlots de chaleur, pour les renaturer et créer des îlots de fraîcheur.

- À **Blangy-sur-Bresle** (76), Natura City a réuni une équipe pluridisciplinaire composée d'un paysagiste et d'un bureau d'études VRD spécialisés dans la gestion de l'eau et la transformation d'espaces imperméabilisés.

Ensemble, ils ont accompagné la commune dans la renaturation d'une cour d'école de 4.400 mètres carrés, auparavant entièrement goudronnée. Aujourd'hui, 2.600 mètres carrés sont renaturés, 450 mètres carrés de toiture sont déconnectés du réseau, et une cuve de 15 mètres cubes permet de récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des nouveaux espaces végétalisés.

Actions pour le développement des écoquartiers

Nexity développe des quartiers durables pour répondre aux enjeux écologiques, économiques et sociétaux :

- **Le Projet EcoQuartier des Laugiers à Solliès-Pont** (83) : cette ZAC prend place dans un espace non bâti, situé dans une dent creuse, au milieu d'un secteur pavillonnaire. Le projet fait la part belle à la biodiversité par la maximisation des surfaces de pleine terre, le choix de plantes mellifères ou encore par l'installation d'abris adaptés à la faune locale. Pour limiter l'impact des déchets, la mise en œuvre de composteurs collectifs et de points d'apports volontaires enterrés avec tri des déchets est prévue. Le projet s'inscrit dans les labels EcoQuartier et Quartier Durable Méditerranéen. Le projet a également remporté le Trophée de la « Sobriété et Densité » aux Trophées de l'Aménagement Durable créés et organisés par L'Union Nationale des Aménageurs.
- **L'ÉcoQuartier Archipel à Hérouville Saint- Clair** (14) : cette ZAC, située sur une friche de 22 hectares entre le canal de Caen et l'Orne verra émerger un écoquartier exemplaire d'environ 1.300 logements, 10.000 mètres carrés d'activités et commerces et 5.000 mètres carrés d'équipements publics. Le projet valorise un cadre naturel d'exception à travers quatre « îles paysagères » à l'urbanité soignée. La mixité des formes d'habitat, le souci des épannelages et des perspectives urbaines et la prégnance des mobilités douces dessinent un cadre vie apaisé à échelle humaine. Conçu pour anticiper la montée des eaux, le plan masse a pris le parti d'intégrer les projections du GIEC à horizon 2100 et de faire de l'eau un fil conducteur. Les îles se structurent autour de corridors écologiques assurant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. La Darse, à vocation sportive, et la Proue, cœur vivant et animé, seront deux espaces publics majeurs sur les berges, qui symboliseront cette réhabilitation de l'eau comme une ressource. Le projet porté par les équipes de Nexity, s'est vu décerné par l'Union Nationale des Aménageurs le Trophée « Adaptation au changement climatique ».

aménagement de Nexity propose à chaque territoire une réponse adaptée faite d'innovations et d'excellence. Qu'il s'agisse de la dépollution et de la reconversion d'un ancien site industriel, du développement d'une zone d'activités, de grands projets d'aménagement ou encore de la réalisation d'un ensemble d'habitations individuelles, ses expériences et savoir-faire permettent de proposer aux collectivités un accompagnement à 360 degrés.

3. Aménager des quartiers mixtes de villes

La création en juin 2022 d'un pôle dédié à l'aménagement des territoires, Nexity Transformation des Territoires, mutualisant les expertises de deux filiales historiques Villes & Projets et Foncier Conseil ainsi que celle d'Angelotti, aménageur foncier et promoteur immobilier majeur en Occitanie, a pour ambition d'accompagner l'aménagement des territoires au côté des collectivités locales. De la réalisation du Village des Athlètes des Jeux de Paris 2024 à la construction de maisons individuelles, le pôle

1) MWc : Mégawatt crête

Les équipes travaillent de façon partenariale avec les différents acteurs, collectivités, aménageurs, établissements publics, grands propriétaires et opérateurs privés, pour imaginer des projets respectueux de chaque site, apportant une mixité d'usages, d'équipements et de

4. Conjuguer lieux de travail et intensité des usages

Nexity propose aux entreprises de toute taille une très large palette de solutions.

Les programmes neufs tertiaires intègrent une forte dimension servicielle qui permet d'optimiser l'utilisation des locaux.

Autre modèle en ligne avec les préoccupations économiques des entreprises, les nouveaux modes de travail et les impératifs de la ville dense, le bureau opéré, notamment sous les marques Morning et Hiptown, est particulièrement prisé par les entreprises :

services qui garantissent l'attractivité du futur quartier. Nexity accompagne les collectivités avec des réponses sur mesure, en agissant en tant qu'ensemblier urbain ou aménageur, y compris dans le cadre de ZAC.

- Spécialiste des espaces de travail clés en main à Paris, Morning développe des espaces de coworking offrant des prestations à la carte ; et
- Expert des bureaux opérés et flexibles en métropole, Hiptown transforme les espaces sous-exploités d'immeubles tertiaires en lieux flexibles et serviciels, et met en place une programmation sur mesure en fonction des besoins des utilisateurs.

5. Répondre à la diversité des besoins en logement

Nexity développe des solutions pour l'accès à un logement pour tous (voir paragraphe 3.3.3.2 « L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous » du présent chapitre) et rend la ville plus inclusive avec :

- Un travail étroit avec les bailleurs sociaux et pour répondre aux besoins de populations spécifiques ;
- Nexity Non Profit créée en 2018 qui concrétise l'engagement pour l'accès à un logement pour tous via la réalisation de pensions de famille et de centres d'hébergement d'urgence réalisés sous un modèle sans profit, mais également d'autres solutions solidaires pour les publics fragilisés (jeunes mamans mineurs, étudiants précaires, etc.) ; et
- Depuis sa création en 2017, la Fondation a accompagné 301 projets représentant près de 6.823.000 € de dotations financières mobilisées. Sur l'année 2025, ce sont 36 projets accompagnés pour environ 823.000 € de fonds mobilisés autour des trois thématiques chères à la fondation Nexity à savoir : l'égalité des chances, la lutte contre la précarité des femmes et l'insertion par le sport. L'année 2025 a été également marquée par une forte mobilisation des collaborateurs dans la journée Solidaire (mécénat de compétences) avec près de 300 participants sur 24 missions à travers la France entière. De nombreuses opérations de collectes diverses (produits de beauté et d'hygiène, vêtements de travail, denrées alimentaires...) ont été menées, ainsi que des opérations coups de pouce en faveur des femmes précaires, comme le challenge de la semaine du développement durable ayant permis de remettre un chèque de 1.400 euros à l'association Camping Care et l'opération coup de pouce rentrée scolaire destinée aux étudiants : 156 jeunes de l'AFEV répartis sur les métropoles de Strasbourg, Metz, Nancy, Lille, Angers, Nantes et Rennes ont reçu de la Fondation Nexity un chéquier « culture » d'une valeur de 150 euros pour accompagner leurs dépenses de rentrée (livres, fournitures scolaires, informatique...).

Cibles relatives à l'impact positif de Nexity sur le développement des territoires (S4-5)

Nexity ambitionne d'améliorer son impact positif sur les territoires. À ce stade, l'entreprise n'a pas encore défini d'indicateur quantitatif pour en évaluer le suivi.

Dispositif de dialogue avec les collectivités locales (S4-2)

Nexity interagit avec les collectivités dans le cadre de projets d'aménagement ou de promotion, dans une logique de développement territorial. Ainsi, le Groupe conçoit des projets en collaboration avec les collectivités, en prenant en compte leurs enjeux, tout en impliquant les habitants et en s'intégrant aux écosystèmes locaux. Ces interactions peuvent être illustrées à titre d'exemple par l'opération « le Verger Habité » à Nozay (91) mené par Villes & Projets et Foncier Conseil. Il prévoit environ 600 logements, dont 270 sociaux et en BRS. Ce projet reconnecte le cœur du village au plateau sportif et à la friche de Lunézy, réhabilitée dans le cadre de l'opération. Le projet offre une grande diversité d'habitats et crée des espaces conviviaux autour d'un verger central, de placettes et d'un tiers-lieu.

Dans la continuité des réflexions menées par la ville, Nexity renforce la démarche participative afin d'impliquer les habitants dans le projet via des réunions publiques, des ateliers thématiques favorisant la co-construction et un site internet dédié pour informer et favoriser un dialogue continu. Le projet intègre aussi une dimension artistique innovante portée par Quai 36 pour créer, avec les habitants et en lien avec les écoles voisines, un ensemble d'œuvres pérennes qui viendront enrichir le quartier. Cette approche associe médiation culturelle et implication citoyenne pour créer un quartier vivant, identitaire et créatif.

Le rôle le plus élevé au sein de l'entreprise ayant la responsabilité opérationnelle de s'assurer que le dialogue avec les collectivités a lieu est celui du Directeur général de Nexity Transformation des Territoires qui s'assure de la fluidité et de la qualité des relations avec les territoires, et notamment avec les élus. Cette Direction doit reporter les résultats à la Présidente-Directrice générale.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

L'efficacité de l'engagement avec les collectivités est évaluée au travers de la satisfaction, celle du Maire et de ses administrés. Cela va permettre de tisser une relation de confiance avec la collectivité et de développer de potentiels nouveaux projets en partenariat avec elle.

En complément, Nexity opère une veille permanente pour identifier les enjeux auxquels sont confrontés les territoires en termes d'urbanisme, de fiscalité, de produits, d'usages, etc. L'identification de ces enjeux alimente le développement et l'actualisation des gammes de produits et de services de Nexity, ainsi que la programmation des projets immobiliers.

3.3.3.4 Protection des données des clients

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de la protection des données des clients :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Non respect de la réglementation sur la protection des données des clients] Sans procédures conformes au RGPD, il y a un risque de détention illégale, d'accès non autorisé et de fuite de données des clients en cas de cyberattaque ce qui présenterait des risques réputationnel et réglementaire pour Nexity.	Politique de protection des données à caractère personnel des clients	N'enregistrer aucune plainte client, ni de la CNIL et aucune fuite de données ou tout incident grave.	- Inventaire & Contrôle - Gestion des risques - Contrôle des accès - Surveillance & Maintenance - Protection et défense - Réponse & récupération des données - Formation & Sécurité applicative

Politique en matière de protection des données à caractère personnel des clients (S4-1)

À travers ses activités, Nexity collecte des données à caractère personnel déclaratives (identité, contact, comportement) et qualitatives (qualification des bases de données, segmentation) auprès de :

- Ses salariés ;
- Ses prospects (personne physique sans relation contractuelle avec Nexity) ; et
- Ses clients (personne physique ayant une relation contractuelle avec Nexity) : contacts d'entreprises (prestataires, etc.), collectivités territoriales, locataires, copropriétaires et bailleurs.

Les destinataires de ces données incluent les salariés habilités, les sous-traitants, les clients et prospects, ainsi que les partenaires commerciaux et les filiales. Les principaux traitements de données concernent la gestion administrative et sociale des salariés, la gestion des prospects et clients, les opérations de marketing, la communication digitale et institutionnelle, et la gestion des systèmes d'information. Les finalités de ces traitements reposent sur l'exécution de contrats, les obligations légales, le consentement des personnes concernées, et les intérêts légitimes de Nexity.

Pour garantir la protection et l'intégrité des données à caractère personnel, Nexity a adopté puis mis à jour le 5 septembre 2022 une politique de protection des données à caractère personnel. Celle-ci présente les principes et les

mesures techniques et organisationnelles adoptées par l'entreprise pour traiter et protéger les données personnelles. Tous les contrats de prestations qui concernent ou impliquent des traitements de données à caractère personnel contiennent une annexe RGPD appelée DPA (*Data Processing Agreement*). Cet accord de sous-traitance est conforme à l'article 28 du RGPD qui fixe les obligations du sous-traitant.

Cette politique est applicable pour toutes les filiales du Groupe telle que décrite dans le présent document par le groupe Nexity et recouvre les aspects stratégiques suivants :

- Traiter les données en respectant les engagements de conformité : Nexity s'engage à traiter les données de manière licite, loyale et transparente, à les collecter pour des finalités déterminées et légitimes, à les conserver de manière adéquate, sécurisée et pertinente, et à garantir leur exactitude et mise à jour ;
- Respecter la durée de conservation des données et garantir l'exercice des droits des personnes concernées : les données sont conservées pendant la durée nécessaire aux finalités du traitement, avec des durées spécifiques pour certaines catégories de données. Nexity s'engage à répondre aux demandes des personnes souhaitant exercer leurs droits (accès, rectification, effacement, limitation, portabilité, opposition) dans un délai d'un mois ;

- Encadrer les relations avec les sous-traitants et les transferts de données : Nexity ne fait appel qu'à des sous-traitants offrant des garanties appropriées et encadre strictement les transferts de données hors de l'Union européenne, en utilisant des clauses contractuelles types conformes aux recommandations du CEPD⁽¹⁾. Par conséquent, tous les contrats impliquant de la sous-traitance de traitement de données à caractère personnel imposent une annexe appelé « Accord de sous-traitance de données » (DPA). Cette annexe au contrat engage le partenaire à respecter les principes du RGPD et présente les détails des mesures techniques et organisationnelles qu'il a mises en œuvre pour y parvenir. Si elles sont proportionnées et à l'état de l'art, la Direction juridique valide l'accord. Des mesures appropriées sont, par exemple, une PSSI⁽²⁾, une certification ISO, un SOC⁽³⁾, etc ;
- Protéger la vie privée dès la conception et par défaut dans l'élaboration des nouveaux produits et services : Nexity s'assure que ses produits et services respectent les principes de protection des données dès leur conception et par défaut, grâce à une comitologie rigoureuse et à l'utilisation d'outils d'évaluation des risques ; et
- Collaborer avec la CNIL⁽⁴⁾ et mettre des places des audits internes : Nexity collabore avec la CNIL et s'engage à notifier toute violation de données dans les meilleurs délais. La politique de protection des données fait l'objet de contrôles internes réguliers pour assurer sa conformité.

La gouvernance des données s'organise autour de plusieurs Directions opérationnelles : la Direction générale, le Service du DPO (Délégué à la Protection des Données), la Direction juridique, la Direction de la conformité, la DSIN et la Direction de la gestion des risques et du contrôle interne, avec des responsables clairement identifiés, tels que le DPO et le DPO adjoint. Les représentants de ces Directions constituent le Comité de pilotage RGPD. Ce comité assure le suivi et le contrôle de la production de la Direction juridique pour les affaires de protection des données et détermine le budget annuel alloué à ces activités.

De plus, un réseau de Référents Risques et Conformité (RRC - un par filiale) est animé par la Direction de la gestion des risques et du contrôle interne. Nexity met en place des moyens humains, organisationnels, techniques et financiers pour assurer la conformité au RGPD.

Enfin, l'ensemble des documents contractuels et commerciaux incluent les mentions obligatoires relatives au RGPD, permettent l'accès à la politique en ligne, et donnent à chaque personne la possibilité d'exercer ses droits pour obtenir les informations souhaitées.

En cas de défaillance, la DSIN et la Direction juridique ont mis en place une procédure de déclaration à la CNIL dans les 48 heures suivant la prise de connaissance de la situation. Cette procédure inclut un rapport détaillé sur l'incident et les mesures de remédiation mises en œuvre. Conformément aux exigences du RGPD, tous les incidents sont consignés dans un registre dédié.

L'ensemble des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la diffusion des produits et services proposés par le groupe Nexity sont réalisés conformément à la législation en vigueur et notamment les dispositions de :

- La Loi n°78-17 du 6 janvier 1978, modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- La Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne en particulier le chapitre 2 ;
- La Convention 108 de l'Union européenne, relative à la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel et son protocole additionnel ; et
- Le Règlement Général sur la Protection des Données (Règlement UE2016/679 du 27 avril 2016) relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, désigné par « RGPD ».

La politique de protection des données du Groupe est disponible sur le site internet de Nexity : nexity.fr/actualites/juridique

Cibles relatives à la protection des données à caractère personnel des clients (S4-5)

L'objectif de Nexity en matière de cybersécurité et de protection des données à caractère personnel est de n'enregistrer aucune plainte d'un client, aucune plainte de l'autorité de contrôle (CNIL), ni aucune fuite de données, ou tout autre incident grave qui perturberait significativement ses activités.

La politique de protection des données à caractère personnel ainsi que la politique de sécurité des systèmes d'information du groupe Nexity respectent rigoureusement le cadre légal, les recommandations de l'ANSSI⁽⁵⁾ et les lignes directrices de la CNIL. Dans cet esprit, les clients n'ont pas été impliqués dans l'élaboration de ces objectifs.

Afin de respecter ses obligations légales, les cibles ont été définies au regard des prérogatives du régulateur.

Les clients ne sont pas impliqués dans l'identification des leçons ou amélioration de la performance de l'entreprise, car cela implique de divulguer des documents internes qui sont soumis à des règles de confidentialité.

1) Comité Européen de la Protection des données : organe indépendant de l'Union européenne chargé d'assurer une application cohérente du Règlement Général sur la Protection des Données à travers l'Union européenne

2) Politique de Sécurité du Système d'Information

3) Security Operation Center : plateforme permettant la supervision et l'administration de la sécurité du système d'information au travers d'outils de collecte, de corrélation d'événements et d'intervention à distance

4) Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

5) Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information

Actions en faveur de la protection des données à caractère personnel des clients (S4-4)

Afin de répondre aux enjeux de sécurité des données à caractère personnel, le groupe Nexity se dote d'une politique de sécurité (PGSSI) applicable à l'ensemble des entités du Groupe. Véritable clé de voûte du système d'information, la PGSSI cadre la stratégie cybersécurité autour des principes fondateurs suivants :

- Mettre en œuvre les activités de sécurité des systèmes d'information avec pour objectif de protéger les intérêts des différentes parties prenantes liées à l'activité du groupe Nexity via :
 - la protection des systèmes d'informations du Groupe contre la cybermenace, et
 - la garantie de la conformité sur l'ensemble du Groupe aux normes, standards et réglementations applicables ; et

- Adopter des mécanismes afin de garantir une protection adaptée tout en permettant le développement du Groupe, entre autres :
 - le pilotage de la sécurité des systèmes d'information par la gestion des risques et l'amélioration continue, et
 - le contrôle de l'application et de l'efficacité des mesures déployées via des audits continus et à minima un audit global annuel.

Synthèse des mesures par catégorie

Catégorie	Inventaire & Contrôle	Gestion des risques	Contrôle des accès	Surveillance & Maintenance	Protection et défense	Réponse & récupération des données	Formation & Sécurité applicative
Actions mises en place	• Suivi des appareils physiques pour garantir l'utilisation exclusive des appareils autorisés. • Gestion des applications pour assurer l'installation et l'utilisation de logiciels autorisés et sécurisés.	• Identification, évaluation et atténuation des vulnérabilités dans les systèmes et logiciels. • Mise en place de configurations sécurisées pour réduire les vulnérabilités.	• Limitation et surveillance des comptes administratifs pour éviter les abus. • Attribution de l'accès aux informations en fonction de la nécessité.	• Maintenance, surveillance et analyse régulière des journaux pour détecter et répondre aux activités suspectes. • Suivi des comptes utilisateurs pour prévenir les activités non autorisées.	• Mise en place de mesures de sécurité contre les menaces basées sur le Web. • Déploiement d'outils et de pratiques pour détecter et prévenir les infections.	• Assurance de la restauration des données en cas de perte ou de corruption. • Préparation et réponse efficace aux incidents de sécurité.	• Formation des employés sur les politiques de sécurité et les meilleures pratiques. • Développement et maintenance sécurisés des applications logicielles.

Pour mesurer l'efficacité de sa politique de sécurité, le groupe Nexity a mené entre janvier et juin 2024 des tests d'intrusions multiples de son système d'information. Leur réalisation a été confiée à un tiers indépendant.

Une partie de la mise en œuvre opérationnelle de la politique de sécurité du groupe Nexity est confiée à un SOC (*Security Operation Center*). C'est un prestataire externe qui gère le SOC de Nexity.

Ces principales interventions sont les suivantes :

- Surveillance continue : le SOC surveille en permanence les systèmes et réseaux pour détecter toute activité suspecte ou anormale ;
- Détection des incidents : utilisation d'outils de détection avancés pour identifier les menaces potentielles et les incidents de sécurité ;
- Réponse aux incidents : mise en place de procédures pour contenir, éradiquer et récupérer après un incident de sécurité ;

- Analyse des menaces : analyse approfondie pour comprendre leur nature et leur impact potentiel ; et
- Gestion des vulnérabilités : identification et correction des vulnérabilités dans les systèmes et applications.

Le service du SOC est assuré 24h/24h et 7jours/7. Les activités du SOC et des collaborateurs de Nexity ont permis de n'enregistrer aucune violation du système d'information depuis le mois d'avril 2020.

La plateforme d'exercice des droits mise en place en 2021 par Nexity pour répondre à ses obligations réglementaires au regard du RGPD, permet de traiter plus de 2.000 demandes par an. Ce sont à 90% des demandes d'opposition à la prospection commerciale et des demandes d'exercice du droit à l'oubli. À ce jour, aucune demande n'a été enregistrée concernant un quelconque impact de la politique de sécurité de Nexity sur une personne concernée.

3.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

Gouvernance

G1 – ETHIQUE DES AFFAIRES

4 RISQUES

Nexity renforce la supervision des enjeux ESG par ses organes de direction, en s'assurant que l'éthique, la transparence et la conformité sont respectées. Ces engagements se traduisent par une politique stricte de tolérance zéro en matière d'éthique, appuyée par la Direction de la conformité qui gère les risques et garantit un dispositif transparent.

CIBLES

- Prévenir les risques de corruption et de trafic d'influence
- Encadrer et déclarer les pratiques de lobbying

ACTIONS CLÉS

- Déploiement du code de bonne conduite anticorruption et du code de déontologie
- Mise en place d'une procédure de signalement et suivi rigoureux des alertes
- Formations à la conduite responsable des affaires

G1 – RELATIONS FOURNISSEURS

1 IMPACT NÉGATIF 1 RISQUE

1 IMPACT POSITIF

Le Groupe veille à instaurer des relations fournisseurs durables basées sur la transparence, l'exigence et le respect mutuel. Dans un contexte de transition environnementale et sociale, Nexity renforce son cadre d'achats responsables pour engager l'ensemble de sa chaîne de valeur.

CIBLES

- **70%** des partenaires industriels évalués par un questionnaire incluant des questions ESG
- Prévenir les retards de paiement

ACTIONS CLÉS

- Déploiement d'une charte fournisseurs éthique et RSE
- Évaluation des fournisseurs
- Suivi des délais de paiement

Les informations relatives à la gouvernance au sein de Nexity ici présentées portent d'une part sur les sujets de conduite des affaires (les enjeux stratégiques associés, la culture d'entreprise, les politiques et procédures en place et les thématiques couvertes), d'autre part sur la gestion responsable des relations fournisseurs.

3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)

La bonne conduite des affaires est une préoccupation majeure au sein du groupe Nexity. Il s'agit d'un vecteur de confiance primordial dans les relations avec les parties prenantes et d'une source de performance économique essentielle. En tant qu'acteur majeur de la promotion immobilière, l'entreprise a une responsabilité dans la bonne conduite des affaires et s'efforce donc de maintenir ses politiques à jour des lois existantes sur ce sujet.

3.4.1.1 Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des impacts, risques et opportunités identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la bonne conduite des affaires.

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires] Une culture d'entreprise sans règles d'éthique et de conformité peut entraîner de mauvaises pratiques professionnelles, posant des risques réputationnels et financiers pour Nexity.	Politique de bonne conduite des affaires	Diffuser une culture d'entreprise commune pour l'ensemble des salariés, portée à la connaissance des parties prenantes	- Code de bonne conduite anticorruption - Code de déontologie fournisseurs - Charte éthique fournisseurs - Procédure conflits d'intérêt - Procédure Cadeaux et invitations - Campagnes de formation et de sensibilisation
Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes] La loi « Sapin II » garantit la confidentialité, l'absence de responsabilité civile et pénale, et la protection contre les représailles pour les lanceurs d'alerte. Le non-respect de ces exigences peut poser des risques financiers et réputationnels pour Nexity.	Politique de protection des lanceurs d'alerte	Alerter sur les manquements aux lois, définir un cadre sécurisant et protéger les lanceurs d'alerte	- Procédure d'alerte - Campagnes d'information sur la procédure d'alerte
Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying] L'implication de Nexity dans des activités de lobbying non réglementaires pourrait présenter des risques juridiques, financiers et réputationnels pour le Groupe.	Politique de lutte et de prévention contre le trafic d'influence	Encadrer et déclarer les pratiques de lobbying	- Recensement des actions de lobbying - Déclaration des actions et des dépenses de lobbying à la HATVP
Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] Des pratiques de corruption exposeraient Nexity à des risques juridiques, financiers et réputationnels.	Politique anticorruption	Prévenir les risques de corruption et de trafic d'influence	- Code de bonne conduite anticorruption - Campagnes de formation et sensibilisation - Procédure sponsoring/mécénat - Procédure cadeaux et invitations

3.4.1.2 Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1)

Le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société, ainsi que des risques relatifs à la conduite des affaires auxquels le Groupe est exposé. Ces risques font l'objet d'une

présentation régulière (au moins une fois par an) aux membres du Comité d'audit et des comptes. Le Comité Exécutif et le Comité de Direction sont également régulièrement informés de ces risques et des moyens qui sont mis en place au sein du Groupe pour y faire face.

3.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1)

Nexity applique une politique de tolérance zéro en matière de corruption, de trafic d'influence et de toute atteinte à la probité ou à l'éthique. Le groupe s'est doté d'un cadre normatif sur ces différents aspects.

Le groupe Nexity a mis en place dès l'entrée en vigueur de la loi « Sapin II » en 2016 un dispositif de conformité. La Direction de la conformité a la charge du développement d'une culture de confiance et d'intégrité au sein du groupe Nexity. Elle se doit de créer, déployer, gérer et organiser ce dispositif de conformité. La Direction de la conformité, qui dispose des compétences et de l'indépendance requises, développe et met en place le programme de conformité du Groupe dans les quatre domaines suivants :

- La prévention des risques de corruption et de trafic d'influence ;
- La lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;
- La représentation d'intérêts (lobbying) ; et
- L'éthique des affaires.

Tous ces dispositifs sont détaillés sur le site intranet de Nexity afin que l'ensemble des collaborateurs dispose, en toute transparence, de toutes les informations concernant la gouvernance et les initiatives du Groupe en matière de conduite des affaires.

La Direction de la conformité, composée de quatre collaborateurs, fait partie de la Direction juridique Corporate, M&A et conformité. Celle-ci est rattachée à la Direction juridique du Groupe, elle-même rattachée directement à la Direction générale.

La Direction de la conformité assure le support fonctionnel du déontologue du Groupe, qui exerce sa mission de manière indépendante et en rend compte à la Direction générale. Celui-ci traite et gère le suivi des alertes en rapport avec l'éthique, et le non-respect des réglementations et des règles internes du Groupe.

Les dirigeants du Groupe attachent une importance particulière au respect des lois et réglementations nationales et internationales, ainsi qu'à l'application des valeurs et règles internes du Groupe. Pour ce faire, le Groupe a établi, avec le soutien de ses parties prenantes, un ensemble de politiques et de procédures reflétant ses valeurs fondamentales, incarnées par l'équipe dirigeante. Ces politiques et procédures sont régulièrement mises à jour et diffusées au sein du Groupe par différents moyens de communications (site intranet, courriels spécifiques, campagnes de formation, séminaires etc.).

L'efficacité de ce dispositif est également évaluée de manière régulière afin de s'assurer de sa praticité, de son niveau de diffusion et son application en adéquation avec ses principes. Ces évaluations régulières permettent ainsi une amélioration constante.

L'adoption par les collaborateurs du Groupe d'une conduite intègre et irréprochable dans l'exercice de leurs missions professionnelles, dont l'ensemble des principes est rappelé et décrit dans le Code de bonne conduite anticorruption ainsi que dans le Code de déontologie de Nexity, est fondamentale. Le détail de ces deux codes est présenté dans les paragraphes suivants.

Formation et sensibilisation aux enjeux liés à la bonne conduite des affaires :

La prévention de la corruption et la sensibilisation à la conformité sont intégrées dans le parcours de formation de tous les collaborateurs et instances dirigeantes du groupe Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes, ainsi que le Conseil d'administration de Nexity, bénéficient chaque année d'une présentation des mesures mises en place dans le Groupe pour prévenir les risques de corruption.

Les membres du Comité exécutif, du Comité de Direction, ainsi que les principaux dirigeants et la Direction juridique, sont régulièrement sensibilisés à ces enjeux par des interventions ciblées de la Direction de la conformité lors des réunions des comités.

Au cours de l'année 2025, la Direction de la conformité a par ailleurs rencontré les Comités de Direction des différents pôles du Groupe afin de présenter le nouveau Code de bonne conduite anticorruption ainsi que les procédures associées, formant le dispositif de conformité applicable au Groupe.

Pour l'ensemble des collaborateurs, un dispositif complet de formation et de sensibilisation a été mis en place. Auparavant destinés aux collaborateurs les plus exposés, les deux modules e-learning obligatoires sont à suivre à compter de 2025 par l'ensemble des collaborateurs :

- Badge PCTI⁽¹⁾ : formation aux risques de corruption et de trafic d'influence, avec un taux de formation de 50% de l'ensemble des collaborateurs au 31/12/2025 (taux actualisé de 69,3% de l'ensemble des collaborateurs au 01/03/2026) ; et

1) Badge PCTI au 31/12/2024: 949 collaborateurs ciblés (fonctions à risque) avec un taux de formation de 44,7%

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

- Badge LCB-FT ⁽¹⁾ : formation à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, avec un taux de formation de 61% de l'ensemble des collaborateurs au 31/12/2025 (taux actualisé de 75,4% de l'ensemble des collaborateurs au 01/03/2026).⁽²⁾

Ces modules sont régulièrement actualisés afin de garantir la prise en compte des évolutions réglementaires et des risques émergents. Le groupe Nexity vise un taux de formation de 100% de ses collaborateurs présents (hors congés de longue durée pour motifs divers) sur ces deux formations en 2026.

Toutes les fonctions à risque sont couvertes par les campagnes de formation :

	Badge Prévention de la Corruption et du Trafic d'Influence (PCTI)	Badge Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)
Populations de collaborateurs cibles	• DG/DA/DGA • Filière Développement • Filière Programme • Filière Commerce/Relation Client	• DG/DA/DGA • Filière Commerce/Relation Client • Filière Marketing Opérationnel

3.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

La maîtrise des risques de corruption s'appuie, au sein du groupe Nexity, sur un dispositif structuré combinant une cartographie actualisée des risques, des politiques et procédures internes claires, des actions de formation adaptées, l'évaluation adaptée des tiers, ainsi qu'un mécanisme de remontée, de traitement et de remédiation des alertes.

Cartographie des risques de corruption

La Direction de la conformité réalise annuellement une revue des risques de corruption et de trafic d'influence auxquels le Groupe est exposé. Cette cartographie des risques repose sur l'identification et l'analyse de scénarios propres au secteur de l'immobilier, dans l'objectif de définir des plans d'action qui soient pertinents et proportionnés. Cette cartographie est formalisée conformément aux recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) et repose sur l'évaluation des risques propres à chacune des entités du Groupe.

En 2025, cette cartographie a intégré l'outil informatisé de gestion des risques du Groupe.

Une restitution de la campagne d'évaluation des risques est présentée annuellement aux instances dirigeantes ainsi qu'au Comité d'audit et des comptes.

Le Code de bonne conduite anticorruption

Le groupe Nexity s'est doté d'un Code de bonne conduite dès 2018, actualisé en 2025 pour répondre aux exigences réglementaires et aux évolutions internes. Cette dernière version a scindé le dispositif en deux documents distincts : un « Code de bonne conduite anticorruption », dédié exclusivement à la lutte contre la corruption et au trafic d'influence, et un « Code de déontologie », publié début 2026, qui couvre les autres aspects de la conduite professionnelle, tels que les relations avec les tiers, le respect des biens et des personnes, l'environnement, la loyauté, la concurrence ou encore la RSE. Ces codes s'appliquent à l'ensemble des filiales du groupe Nexity.

Le Code de bonne conduite anticorruption sera mis à jour régulièrement en cas d'évolution réglementaire ou organisationnelle. Son annexion au règlement intérieur des entités du groupe Nexity est en cours, afin de renforcer son opposabilité. Il est accessible à tous les collaborateurs via l'intranet du Groupe, et est également consultable sur le site institutionnel de Nexity, en version française et anglaise.

L'entrée en vigueur du nouveau Code de bonne conduite anticorruption a fait l'objet d'une communication officielle de la Présidente-Directrice Générale, adressée individuellement à tous les collaborateurs et reprise sur l'intranet de l'entreprise. L'acceptation des termes du Code s'est faite par voie informatique, ce Code étant également adressé à tout nouveau collaborateur lors de son intégration.

Enfin, le Code de bonne conduite anticorruption s'inscrit dans une démarche de transparence et de formation continue : chaque collaborateur est sensibilisé à ses obligations, des campagnes régulières de communication et de formation sont organisées, et leur mise en oeuvre s'appuie sur des outils digitaux dédiés et un suivi centralisé par la Direction de la conformité.

Ce dispositif permet à Nexity de garantir une politique anticorruption robuste, adaptée aux exigences légales et aux attentes des parties prenantes, tout en assurant la traçabilité, la transparence et la responsabilisation de l'ensemble de ses collaborateurs.

Le Code de bonne conduite anticorruption détaille l'ensemble des engagements du Groupe en matière de prévention et de détection de la corruption. Il s'appuie sur des procédures opérationnelles couvrant notamment :

- Les cadeaux et invitations ;
- La gestion des conflits d'intérêts ;
- Le mécénat et le sponsoring ; et
- L'encadrement des activités de lobbying.

1) Badge LCB-FT au 31/12/2024 : 494 collaborateurs ciblés (fonctions à risque) avec un taux de formation de 84,41%

2) Ces données incluent les collaborateurs absents de courte ou longue durée

Le Code de bonne conduite anticorruption intègre également d'autres procédures en annexe telles que la procédure d'alerte, la politique relative aux relations avec les tiers, et précise que certains principes sont repris dans des documents complémentaires accessibles sur l'intranet. Il constitue ainsi le référentiel unique pour l'ensemble du Groupe et de ses filiales en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

Politique cadeaux et invitations

Dans le cadre de son engagement en matière d'éthique et de conformité, Nexity a instauré une politique relative aux cadeaux et invitations, applicable à l'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux intervenant pour le Groupe. Toute offre ou réception de cadeau ou d'invitation doit obligatoirement être déclarée sur une plateforme dédiée, accessible directement via l'intranet du Groupe.

Cette politique, révisée en 2025, fixe des seuils d'approbation à 150 euros nécessitant l'accord préalable du supérieur hiérarchique en cas de dépassement. Des règles relatives au contexte de la relation d'affaires peuvent entraîner des refus.

Procédure de gestion des conflits d'intérêts

La procédure de gestion des conflits d'intérêts du groupe Nexity, mise à jour en 2025, s'applique à tous les collaborateurs.

Toute situation susceptible de représenter un conflit d'intérêts doit être déclarée via la plateforme dédiée, accessible sur l'intranet du Groupe. La déclaration est analysée par le supérieur hiérarchique, puis validée par la Direction de la conformité ou la Direction des ressources humaines.

Cette procédure s'articule autour de cinq étapes :

1. Le collaborateur déclare toute situation pouvant créer un conflit d'intérêts via la plateforme.
2. Le supérieur hiérarchique analyse la déclaration et propose des mesures pour éviter tout risque.
3. La Direction de la conformité et/ou la Direction des ressources humaines valident les mesures proposées.
4. Les mesures sont appliquées et suivies, et toute évolution doit être signalée.
5. Tout est confidentiel, conformément aux dispositions du RGPD.

Le non-respect de cette procédure, notamment l'absence de déclaration, peut exposer à des sanctions disciplinaires.

Engagement en faveur de la démocratie locale

Nexity entretient des relations étroites et durables avec les collectivités locales dans le cadre de ses activités de promotion et d'aménagement. Cependant, Nexity n'a pas mis en place d'actions spécifiques visant à promouvoir

l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Toutefois, Nexity veille à ce que l'exercice éventuel de mandats électoraux locaux par certains de ses collaborateurs s'effectue dans le strict respect des règles d'éthique et de conformité applicables au sein du Groupe. À ce titre, tout exercice d'une fonction publique ou d'un mandat électif local par un collaborateur, doit suivre la procédure de gestion des conflits d'intérêts Groupe afin que des mesures spécifiques soient, le cas échéant, mises en place en interne afin d'éviter toute situation avérée de conflits d'intérêts (*article L.22-10- 35, 3ème alinéa, du Code de commerce*).

Procédure sponsoring/mécénat

La procédure de sponsoring et mécénat de Nexity, mise à jour en 2025, repose sur un cadre strict visant à garantir la transparence, l'équité et la conformité réglementaire de toutes les actions engagées. Depuis 2025, toute demande doit être déposée via une plateforme dédiée, accessible sur l'intranet, où le porteur de projet (obligatoirement une personne morale externe, domiciliée fiscalement en France et capable de délivrer des reçus fiscaux) renseigne un formulaire détaillé sur l'objet de sa demande, le budget de l'opération, le calendrier ou encore les justificatifs du projet.

Deux instances distinctes instruisent et approuvent les dossiers :

- La Fondation Nexity, qui est compétente exclusivement pour les actions d'utilité sociale œuvrant à l'insertion sociale selon trois axes : l'égalité des chances, la lutte contre la précarité, notamment des femmes et des jeunes, et l'insertion par le sport ; et
- Le Comité sponsoring pour les autres projets, chaque instance statuant dans son périmètre, composé de cinq membres (à savoir le déontologue, les deux Directeurs généraux adjoints, le Directeur de la communication et le Directeur juridique).

Le circuit d'analyse des demandes adressées au Comité sponsoring est le suivant : les demandes, une fois déposées sur la plateforme, sont d'abord analysées par la Direction de la conformité, qui vérifie la complétude du dossier, sa licéité et évalue le niveau de risque associé. Les projets complets et conformes sont ensuite examinés par le Comité sponsoring qui se réunit trimestriellement et statue sur chaque dossier (acceptation, ajustements ou rejet). Enfin, une présentation annuelle des actions et du dispositif est réalisée devant le Comité d'audit et des comptes, afin d'assurer transparence et supervision globale.

Les politiques et procédures sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs sur l'intranet du Groupe et sont également communiquées individuellement à ceux pour qui elles sont pertinentes par l'envoi de mails individuels. Elles sont par ailleurs mentionnées dans le module de formation à distance dédié à la prévention des risques de corruption et de trafic d'influence.

Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin (G1-4)

Au cours de l'année 2025, il convient de noter qu'il n'existe aucune condamnation à l'encontre du Groupe pour violation des lois sur la lutte contre la corruption.

Aucune amende n'a été décidée à l'encontre du Groupe pour violation des lois sur la lutte contre la corruption.

3.4.1.5 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Dans le cadre de leurs missions, certains collaborateurs du groupe Nexity peuvent être amenés à interagir avec des décideurs publics, conformément à la définition de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP). Ces démarches s'inscrivent dans un cadre strictement défini, visant à assurer la transparence et la conformité des relations avec les acteurs publics, sans recherche d'avantage indu ou de pression sur les décisions publiques.

Nexity s'appuie sur un responsable des affaires publiques, dont la mission est d'assurer les relations entre le Groupe et les différentes institutions publiques. Son rôle est ainsi d'accompagner et de conseiller les dirigeants de Nexity dans leurs échanges avec les ministres, l'administration et les élus nationaux, mais aussi d'assurer les relations entre Nexity et les fédérations, notamment la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

La Direction de la conformité est responsable de la supervision de la déclaration de ces activités de lobbying auprès de la HATVP. Elle se charge de recenser pour le Groupe l'ensemble des actions de représentation d'intérêt auprès des décideurs publics. Le groupe Nexity effectue ses actions de lobbying par l'intermédiaire de ses collaborateurs mais également en externe avec l'adhésion de plusieurs filiales ainsi que la société holding Nexity SA à des associations professionnelles.

Nexity n'effectue pas de contributions politiques financières ou en nature conformément à la loi française.

Dépenses de lobbying internes et externes

Au regard du calendrier de déclaration mis en place par la HATVP, les données ci-dessous sont celles de l'exercice 2024, déclarées au cours de l'année 2025. Le montant déclaré à la HATVP pour les dépenses de lobbying internes et externes en 2025 pour l'exercice 2024 se trouvait dans la fourchette entre 100.000 euros et 200.000 euros (environ 130.000 euros).

Les montants payés pour l'adhésion à des associations professionnelles qui sont susceptibles d'effectuer des activités de lobbying en 2025 sont de 128.274 euros.

Actions de lobbying déclarées

Depuis 2018, Nexity déclare annuellement les actions de lobbying réalisées chaque année civile en son nom et également au nom et pour le compte de ses filiales. En 2025, Nexity a déclaré, pour l'année 2024, 33 actions qui abordaient les sujets suivants :

- Echanges sur le Projet de Loi de Finances Logement 2025 ;
- Dispositif de Prêt à Taux Zéro (PTZ) : discussions sur le retour potentiel de ce dispositif ;
- Des rencontres de prospection en lien avec des procédures de dépôt de permis de construire ;

- Présentations de livrables relatifs à des projets sur divers territoires ; et
- Contentieux en cours : rencontre avec les élus locaux afin d'envisager une solution amiable permettant d'y mettre fin.

Pour le Groupe Edouard Denis (déclaration distincte de celle de Nexity depuis 2024), ces actions étaient au nombre de 5 pour 2024.

Aucun membre du Conseil d'administration, du Comité exécutif et du Comité de Direction n'a occupé un poste comparable dans l'administration publique au cours des deux années précédant cette nomination.

Représentation de Nexity dans les organisations professionnelles

En 2025, le groupe Nexity était membre des associations professionnelles suivantes :

- Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) au niveau national et régional ;
- Entreprise pour l'Environnement (EPE) ;

- Association pour le développement bas carbone (BBCA) ;
- Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL) ; et
- Association Nationale des Sociétés par Actions (ANSA).

Relations de Nexity avec ses partenaires

Le groupe Nexity entretient des relations avec divers tiers : intermédiaires, fournisseurs, promoteurs, institutions et agents publics. La collaboration avec ces tiers peut exposer le Groupe à des risques réputationnels et pécuniaires en cas de manquements aux principes de bonne conduite par ces derniers. Il est donc impératif de sélectionner des partenaires respectant les règles et valeurs du Groupe.

Ainsi, les collaborateurs du groupe Nexity doivent respecter des principes d'indépendance et d'impartialité dans le choix des tiers.

La Charte éthique fournisseurs, mise à jour en 2025, et l'évaluation des tiers constituent des outils essentiels pour garantir la conformité des partenaires aux principes du Groupe, conformément aux politiques internes.

La procédure d'alerte

Depuis 2018, le groupe Nexity s'est doté d'un dispositif d'alerte interne, régulièrement mis à jour (en 2020, 2023 puis 2025) afin de garantir sa conformité aux évolutions réglementaires, notamment celles de la CNIL et de la loi Wasserman. Ce dispositif, intégré au Code de bonne conduite anticorruption, est accessible à tous les collaborateurs via l'intranet et également disponible sur le site Nexity.group rubrique éthique et conformité pour les parties prenantes externes.

Le dispositif d'alerte définit précisément le signalement et le statut du lanceur d'alerte, les conditions d'éligibilité, les modalités de transmission d'un signalement, les étapes de traitement, les garanties de protection offertes à l'auteur du signalement, ainsi que les droits relatifs aux données personnelles collectées.

A ce titre, la procédure d'alerte Groupe prévoit que tout collaborateur ou tout tiers participant, directement ou indirectement, à l'activité du groupe Nexity puisse alerter le déontologue du Groupe en cas de manquement avéré ou potentiel à la loi, à la réglementation ou aux règles internes du Groupe sur les thématiques d'éthique et de conformité. La procédure d'alerte fait l'objet de campagne d'information auprès des collaborateurs. Elle est également mentionnée dans le module de formation relatif à la prévention de la corruption et du trafic d'influence.

La Direction de la conformité assiste et conseille en cas d'interrogations sur les risques liés à la relation avec un tiers, effectue des recherches sur ces derniers, notamment les partenaires, associés et copromoteurs (pour lesquels un avis de conformité est systématiquement exigé avant tout engagement) et rend également des avis consultatifs.

Depuis le 31 décembre 2024, le nombre de salariés du groupe Nexity étant inférieur à 5.000, le Groupe n'est plus soumis à la loi du 27 mars 2017 dite « Devoir de vigilance ».

Le processus de traitement d'une alerte repose sur six grandes étapes qui peuvent être synthétisées de la façon suivante :

1. Accusé de réception : le déontologue confirme la réception de l'alerte sous 7 jours ouvrés.
2. Vérification : il vérifie si le signalement est recevable.
3. Enquête : si le signalement est recevable, une enquête est menée, éventuellement avec l'aide d'autres Directions, en garantissant la confidentialité du lanceur d'alerte.
4. Rapport : un rapport présente les faits, conclusions et recommandations.
5. Décision : les Directions concernées décident des suites à donner (actions, sanctions...).
6. Clôture : le lanceur d'alerte est informé dans les 5 jours ouvrés suivant la diffusion du rapport. La durée totale de l'enquête ne peut excéder 3 mois à compter de l'accusé de réception du signalement.

Des garanties de confidentialité et de protection contre les représailles sont clairement définies au sein de la procédure. Le dispositif repose en effet sur une stricte confidentialité des informations traitées (identité du lanceur d'alerte, personnes visées, tiers mentionnés). Seules les personnes strictement nécessaires au traitement de l'alerte y ont accès, et toute violation de cette obligation expose à des sanctions disciplinaires et pénales.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

3.4.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la relation fournisseurs :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement] Une gestion inadaptée des relations fournisseurs peut entraîner des retards de paiement, affectant négativement leur santé financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : respect des délais de paiement fournisseurs	Prévenir les retards de paiement	- Dématérialisation des factures fournisseurs - Suivi des délais de paiement
Impact positif	[Accélération de la transition du BTP avec des fournisseurs responsables] La sélection de fournisseurs selon leur engagement éthique et environnemental accélère la transition dans le BTP, permet aux petits acteurs de se démarquer et de développer des relations d'affaires avec Nexity, confortant ainsi leur pérennité financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : achats et fournisseurs responsables	Évaluer 70% des partenaires industriels via un questionnaire intégrant des critères ESG	- Charte éthique fournisseurs annexée aux contrats cadres - Déploiement de formations via l'académie technique de Nexity à destination des fournisseurs
Risque	[Défaillance des fournisseurs] Le Groupe coordonne l'intervention de nombreux fournisseurs et prestataires sur l'ensemble de ses activités. La défaillance de l'un d'eux pourrait nécessiter une alternative rapide pour respecter les coûts, délais et qualité. Le manque d'anticipation d'une telle situation pourrait représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de gestion des relations fournisseurs : suivi et évaluations des fournisseurs	Sécuriser les achats du Groupe	Evaluation des fournisseurs

3.4.2.1 Politique de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Une politique d'achats responsables et structurée

En 2025, les achats de Nexity ont atteint 1.333 millions d'euros. Les achats hors production représentent 13% de ce total et sont pilotés par la Direction de l'immobilier et des achats. Les achats de travaux représentent 87% de ce total, dont un tiers au gros œuvre, et impliquent des entreprises de toutes tailles. Une gestion centralisée des partenaires industriels est structurée par expertise au sein de la Direction de la construction du Groupe. Un pilotage local des achats de travaux est réalisé par les filiales, assurant proximité et adaptation aux marchés.

Nexity s'est doté d'une politique d'achats responsables déployée sur toutes les filiales pour toutes les opérations qui impliquent l'intervention d'entreprises de travaux. Cette politique vise à concilier performance économique, impact environnemental et engagement social. Elle réduit l'empreinte écologique en favorisant des matériaux durables tout en soutenant les fournisseurs dans leur démarche environnementale.

La politique recouvre les aspects suivants :

- Porter des engagements éthiques dans le choix des fournisseurs ;

- Engager les fournisseurs dans la transition environnementale ; et
- Entretenir une relation durable avec les fournisseurs.

Actions en faveur d'une politique d'achats responsables

Un engagement éthique dans le choix des fournisseurs

Conscient de son rôle en matière de responsabilité sociétale, Nexity a intégré des critères stricts de transparence, d'éthique et de durabilité dans la sélection et la gestion de ses fournisseurs. La Charte éthique fournisseurs, annexée à tous les contrats cadres de référencement, et revue en 2020, 2022 et 2025, a pour objectifs de :

- Encourager des pratiques responsables et durables par le respect des normes sociales, environnementales et éthiques tout au long de la chaîne d'approvisionnement ; et
- Garantir l'intégrité et la transparence des relations commerciales en instaurant des principes en matière de lutte contre la corruption, de concurrence loyale et du respect des engagements contractuels.

Elle présente les principes en matière de main-d'œuvre. Nexity respecte les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de main-d'œuvre. Le Groupe s'engage à lutter contre le travail illégal et veille au respect de la dignité et de l'égalité entre ses collaborateurs. Il s'interdit toute forme de discrimination dans les recrutements, les promotions, les salaires, les évaluations professionnelles ou dans tout autre terme ou condition de travail. Il promeut la diversité et la mixité dans l'emploi et s'investit en faveur de l'emploi et l'insertion des personnes en situation de handicap.

Nexity attend de ses fournisseurs qu'ils respectent et, le cas échéant, veillent à faire respecter par leurs sous-traitants les droits énoncés dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) :

- Santé et sécurité des collaborateurs et intervenants ;
- Protection de l'environnement et réduction de l'empreinte écologique ;
- Éthique et lutte contre la corruption et le trafic d'influence ;
- Conflits d'intérêts ;
- Confidentialité et protection des données ;
- Évaluation des fournisseurs ; et
- Procédure d'alerte.

Cette charte a été révisée en 2025 par la Direction de la conformité grâce aux réunions de travail internes auxquelles ont notamment participé la Direction RSE, la Direction des risques et du contrôle interne, le Data Protection Officer adjoint et la Direction de la conformité. La mise en place de la nouvelle version est prévue courant 2026.

La Direction de la conformité pilote le suivi de sa mise en œuvre. La procédure est diffusée en interne au moyen d'une communication à l'ensemble des Référents Risques et Conformité (RRC) et par sa mise à disposition dans les espaces intranet et espaces de documentation partagés avec les collaborateurs.

La charte inclut un formulaire à remplir et signer par lequel les fournisseurs attestent de leur compréhension des principes de la Charte éthique fournisseurs.

L'adhésion à cette charte constitue une condition préalable au référencement d'un fournisseur, assurant ainsi une chaîne d'approvisionnement plus responsable et conforme aux engagements du Groupe.

Évaluation des fournisseurs

Conformément à la loi Sapin II et au Code du travail, Nexity a mis en place une démarche d'évaluation de ses fournisseurs sur les thématiques indiquées dans la Charte éthique fournisseurs. Cette démarche prend en compte les risques associés à la chaîne de valeur amont.

• Évaluation des entreprises de travaux

Chaque année, la Direction qualité procède à une revue de performance détaillée des entreprises de travaux référencés via l'outil Scortex (voir paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre). Il sera étendu à l'évaluation des fournisseurs de prestations intellectuelles dès début 2026 afin de couvrir toutes les typologies de fournisseurs.

• Évaluation des fournisseurs industriels

La politique d'évaluation des tiers est en cours de mise à jour, notamment du fait de l'utilisation d'une plateforme digitale afin que chaque tiers puisse répondre à un questionnaire traitant l'ensemble des thématiques de la Charte éthique fournisseurs. Le contenu du questionnaire, élaboré en 2025 sur la base d'un travail collectif avec la Direction RSE, la Direction des achats et la Direction juridique a été travaillé pour être adapté à la taille de l'entreprise évaluée, ainsi qu'à la qualité des tiers (fournisseurs, apporteurs d'affaires, associés en copromotion...) afin d'obtenir des données qui soient les plus fiables et pertinentes. Dans ce cadre, un premier déploiement test du questionnaire d'évaluation a eu lieu au cours du second semestre de l'année 2025 auprès de divers fournisseurs. L'analyse des retours reçus a permis d'identifier des axes d'amélioration du contenu du questionnaire, dont le déploiement plus large se fera en 2026. L'objectif est d'inscrire cette démarche dans une dynamique de partenariat durable, garantissant l'excellence opérationnelle et le renforcement des synergies entre Nexity et ses fournisseurs.

L'entreprise a lancé en 2025 un Plan de Performance portant sur les achats de travaux. Un des volets de ce plan comporte la constitution dès 2026 d'un panel régional d'entreprises de travaux et de prestataires de services (architectes, bureaux d'études...) regroupant de nouveaux et d'anciens partenaires parmi les plus performants. Ce panel aura pour objectif de produire un effet de synergie et de massification permettant aux partenaires d'avoir de la visibilité sur de prochaines opérations les impliquant afin de renforcer leur résilience.

Une ambition bas carbone partagée avec les fournisseurs

Nexity s'engage pleinement dans la transition environnementale de son secteur et considère ses fournisseurs comme des partenaires clés pour atteindre ses objectifs de réduction d'empreinte carbone. Pour cela, plusieurs actions structurantes sont mises en place :

- Co-construction de solutions bas carbone abordables : accompagnement des fournisseurs vers des pratiques et matériaux plus durables ;
- Obligation de transmission des fiches FDES ou PEP pour tous les produits utilisés sur les chantiers, afin d'assurer un suivi précis de leur impact ;
- Encouragement à l'éco-conception et au développement de matériaux innovants respectueux de l'environnement ; et
- Mise en place d'incitations pour les fournisseurs proposant des solutions alignées avec les engagements de Nexity (exemples : accès privilégié à certains projets, valorisation des bonnes pratiques).

Par ailleurs, Nexity favorise une approche d'économie circulaire, visant à intégrer davantage de matériaux recyclés et à réduire les déchets générés sur ses chantiers.

Vers une relation fournisseurs plus collaborative et transparente

Au-delà des évaluations, Nexity souhaite renforcer une dynamique de co-construction avec ses partenaires en développant des espaces d'échange et d'innovation :

- Organisation de comité de pilotage et de forums fournisseurs (Salon de la Construction) pour partager les enjeux stratégiques du Groupe ;
- Mise en place à venir de panels régionaux de fournisseurs garantissant la visibilité des fournisseurs sur les futurs appels d'offres et opérations menés par le Groupe ;
- Déploiement d'une plateforme digitale pour faciliter les échanges, centraliser les documents et simplifier les démarches administratives ;
- Mise en avant des meilleures pratiques fournisseurs via des publications ou événements dédiés ; et
- Déploiement de formations et d'accompagnements via l'académie technique Nexity pour aider les fournisseurs et les opérationnels à renforcer leurs engagements RSE et améliorer leurs performances.

Cette approche collaborative vise à créer une chaîne de valeur plus durable et résiliente, permettant à Nexity et ses fournisseurs de relever ensemble les défis de demain.

Cibles relatives à la politique d'achats responsables

L'objectif fixé pour 2026 est d'évaluer 70% des partenaires industriels à travers un questionnaire approfondi, intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Gestion du risque de défaillance des fournisseurs

L'entreprise travaille à renforcer ses relations fournisseurs par région en créant des panels afin de sécuriser la visibilité d'affaires et leur capacité de réponse sur les différentes typologies de produits. De plus, la Direction de la construction produit régulièrement des analyses de marché et suit des indicateurs de pilotage et de veille tels que le taux de dépendance, le score de défaillance ou l'évolution du chiffre d'affaires. Une veille sur la performance des fournisseurs est également en place sur les 150 premiers fournisseurs travaillant pour Nexity, et les filiales sont alertées le cas échéant. La Direction des achats alerte également les filiales sur les pratiques en matière de politiques d'achat et de règles d'appel d'offres. Nexity poursuit aussi ses efforts sur la sélection des fournisseurs au travers de contrôles préalables, de vérifications dans le cadre des politiques achats Groupe, la procédure contrats et des réglementations liées à l'évaluation des tiers. Enfin, un accompagnement juridique est également en place auprès des filiales sur les mesures à prendre en cas de défaillance d'entreprise sur une opération en cours.

3.4.2.2 Pratiques de paiement et gestion des paiements tardifs (G1-6)

Nexity est attentif au délai de paiement à ses fournisseurs. La majeure partie de l'activité étant en France, l'entreprise pilote le délai légal de paiement des factures en France, qui est fixé à 60 jours à compter de la date de facture.

Le groupe Nexity gère deux grandes catégories de factures :

- Des factures à proprement parler émanant de fournisseurs et portant sur des prestations intellectuelles ou des consommations ; et
- Des factures autrement dénommées situations de travaux émanant des entreprises de bâtiments et qui sont établies périodiquement en fonction de l'avancement des chantiers. Actuellement, il n'existe pas de politique spécifique visant à prévenir les paiements tardifs mais plusieurs mesures sont mises en place afin de les prévenir :
 - La dématérialisation des factures fournisseurs permettant de réduire le temps de traitement des factures et accélérer le processus de validation et de paiement,
 - Le suivi en filiale des délais de paiement et la remontée des alertes à la comptabilité fournisseurs en cas de relance reçue de la part d'un fournisseur, et
 - La sensibilisation de la comptabilité fournisseurs et filiales au respect des délais de fournisseurs et aux risques de défaillances des fournisseurs.

Ces mesures permettent de renforcer la gestion des relations fournisseurs et de minimiser les risques de paiements tardifs.

À la date du 31/12/2025, 99,82% des factures de Nexity SA (Holding seule) étaient payées à échéance.

Le nombre de factures reçues dont le terme est échu à la clôture pour l'ensemble de l'entreprise est publié au paragraphe 5.3.1 « Délais de paiement » du présent Document d'enregistrement universel.

Nexity est également engagé dans un processus de développement de la facturation électronique pour 2026, ce qui contribuera à diminuer les délais de paiement.

Concernant plus particulièrement les situations de travaux, leur mise en paiement se trouve néanmoins complexifiée dans la mesure où les situations sont en général établies avant la fin de chaque période (le plus souvent mensuelle) en se basant sur un avancement théorique en fin de période et sont obligatoirement soumises à la vérification du maître d'œuvre en charge du suivi des travaux. Ce tiers intervenant, dont le rôle est accepté par les parties et précisé dans les documents contractuels, a pour mission de vérifier la cohérence entre le montant indiqué dans la situation de travaux et l'avancement réel mais également il peut opérer des retenues notamment en cas de malfaçons ou de retards dans l'avancement.

Malgré ces situations de paiement plus complexes, le groupe Nexity attache une importance particulière à pouvoir honorer les factures reçues dans les délais contractuels et en tout cas dans les délais légaux maximum.

3.5 ANNEXES À L'ÉTAT DE DURABILITÉ

Tableau des exigences de publications découlant d'autres actes législatifs de l'Union européenne

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I			
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence «accord de Paris» paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I			
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I			
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphe 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I			

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS E1-6 Émissions de gaz à effet de serre brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de gaz à effet de serre paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre brutes paragraphes 53 à 55	ESRS E1-6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre brutes paragraphes 53 à 55	article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I			
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I			
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I			

Tableau détaillé des IROs

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier
E1 – Changement climatique	Adaptation	Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Fournisseurs, Travailleurs de la chaîne de valeur, Employés Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Amélioration du confort des usagers]	Aval	Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques physique et de transition]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 – Critique
	Atténuation	Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)
		Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Réduction des émissions de carbone]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Non atteinte de nos objectifs climat]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 – Critique
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition]	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 – Critique
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée]	Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 – Critique
		Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)
E4 – Biodiversité et écosystèmes	Perte de biodiversité	Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (biodiversité et écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
	État des écosystèmes	Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité]	Aval	Environnement (écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Non atteinte de nos objectifs biodiversité]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 – Critique
		Risque	[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols]	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 – Critique
	Services écosystémiques	Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Services écosystémiques	Court terme	N/A (impact)

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Annexes à l'état de Durabilité

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaine de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier
E5 - Économie circulaire	Ressources entrantes	Impact négatif	[Raréfaction des ressources]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (ressources naturelles), Population globale, Fournisseurs, Clients	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement]	Amont + Activités du Groupe	Environnement (ressources naturelles), Population globale, Fournisseurs, Clients	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Hausse des coûts de construction lié à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources]	Amont + Activités du Groupe	Fournisseurs Nexity Clients	Court terme	3/4 - Critique
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Déchets	Impact négatif	[Production de déchets]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Fournisseurs, Employés, Société civile, Collectivités locales, Environnement (biodiversité, air, sols, eau)	Court terme	N/A (impact)
S1 - Effectif de l'entreprise	Condition de travail	Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	3/4 - Critique
	Inclusivité	Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	3/4 - Critique
		Impact négatif	[Accroissement des inégalités]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	N/A (impact)
S2 - Employés de la chaîne de valeur	Santé et sécurité	Impact négatif	[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers]	Amont	Employés de la chaîne de valeur	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Sécurité des clients	Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur le bien-être et la santé des occupants]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Défaut de qualité des produits]	Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique
	Inclusion sociale	Impact positif	[Développement de logements pour tous]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)
		Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity]	Activités du Groupe + Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique
	Informations sur les clients	Risque	[Non-respect de la réglementation sur la protection des données des clients]	Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Développement des territoires	Impact positif	[Contribution au développement des territoires]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier
G1 - Conduite des affaires	Ethique des affaires	Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Relations fournisseurs	Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement]	Amont	Fournisseurs	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Accélération de la transition du BTP avec des fournisseurs responsables]	Amont	Fournisseurs	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Défaillance des fournisseurs]	Amont + Activités du Groupe	Fournisseurs	Court terme	3/4 - Critique

3.6 RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Nexity,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Nexity SA. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe (ci-après l'« état de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L.233-28-4 du code de commerce, Nexity est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution de ses affaires, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L.821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312 17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Nexity SA dans l'état de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Nexity SA, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Nexity en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport sur la gestion du groupe.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport sur la gestion du groupe.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Nexity SA pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312 17 du code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Nexity incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Nexity SA avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Nexity SA pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à la manière dont le Groupe a mis à jour son analyse de double matérialité sont mentionnées à la section 3.1.4.1 relatives aux exigences de publication ESRS 2 IRO-1 dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe.

Nous avons par entretien avec la direction et/ou les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance :

- des analyses menées par Nexity SA, en particulier l'identification et l'évaluation des facteurs internes et externes ayant conduit à actualisation de l'analyse de double matérialité. Ceux-ci incluent notamment des évolutions internes ainsi que de l'évolution des intérêts et points de vue des parties prenantes ;
- des changements apportés, par rapport à l'exercice précédent, à la liste des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels identifiés par l'entité, et au processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les nouvelles informations matérielles publiées ;

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par Nexity ainsi que sur la démarche mise en œuvre par le Groupe pour identifier les facteurs internes et externes à considérer ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs internes et externes considérés par Nexity au regard de notre connaissance du Groupe ;
- apprécier si les analyses sectorielles et benchmark concurrentiels disponibles que nous avons jugés pertinents ne remettent pas en cause les impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par le Groupe ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance du Groupe ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée à ce titre dans le chapitre 3.1.4.1 de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Nexity relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Informations fournies en application de la norme environnementale (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées paragraphe 3.2.1 « Changement climatique (ESRS E1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier la direction RSE, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par le groupe couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée au sein du paragraphe 3.2.1 « Changement climatique (ESRS E1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du Groupe.

Concernant les informations publiées au titre du bilan d'émission de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par le groupe pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre et apprécier ses modalités d'application sur une sélection de catégories d'émissions sur le scope 1 et 2 ;
- concernant les émissions relatives au scope 3, apprécier la justification des inclusions et exclusions des différentes catégories et la transparence des informations données à ce titre dans l'Etat de durabilité
- apprécier la cohérence du périmètre considéré pour l'évaluation du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec le périmètre des états financiers consolidés, les activités sous contrôle opérationnel, et la chaîne de valeur amont et aval ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
- pour les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles Nexity a eu recours pour l'élaboration de son bilan d'émissions de gaz à effet de serre :
 - par entretien avec la direction, prendre connaissance de la méthodologie de calcul retenue, des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations ;
 - apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente et quand il y a eu des changements depuis la période précédente, si ces changements sont appropriés ;

- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les distances parcourues par les véhicules, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

En ce qui concerne les vérifications au titre du plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à :

- apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition ;
- apprécier la cohérence du plan de transition avec les engagements pris par le Groupe, notamment au travers des procès-verbaux et comptes-rendus de la gouvernance ;
- apprécier la cohérence, entre elles, des principales informations fournies au titre du plan de transition, notamment pour ce qui concerne les informations financières fournies au titre des investissements (CapEX et OpEX) et les financements de l'entité (cash flows) ainsi que les leviers de décarbonation ;
- vérifier que le Groupe a réalisé une évaluation qualitative des émissions de gaz à effet de serre verrouillées et qu'elle en a tenu compte dans son plan d'adaptation.

Informations fournies en application de la norme sociale (ESRS S1)

Les informations publiées au titre des effectifs propres (ESRS S1) sont mentionnées au paragraphe 3.3.1 « Personnel de l'entreprise (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos principales diligences sur ces informations ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier, la direction des ressources humaines du groupe, pour actualiser notre connaissance des politiques et orientations du groupe, du processus de collecte et de consolidation des informations quantitatives et qualitatives visant à la publication des informations matérielles dans l'état de durabilité ;
- mettre en œuvre des procédures consistant à vérifier la correcte consolidation de ces données ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe 3.3.1 « Personnel de l'entreprise (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du Groupe.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées portant sur les effectifs propres, nos travaux ont consisté à :

- apprécier la cohérence du périmètre considéré pour l'information publiée avec le périmètre des états financiers consolidés ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour le calcul de certains indicateurs que nous avons jugés structurants, ainsi que des sources d'informations sur lesquelles reposent ces calculs et apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente ;
- apprécier si les méthodes et hypothèses utilisées par le Groupe pour déterminer les informations publiées sont appropriées au regard de ESRS S1 et, le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses et l'information donnée à ce titre dans l'Etat de durabilité ;
- comparer les informations publiées aux éléments figurant dans les comptes consolidés, les données internes à l'entité en lien avec la comptabilité tel que notamment les états de gestion, et aux autres publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée en lien avec les évolutions constatées ;
- examiner, sur la base de sondage, les justificatifs avec les informations correspondantes ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations le cas échéant, après application de règles d'arrondis.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère éligible et aligné des activités.

Concernant le caractère éligible et aligné des activités

Une information sur les activités éligible figure dans le chapitre « Méthode détaillée pour l'analyse de l'éligibilité, en partie 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités éligibles ;
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de Nexity sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du conseil ;

Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Une information concernant l'alignement des activités éligible figure dans le chapitre « Méthodologie détaillée pour l'alignement aux critères techniques de l'objectif Atténuation du changement climatique », en partie 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- analysé, par sondage, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux ;
- consulté, par sondage, les sources documentaires utilisées, y compris externes le cas échéant, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance du Groupe et de son environnement et à partir de bases externes.

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA
Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026
Stéphanie Millet
Associée

Forvis Mazars SA
Levallois Perret, le 1^{er} avril 2026
Claire Gueydan-O'Quin
Associée



Campus Engie à La Garenne-Colombes

4. Gouvernement d'entreprise

4.1	Gouvernance de la Société	220
4.1.1	Principes et Code de gouvernance	220
4.1.2	Conformité au Code de gouvernance	220
4.2	Le Conseil d'administration	221
4.2.1	Composition du Conseil d'administration et de ses Comités	221
4.2.2	Fonctionnement du Conseil d'administration	243
4.2.3	Les Comités spécialisés du Conseil d'administration	249
4.2.4	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration	254
4.3	La Direction générale	256
4.3.1	Mode d'exercice de la Direction générale	256
4.3.2	Le Comité exécutif	258
4.3.3	Le Comité de Direction et le Club 1797	261
4.3.4	Mixité et diversité des instances dirigeantes	261

4.4	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs	262
4.4.1	Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity attribués au titre ou versés au cours de l'exercice 2025 (ex post)	263
4.4.2	Politiques de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity pour l'exercice 2026 (ex ante)	301
4.5	Retraites et autres avantages	311
4.6	Opérations avec les apparentés	311
4.6.1	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	311
4.7	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société	314
4.8	Opérations sur titres	315
4.8.1	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	315
4.8.2	Opérations sur titres réalisées par les actionnaires détenant plus de 5% du capital social	315
4.9	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	315
4.9.1	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	315
4.9.2	Attribution gratuite d'actions	315
4.10	Principaux actionnaires	316
4.10.1	Répartition du capital au 31 décembre 2025	316
4.10.2	Évolution du capital et de l'actionnariat au cours des trois dernières années	317
4.10.3	Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L. 233-7 du Code de commerce et L. 223-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers	317
4.10.4	Pacte et convention d'actionnaires	317
4.10.5	Contrôle de la Société	317
4.10.6	Accords susceptibles d'avoir une incidence en cas de changement de contrôle	318
4.11	Informations concernant le capital social	318
4.11.1	Capital social	318
4.11.2	Titres non représentatifs du capital	318
4.11.3	Titres auto-détenus	318
4.11.4	État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	320
4.11.5	Autres titres donnant accès au capital	323
4.11.6	Impact potentiel des titres donnant accès au capital	323
4.11.7	Nantissements d'actions	323
4.11.8	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	324
4.12	Dispositions statutaires	324
4.12.1	Capital social et actions	324
4.12.2	Le Conseil d'administration	326
4.12.3	Assemblées générales	327

4.1 GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

4.1.1 Principes et Code de gouvernance

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui est joint au rapport de gestion, regroupant les informations relatives à la gouvernance, à la rémunération et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport est élaboré par référence au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») auquel la Société a adhéré. Les parties de ce rapport relatives à sa composition, aux conditions de préparation et d'organisation du Conseil d'administration ont été élaborées sur la base des contributions de différentes directions du Groupe, notamment la Direction financière, la Direction des ressources humaines et la Direction juridique. Il a été présenté au Comité des rémunérations et des nominations.

Ce rapport décrit les travaux du Conseil d'administration qui s'inscrivent également dans le cadre de son règlement intérieur. Il rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs et précise que ces derniers s'obligent à respecter le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés relatif aux opérations sur titres adopté par la Société. Le règlement intérieur du Conseil d'administration et le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés sont mis en ligne sur le site internet du Groupe :

[www.nexity.group/Notre gouvernance/Conseil d'administration](http://www.nexity.group/Notre_gouvernance/Conseil_d'administration).

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été modifié en dernier lieu le 22 mai 2025. Ces modifications sont intervenues suite à l'approbation de l'Assemblée générale du même jour sur la mise en conformité de l'article 14 des statuts de la Société, conformément à la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France dite « Attractivité », en permettant la tenue des réunions et la prise de toutes décisions du Conseil d'administration par un moyen de télécommunication, y compris pour l'arrêté des comptes annuels et l'approbation du rapport de gestion, ainsi que la possibilité de recourir à la consultation écrite pour tout type de décision du Conseil d'administration. L'article 2.3 « Délibérations du Conseil » du règlement intérieur a en conséquence été mis à jour, notamment afin de définir les principales modalités de tenue des réunions et de la consultation écrite.

4.1.2 Conformité au Code de gouvernance

Conformément à l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, l'application du Code de gouvernance est revue annuellement par le Conseil d'administration de la Société.

Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant du code Afep-Medef, aucune recommandation de ce code n'a été écartée au titre de l'exercice 2025.

4.2 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

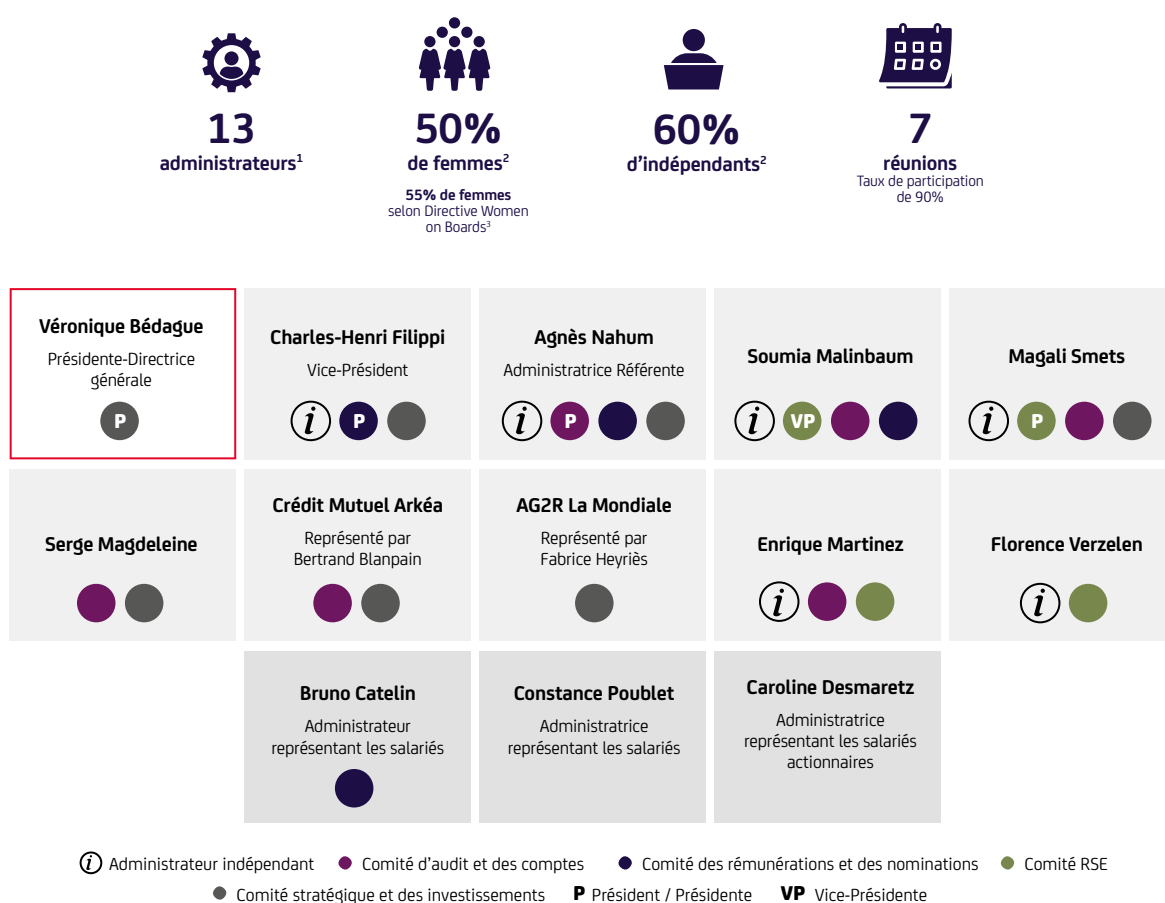
Un descriptif résumé des principales dispositions des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, figure au présent paragraphe, ainsi qu'au paragraphe 4.12 « Dispositions statutaires » du présent chapitre.

4.2.1 Composition du Conseil d'administration et de ses Comités

4.2.1.1 Synthèse de la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2025

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société, 67 rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

4



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

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

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

4.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

	Départ	Nomination	Renouvellement	Commentaires
Direction générale			Véronique Bédague 22/05/2025	Renouvellement mandat d'administrateur
Conseil d'administration			Florence Verzelen 22/05/2025	Renouvellement mandat d'administrateur
			Soumia Malinbaum 22/05/2025	Renouvellement mandat d'administrateur
			Crédit Mutuel Arkea 22/05/2025	Renouvellement mandat d'administrateur
	Jérôme Grivet 16/06/2025			Démission
		Serge Magdeleine 24/07/2025		Cooptation
	Bruno Angles (AG2R La Mondiale) 08/01/2025	Benoit Courmont (AG2R La Mondiale) 17/01/2025		Changement de représentant permanent de la Société AG2R La Mondiale
	Benoit Courmont (AG2R La Mondiale) 15/07/2025	Fabrice Heyriès (AG2R La Mondiale) 15/07/2025		Changement de représentant permanent de la Société AG2R La Mondiale
		Caroline Demaretz 22/05/2025		Administratrice représentant les salariés actionnaires
Comité d'audit et des comptes	Jérôme Grivet 16/06/2025	Serge Magdeleine 24/07/2025		
Comité des rémunérations et des nominations	N/A	N/A	N/A	N/A
Comité RSE		Soumia Malinbaum 02/04/2025		Vice-Présidente du Comité
Comité stratégique et des investissements	Jérôme Grivet 16/06/2025	Serge Magdeleine 24/07/2025		

En 2025, les changements suivants sont intervenus au sein du Conseil d'administration :

- Serge Magdeleine, Directeur général du LCL a été coopté le 24 juillet 2025, en remplacement de Jérôme Grivet, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 et se tenant au cours de l'année 2028. Il représente le Crédit Agricole Assurances, actionnaire détenant 6,4% du capital au 31 décembre 2025 ; et
- Changement à deux reprises du représentant permanent de la société AG2R La Mondiale : en 2025, la représentation permanente d'AG2R La Mondiale au

Conseil d'administration de Nexity a évolué, suite aux changements intervenus au sein de la direction générale du groupe AG2R La Mondiale. Le départ de Bruno Angles de ses fonctions de Directeur général en début d'année a conduit à la désignation de Benoît Courmont comme Directeur général par intérim en date du 8 janvier 2025, lequel a assuré la représentation permanente d'AG2R La Mondiale au Conseil de Nexity à compter du 17 janvier 2025. Cette période de transition a pris fin avec la nomination de Fabrice Heyriès en qualité de Directeur général du groupe. En conséquence, sur courrier reçu de la société AG2R La Mondiale en date du 15 juillet 2025, la représentation permanente est désormais assurée par Fabrice Heyriès.

4.2.1.3 Les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2025

	INFORMATIONS PERSONNELLES				EXPÉRIENCE POSITION AU SEIN DU CONSEIL					PARTICIPATION À DES COMITÉS DU CONSEIL			
	Âge*	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions directes et indirectes	Nombre de mandats dans d'autres sociétés cotées	Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations et des nominations	Comité RSE	Comité stratégique et des investissements
Dirigeante mandataire social / Présidente du Conseil													
Véronique Bédague	62	F		89.197	1		19/05/21	AG 2029	4,6				P
Administrateurs													
Charles-Henri Filippi Vice-Président	73	M		3.000		✓	15/12/16	AG 2027	9,0		P		●
Agnès Nahum Administratrice Référente	65	F		200		✓	19/05/15	AG 2027	9,5	P	●		●
Soumia Belaidi-Malinbaum	64	F		300		✓	24/03/15	AG 2029	9,5	●	●	VP	
Magali Smets	52	F		600		✓	31/05/16	AG 2028	8,5	●		P	●
Serge Magdeleine	54	M		200			24/07/25	AG 2028	0,4	●			●
Crédit Mutuel ARKEA représenté par Bertrand Blanpain	63	M		2.653.597			19/05/21	AG 2029	4,6	●			●
AG2R La Mondiale représenté par Fabrice Heyriès ⁽¹⁾	57	M		2.806.487			18/05/22	AG 2026	3,6				●
Florence Verzelen	48	F		200	1	✓	03/04/24	AG 2029	0,5				●
Enrique Martinez	55	M		200	1	✓	23/05/24	AG 2028	0,5	●		●	
Jérôme Grivet- jusqu'au 16 juin 2025 ⁽²⁾	-	M		-			23/07/15	16/06/25					
Administrateur représentant les salariés actionnaires													
Caroline Desmaretz	52	F		10.305			22/05/25	AG 2028	0,6				
Administrateurs représentant les salariés													
Bruno Catelin	60	M		1.160			01/01/17	31/10/28	8,9		●		
Constance Poublot	41	F		5.301			22/04/24	31/10/28	1,7				

* En date du 1^{er} avril 2026

P : Présidence de Comité

VP : Vice présidence de Comité

(1) Bruno Angles était représentant permanent de la société AG2R La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity jusqu'au 8 janvier 2025. Sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale le 17 janvier 2025, Benoit Courmont est devenu représentant permanent de la société AG2R La Mondiale à compter de cette date et jusqu'au 15 juillet 2025, date à laquelle, sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale, Monsieur Fabrice Heyriès devient le représentant permanent

(2) Démission de sa fonction d'administrateur en date du 16 juin 2025

Par ailleurs, à la suite de la nomination d'un administrateur représentant les salariés par le Comité social et économique de l'UES Nexity Promotion Construction, conformément aux dispositions de l'article L. 2323-65 du Code du travail, un représentant unique de ce Comité, Emmanuel Brie, participe aux séances du Conseil d'administration.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, Alain Dinin, Président fondateur de Nexity, conserve son rôle de Président d'honneur du Conseil d'administration, et peut participer aux séances du Conseil d'administration uniquement sur demande de la Présidente. Le rôle du

Président d'honneur est détaillé dans le Règlement intérieur du Conseil d'administration et au paragraphe 4.3.1 « Mode d'exercice de la Direction générale » du présent chapitre. En 2024 et 2025, il n'a participé à aucune séance du Conseil d'administration.

Les tableaux ci-après présentent les membres du Conseil d'administration de la Société, ainsi que, pour chacun d'eux, la fonction principale exercée dans la Société, les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années, l'ensemble étant arrêté au 31 décembre 2025.

VÉRONIQUE BÉDAGUE**Présidente-Directrice générale
et Administratrice****Nationalité :** Française**Âge :** 62 ans**Adresse professionnelle :** 67 rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine**Date de première nomination :** 19/05/2021**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2028**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 89.197 en direct

-
- > Présidente-Directrice générale depuis le 1^{er} janvier 2023
 - > Présidente du Comité stratégique et des investissements
-

Véronique Bédague est Présidente-Directrice générale de Nexity depuis le 1^{er} janvier 2023, après avoir été administratrice et Directrice générale (du 19 mai 2021 au 31 décembre 2022). Diplômée de l'IEP Paris, de l'ESSEC et ancienne élève de l'ENA, Véronique Bédague a rejoint le groupe Nexity en 2017 en tant que Secrétaire générale et membre du Comité exécutif. Entre 2018 et 2020, elle a été successivement Présidente-Directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise, Directrice générale déléguée du groupe Nexity, chargée du pôle « Clients Entreprise et Collectivité », puis du « Client Institutionnel ». Elle a fait carrière au Ministère de l'Économie et des Finances, au Fonds Monétaire International, et à la Ville de Paris. Avant de rejoindre Nexity, elle était Directrice de cabinet du Premier Ministre.

Compétences

Finances, Immobilier, Stratégie et investissements, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE (hors climat), Éthique et conformité

Mandats en cours**> Hors Groupe**

- Administratrice et Vice-Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Membre de la commission d'intégration du Conseil d'État
- Administratrice et membre du comité d'audit et des comptes de Véolia Environnement ⁽¹⁾
- Membre du Conseil exécutif du Medef

> Au sein du Groupe

- Représentante légale de Nexity, Présidente de SAS Lilas Paul Meurice
 - Représentante légale de Nexity, Directrice générale de En Invalides Gestion SAS
 - Représentante légale de Nexity, Directrice générale, Vice-Présidente du Conseil d'administration, et administratrice de SAS Eco-campus À Châtillon
 - En sa qualité de représentante légale de Nexity, Véronique Bédague est également représentante légale de diverses sociétés civiles ou de sociétés en nom collectif.
-

1) Société cotée

VÉRONIQUE BÉDAGUE

**Présidente-Directrice générale
et Administratrice**

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Membre du Conseil de Surveillance d'Ægide (jusqu'au 14/02/2025)
- Présidente de SIG 30 Participations (jusqu'au 08/11/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, administratrice de SAS Eco-campus À Châtillon (jusqu'au 08/11/2024)
- Représentante légale de SAS Eco-campus À Châtillon, Présidente de SAS Mercedes (jusqu'au 24/06/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 19, Neximmo 41, Neximmo 60, Neximmo 71, Neximmo 75, Neximmo 90, Neximmo 96, Neximmo 97, Neximmo 101, Neximmo 102, Neximmo 103, Neximmo 104, Neximmo 106, Neximmo 107, Neximmo 108, Neximmo 109, Neximmo 110, Neximmo 112, Neximmo 113, Neximmo 114, Neximmo 116, Neximmo 117, Neximmo 118, Neximmo 119, Neximmo 120, Neximmo 121, Neximmo 124, Neximmo 125, Neximmo 126, Neximmo 127, Neximmo 128, Neximmo 129, Neximmo 130, Neximmo 131, Neximmo 132, Nexprom, La Cité, Sari Investissement, Terrae Novae 1, Terrae Novae 2, SAS Porte de Montreuil (jusqu'au 08/11/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Directrice générale de Aqueduc, SAS Bagneux Briand, SAS Bagneux Victor Hugo (jusqu'au 08/11/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Gérante de Terrae Novae, Toulouse Bow, Montpellier Cambacères, Garenne Développement, Toulouse Jolimont Bureaux (jusqu'au 08/11/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 51, Neximmo 85 (jusqu'au 26/10/2024)
- Directrice générale déléguée de VP Participations (jusqu'au 10/10/2024)
- Représentante légale de VP Participations, Présidente de Nexiville 1, Nexiville 2, Nexiville 4, Nexiville 5, Pontault Louvetière, Nexiville 8, Nexiville 9, Garenne Aménagement, Nexiville 11, Nexiville 14, Nexiville 19, Nexiville 20, Neximmo 42, Axioparc (jusqu'au 10/10/2024)
- Directrice générale déléguée de Villes et Projets (jusqu'au 10/10/2024)
- Représentante légale de Villes et Projets, Gérant de SNC Aménagement Charras (jusqu'au 10/10/2024)
- Représentante légale de Villes et Projets, Présidente de Presqu'Île Hérouvillaise (jusqu'au 10/10/2024)
- Administratrice de Nexity Immobilier d'Entreprise (jusqu'au 05/06/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 136 (jusqu'au 28/07/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 134, Neximmo 137 (jusqu'au 27/07/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 38, Neximmo 44, Neximmo 91, Neximmo 100 (jusqu'au 12/07/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 139 (jusqu'au 12/06/2024)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 138 (jusqu'au 24/08/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 49 (jusqu'au 15/05/2023)
- Administratrice de Édouard Denis Développement (jusqu'au 24/04/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, liquidateur de SCI Boulogne Ville A3B (jusqu'au 24/04/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 65 (jusqu'au 24/04/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 133 (jusqu'au 30/01/2023)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 82 (jusqu'au 27/11/2022)
- Présidente du Conseil d'administration de Nexity Immobilier d'Entreprise (jusqu'au 28/10/2022)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 54, Neximmo 72, Neximmo 73, Neximmo 80, Neximmo 81, Neximmo 86, Neximmo 87, Neximmo 88, Neximmo 111 (jusqu'au 24/10/2022)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 48 (jusqu'au 21/10/2022)
- Présidente de Nexity Logement (jusqu'au 28/07/2022)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Neximmo 122 (jusqu'au 30/06/2022)
- Représentante légale de VP Participations, Présidente d'Immocash 1, Immocash 2, Immocash 3 (jusqu'au 20/05/2022)
- Représentante légale de SIG 30 Participations, Présidente de Terrae Novae 3 (jusqu'au 10/02/2022)
- Représentante légale de Nexity, Présidente de SAS Nexity Franchises (jusqu'au 12/01/2022)
- Administratrice de Electricité de France⁽¹⁾ (jusqu'au 12/05/2022), de l'association BBKA (jusqu'au 29/11/2021)
- Présidente-directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise (jusqu'au 25/11/2021)
- Membre du Comité de surveillance de bureaux à Partager (jusqu'au 12/10/2021)
- Directrice Générale de SIG 30 Participations (jusqu'au 19/05/2021)
- Présidente du Conseil d'administration et administratrice de Nexity Property Management (jusqu'au 04/03/2021)
- Présidente de Neximmo 78 (jusqu'au 08/01/2021)
- Représentante légale de Neximmo 78, Présidente de Service Personnel, Accessite, Hiptown, Nexity Solutions Digitales, Costame, Moreau Experts, Nexity Contractant Général, L'Étoile Property Management (jusqu'au 08/01/2021)

(1) Société cotée.

CHARLES-HENRI FILIPPI**Vice-Président
Administrateur indépendant****Nationalité :** Française**Âge :** 73 ans**Adresse professionnelle :** EVERCORE - 90 rue de Courcelles - 75008 Paris**Date de première nomination :** 15/12/2016**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 3.000 en direct

-
- > Président du Comité des rémunérations et des nominations
 - > Membre du Comité stratégique et des investissements
-

Charles-Henri Filippi est Président de Evercore France depuis le 1^{er} septembre 2024. Il était auparavant co-Président France de la Banque Lazard (2018-2024) et Président de Citigroup France (2011-2018). Ayant rejoint le CCF en 1987, après plusieurs années passées au sein de l'administration française et des cabinets ministériels, il est devenu Directeur général du CCF en 1998, puis a été nommé au Comité exécutif du Groupe HSBC en 2001 comme responsable des activités de grande clientèle pour l'ensemble du Groupe. Il est devenu Président-Directeur général de HSBC France en mars 2004, puis Président non exécutif à partir d'août 2007, responsabilité qu'il a occupée jusqu'au 31 décembre 2008. Il a également été Senior Advisor chez CVC Capital Partners France jusqu'au 31 décembre 2010, Associé chez Weinberg Capital Partners jusqu'au 31 décembre 2011, et Président Fondateur des sociétés de gestion Octagones et Alfina de 2008 à 2012.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Immobilier, stratégie et investissements, Gouvernance, RSE (hors climat), Ethique et Conformité

Mandats en cours

- Président d'Octagones
 - Vice-Président de l'Association des Amis du Domaine de Chaumont/Loire
 - Administrateur de Piasa, fondation des Treilles (association à but non lucratif), fondation Bettencourt-Schueller (association à but non lucratif)
-

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

AGNÈS NAHUM

Administratrice Référente
Administratrice indépendante



Nationalité : Française

Âge : 65 ans

Adresse professionnelle : 42 rue de Washington - 75008 Paris

Date de première nomination : 19/05/2015

Date d'échéance du mandat : À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

Nombre d'actions au 31 décembre 2025 : 200 en direct

- > Présidente du Comité d'audit et des comptes
- > Membre du Comité des rémunérations et des nominations
- > Membre du Comité stratégique et des investissements

Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondatrice et Présidente du Directoire de la société d'investissement Access Capital Partners, spécialiste de la gestion de fonds de *private equity* et d'infrastructure en Europe. Auparavant, elle a exercé les fonctions de *Senior Vice-President Business Development* chez BNP Paribas Private Equity, de Directrice *Business Development* chez Financière Saint Dominique et Head du non côté chez MAAF.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Stratégie et investissements, International, Gouvernance, RSE (hors climat), Ethique et Conformité

Mandats en cours

> **En France**

- Présidente du Directoire de la Société Access Capital Partners SA
- Gérante de la Société Civile Monirouz

> **À l'étranger**

- Administratrice de Access Capital SA (Belgique), Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Private Assets US, Access Capital Partners II Ltd. (Guernesey), Access Co-Investissement Europe (Luxembourg), Access Capital Advisors Finland Oy, ACL 2 Sarl (Luxembourg), Castle SA (Luxembourg), ACF II SICAV-SIF (Luxembourg), Marigold ACP Sarl (Luxembourg), Bruegel ACP Sarl (Luxembourg), Chrysanthenum Sarl (Luxembourg), Havre Infrastructure Sarl (Luxembourg)

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

SOUMIA BELAIDI-MALINBAUM**Administratrice indépendante****Nationalité :** Française**Âge :** 64 ans**Adresse professionnelle :** 9 place Jeanne Bassot - 92300 Levallois-Peret**Date de première nomination :** 24/03/2015**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2028**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 300 en direct

-
- > Membre du Comité d'audit et des comptes
 - > Membre du Comité des rémunérations et des nominations
 - > Membre du Comité RSE
-

Soumia Belaidi-Malinbaum est, depuis mars 2024, Directrice générale en charge du *Business Development* et RSE chez JEMS Groupe. Elle était VP en charge du développement et ESG chez Keyrus de 2006 à 2024. De 1991 à 2006, elle a fondé et présidé Specimen, une entreprise de services numériques. De 1986 à 1991, elle a été *Account Manager* dans le domaine du Financement et leasing chez *International Brokerage Leasing*.

Elle a été élue en novembre 2021, Présidente de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris.

Elle est Vice-Présidente de la CCI Paris depuis septembre 2025.

Compétences

Finances, Stratégie et investissements, Gouvernance, Systèmes d'information et digital, RSE (hors climat), Climat, Ethique et Conformité

Mandats en cours

- 1^{er} Vice-Présidente de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris
 - Membre du Conseil d'administration de la Fondation EDF
-

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Présidente de la Chambre du Commerce et de l'industrie de Paris (jusqu'en septembre 2025)
 - Administratrice et Membre du Comité des nominations du groupe Lagardère SCA⁽¹⁾
 - Administratrice et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde
-

(1) Société cotée.

MAGALI SMETS**Administratrice indépendante****Nationalité :** Française**Âge :** 52 ans**Adresse professionnelle :** France Chimie - Le Diamant A - 14, rue de la République - 92800 Puteaux**Date de première Nomination :** 31/05/2016**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 600 en direct

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

Magali Smets est Directrice générale de France Chimie (organisation professionnelle). Elle a démarré sa carrière en 1999, chez McKinsey & Company, en tant que consultante. Elle rejoint Alstom T&D en 2001, au sein de la Direction de la stratégie et poursuit chez Areva T&D où elle devient Directrice de la stratégie. En 2007, elle part représenter Areva auprès de l'Union européenne. En janvier 2013, elle est nommée Directrice, auprès du Président, et Secrétaire exécutive du Directoire d'Areva, puis en 2015 Directrice de la stratégie d'Areva. Elle contribue activement aux travaux du Medef, de France Industrie et du Conseil national de l'industrie et de la Fédération européenne de la Chimie (CEFIC).

Compétences

Finances, Stratégie et Investissements, Gouvernance, RSE (hors climat), Climat

Mandats en cours

- Membre du Conseil national de la transition écologique, au titre du Medef
 - Présidente du syndicat des Activités et Produits divers en relation avec la Chimie et la parachimie (APROCHIM)
 - Vice-Présidente du Groupement des Industries Chimiques pour les Études et la Recherche (GICPER)
 - Gérante de la SCI Immochim
 - Administratrice du CEFIC, de CP Chimie Promotion, d'Universcience Partenaires
-

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

ENRIQUE MARTINEZ**Administrateur indépendant****Nationalité :** Espagnole**Âge :** 55 ans**Adresse professionnelle :** Siège Fnac-Darty - 9 rue des bateaux-lavoirs
- 94200 Ivry-sur-Seine**Date de première Nomination :** 23/05/2024**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 200 en direct

-
- > Membre du Comité d'audit et des comptes
 - > Membre du Comité RSE
-

Diplômé en sciences économiques et de l'IESE Business School de Madrid, Enrique Martinez débute sa carrière chez Toys'R Us. En 1998, il rejoint le Groupe Fnac avec pour mission d'implanter et de développer l'Enseigne au Portugal. Il exerce ensuite diverses fonctions au sein du Groupe entre l'Espagne et le Portugal. Dès 2004, il devient membre du comité exécutif en tant que Directeur Général de la zone ibérique. En 2012, il est appelé en France pour diriger la zone France et Europe du Nord (France, Belgique, Suisse). En 19 ans, Enrique Martinez a fortement contribué au développement du Groupe Fnac. À partir de juillet 2016, il se voit confier la responsabilité des travaux d'intégration des enseignes Fnac et Darty sur le territoire français, qui aboutiront en seulement quelques mois à la création des premières synergies entre les deux marques.

Depuis juillet 2017, il est Directeur Général de Fnac Darty ⁽¹⁾.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Immobilier, Stratégie et investissements, International, Gouvernance, Systèmes d'information et digital, RSE (hors climat), Climat, Ethique et Conformité

Mandats en cours

- Directeur Général de Fnac Darty ⁽¹⁾
 - Administrateur indépendant de Nuxe
 - Président de la SAS Beltaine Groupe
 - Chairman UNIEURO Groupe - Italie
-

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Administrateur de Shaker Group, société cotée à la Bourse de Riyad (Tadawul)
-

(1) Société cotée.

SERGE MAGDELEINE

Administrateur



Nationalité : Française

Âge : 54 ans

Adresse professionnelle : 20 avenue de Paris - 94800 Villejuif

Date de première nomination : 24/07/2025

Date d'échéance du mandat : À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

Nombre d'actions au 31 décembre 2025 : 200 en direct

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

Après un début de carrière dans le conseil chez Mercer Oliver Wyman de 1996 à 1999, puis en tant que président fondateur d'Empruntis.com de 1999 à 2001, Serge Magdeleine intègre Crédit Agricole S.A. en tant que responsable de la banque en ligne, puis devient responsable du marketing multimédia. En 2006, il rejoint la Caisse régionale de Paris et d'Ile-de-France en tant que responsable du pôle Distribution et Multicanal, puis, en 2007, la Caisse régionale Centre-est comme Directeur des entreprises et de l'international. En 2010, il devient Directeur général adjoint de la Caisse régionale Alpes Provence, en charge du développement et Directeur général du GIE e-Immo. Il est nommé en novembre 2015 Directeur marketing groupe et digital de Crédit Agricole SA.

En 2016, il devient ensuite Directeur de la transformation digitale et IT du groupe Crédit Agricole et Directeur Général de Crédit Agricole Technologies et Services. Il est membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA. Il est également Directeur Général de e-Immo, Vice-Président de Crédit Agricole Group Infrastructure Platform et membre du Conseil d'Administration du Fond d'Investissement et de Recherche du Crédit Agricole.

En 2020, il rejoint le Crédit Agricole Alpes Provence en tant que Directeur Général de la Caisse Régionale et devient Représentant permanent de la FNCA, Président du CA e-Développement.

Il est nommé directeur général de LCL en janvier 2024.

En janvier 2021, il est nommé au grade de chevalier dans l'ordre national de la Légion d'honneur.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Immobilier, Stratégie et investissements, International, Gouvernance, Système d'information et digital, RSE (hors climat), Ethique et Conformité

Mandats en cours

- Directeur général du LCL
- Administrateur de Prédica
- Administrateur de Crédit Agricole Assurance Retraite
- Administrateur de Crédit Agricole Assurance
- Administrateur de Pacifica
- Administrateur de CA Indosuez

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Président de Crédit Agricole Creditor Insurance (jusqu'en 2025)
- Administrateur de Blank (jusqu'en 2025)
- Administrateur de CA Bank Polska (jusqu'en 2024)
- Directeur général de CRCAM Alpes Provence (jusqu'en 2023)
- Administrateur de CA Payment Services (jusqu'en 2023), CAGIP (jusqu'en 2023), SOFIPACA (jusqu'en 2023)

CRÉDIT MUTUEL ARKEA

Administrateur



Date de première nomination : 19/05/2021

Date d'échéance du mandat : À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2028

Nombre d'actions au 31 décembre 2024 : 2.653.597 en direct

Biographie

Crédit Mutuel Arkéa est un groupe bancaire coopératif, réunissant les fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne et du Sud-Ouest, ainsi qu'une trentaine de filiales spécialisées dans les métiers des services financiers. Crédit Mutuel Arkéa est un acteur national à fort ancrage territorial, doté de 8 milliards d'euros de fonds propres, fort d'environ 11.000 collaborateurs servant près de 5 millions de clients. Crédit Mutuel Arkéa est un actionnaire de référence de Nexity depuis 2015.

BERTRAND BLANPAIN (REPRÉSENTANT PERMANENT CRÉDIT MUTUEL ARKÉA)



Nationalité : Française

Âge : 63 ans

Adresse professionnelle : Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels - CS 96856 - 3 avenue d'Alphasis - 35760 Saint-Grégoire

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

Diplômé de l'ESCP Europe, titulaire d'une Maîtrise de sciences économiques et d'un DEA d'économie politique, Bertrand Blanpain a rejoint le Crédit Mutuel Arkéa, en juin 2015, comme membre du Directoire d'Arkéa Banque et Directeur commercial d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, et devient en 2016 Président du Directoire. Il est, par ailleurs, membre du Comité exécutif du Crédit Mutuel Arkéa et Directeur du pôle Entreprises et Institutionnels depuis 2016. En 2021, il est nommé Directeur général délégué de Crédit Mutuel Arkéa. Bertrand Blanpain a débuté sa carrière professionnelle chez Drouot Assurances (1986-1987) avant de la poursuivre au sein du groupe Caisse d'Épargne (1987-2015) au sein duquel il a occupé différentes fonctions de direction générale dans les domaines commerciaux, les ressources humaines, l'exploitation bancaire et la finance.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Immobilier, Stratégie et investissements, Gouvernance, Systèmes d'information et digital, RSE (hors climat), Climat, Ethique et Conformité.

Mandats en cours

- Président du Directoire d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels
- Directeur général délégué du Crédit Mutuel Arkéa
- Représentant d'Arkéa Capital au Conseil de surveillance d'Aquiti Gestion

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil d'administration de Sofiouest (jusqu'en juillet 2024)
- Représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de Surveillance de New Port SAS (jusqu'au 27/12/2022)
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de surveillance de Clearwater (jusqu'en 2021)
- Représentant permanent d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels au Conseil d'administration d'Arkéa Public Sector SCF (jusqu'en 2021)
- Membre du Conseil de Surveillance de Budget Insight (jusqu'en 2021)
- Représentant permanent de Crédit Mutuel Arkea au Conseil d'administration de Aquiti Gestion SAS (jusqu'en 2021)

LA MONDIALE**AG2R LA MONDIALE**

Administrateur
Renouvellement du mandat proposé
à l'Assemblée générale du 21 mai 2026

Date de première nomination
 18/05/2022

Date d'échéance du mandat
 À l'issue de l'Assemblée générale
 de la Société statuant sur les comptes
 de l'exercice clos le 31/12/2025

Nombre d'actions au 31 décembre 2025
 2.806.487 en direct

Biographie

La Mondiale est une mutuelle d'assurance qui relève du Code des assurances, société constituante d'AG2R LA MONDIALE. Elle a été créée en 1905 à Lille et son siège social se trouve 32 avenue Émile Zola à Mons-en-Baroeul. Avec ses filiales La Mondiale Partenaire, La Mondiale Europartner, La Mondiale Retraite Supplémentaire, ARIAL CNP ASSURANCES (joint-venture partagée avec CNP Assurances, détenue à 60%) et Ægide-Domitys, La Mondiale couvre les métiers de la retraite supplémentaire, individuelle et collective, et de l'épargne, de la prévoyance et des résidences seniors.

Elle a réalisé en 2024 un chiffre d'affaires consolidé en assurance vie de 7,8 Mds€. Leader sur ses 3 grands marchés, elle s'adresse principalement à des professionnels en retraite individuelle (0,9 Md€), à de grandes entreprises en retraite collective (1,3 Md€ via ARIAL CNP ASSURANCES principalement) et à une clientèle patrimoniale en épargne (2,7 Mds€ via La Mondiale Partenaire en France et 2,8 Mds€ via La Mondiale Europartner au Luxembourg).

Ses produits sont distribués par un réseau interne d'un millier de conseillers et via des partenaires bancaires privés. À fin 2024, les actifs sous gestion de La Mondiale représentaient 109,5 Mds€ dont 37% d'unités de compte et 63% de fonds €.

FABRICE HEYRIÈS (REPRÉSENTANT PERMANENT AG2R LA MONDIALE) *



Nationalité : Française

Âge : 57 ans

Adresse professionnelle : 14 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

> Membre du Comité stratégique et des investissements

Fabrice Heyriès est diplômé de l'Institut d'études politiques d'Aix-en-Provence, ancien élève de l'ENA, il a débuté sa carrière au ministère de l'Intérieur, avant de devenir magistrat à la Cour des comptes. Il rejoint le cabinet du Ministre du Travail et des Solidarités en 2007 en tant que conseiller pour les affaires budgétaires et sociales, puis est nommé directeur adjoint du cabinet du ministre en 2008. En 2009, il devient directeur général de l'Action sociale au ministère des Affaires sociales, dont il préfigure la création de la Direction générale de la Cohésion sociale (DGCS) en y devenant le premier directeur général. À partir de 2011, il intègre Groupama en tant que directeur des affaires publiques, économiques et du développement durable. Il occupe ensuite différentes fonctions au sein du groupe jusqu'au poste de directeur général adjoint en 2015. En septembre 2020, il devient Directeur général de la MGEN et directeur stratégie, influence et audit du Groupe VYV.

Le 25 février 2025, Fabrice Heyriès a été nommé Directeur général d'AG2R LA MONDIALE par le Conseil d'administration de l'Association Sommitale et le Conseil d'administration de La Mondiale, sur proposition conjointe de leurs Comités des Rémunérations et des Nominations. Il rejoint le Groupe le 7 avril 2025.

Compétences

Finances, Services financiers (banques et assurances), Immobilier, Stratégie et investissements, Gouvernance, Ethique et Conformité

Mandats en cours

- Directeur général du groupe AG2R LA MONDIALE
- Directeur général de l'Association sommitale AG2R LA MONDIALE
- Directeur général du GIE AG2R
- Directeur général d'AG Mut
- Directeur général d'AG2R Agic-Arrco
- Directeur général et Dirigeant effectif d'AG2R La MONDIALE REASSURANCE
- Directeur général et Dirigeant effectif d'AG2R Prévoyance
- Directeur général et Dirigeant effectif de la Mondiale
- Directeur général et Dirigeant effectif de SGAM AG2R LA MONDIALE
- Directeur général et Dirigeant effectif de SGAPS AG2R LA MONDIALE
- Délégué général de VIASANTE Mutuelle
- Président du GIE La Mondiale Groupe
- Président de La Mondiale Grands Crus

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Administrateur de Mutex (jusqu'au 19/03/2025)
- Président et Administrateur de MGEN Technologies (jusqu'en avril 2025)
- Administrateur de UMR (jusqu'en octobre 2025)
- Directeur général de MGEN Union, MGEN, MGEN Actions Sanitaire et sociale, MGEN Centres de santé, MGEN Partenaires (jusqu'en avril 2025)

* Bruno Angles était représentant permanent de la société AG2R La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity jusqu'au 8 janvier 2025. Sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale le 17 janvier 2025, Benoit Courmont est devenu représentant permanent de la société AG2R La Mondiale à compter de cette date et jusqu'au 15 juillet 2025, date à laquelle, sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale, Monsieur Fabrice Heyriès devient le représentant permanent

FLORENCE VERZELEN**Administratrice indépendante****Nationalité :** Française**Âge :** 48 ans**Adresse professionnelle :** Dassault Systemes, 10, rue Marcel Dassault, 78 640 Velizy**Date de première Nomination :** 03/04/2024 (cooptation)**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2028**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 200 en direct

> Membre du Comité RSE

Diplômée de l'École Polytechnique et Corps des Mines, Florence Verzelen a évolué depuis plus de 20 ans au sein d'organisations internationales dans des secteurs d'activité variés tels que l'énergie et les logiciels. En 2007, elle a occupé un poste de Conseiller au sein du Cabinet du Secrétaire d'État aux Affaires européennes pour diriger les dossiers en lien avec le commerce et l'industrie. De 2008 à 2017, elle a occupé des fonctions Exécutives au sein du groupe Engie, tout d'abord comme Directrice des Acquisitions pour l'activité Exploration et Production, puis elle s'est expatriée au Qatar pour prendre la Direction Générale de GDF Suez Qatar. Elle est ensuite revenue au sein d'une fonction corporate en tant que directrice du plan de performance des achats du groupe. Elle a enfin été Directrice des Opérations pour l'Europe et la Russie chez Engie. De 2018 à 2024, elle est Directrice Générale adjointe en charge des industries, du marketing et du développement durable chez Dassault Systèmes⁽¹⁾. Depuis 2025, elle est Directrice Générale Adjointe en charge de l'Europe, du Moyen Orient et de l'Afrique.

Compétences

Finances, Stratégie et investissements, International, Gouvernance, Systèmes d'information et digital, RSE (hors climat), Climat

Mandats en cours

- Administratrice du CNES depuis 2021
- Administratrice de LISI⁽¹⁾
- Présidente du Board Dassault Systemes Israel
- Présidente du Board Dassault Systemes Belgium
- Présidente du Board Dassault Systemes Italia
- Membre du Board Dassault Systemes AB
- Membre du Board Dassault Systemes Deutschland
- Membre du Board Dassault Systemes UK

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

- Administrateur d'Air France (jusqu'en 2024)

(1) Société cotée.

CONSTANCE POUBLET**Administratrice représentant les salariés****Nationalité :** Française**Âge :** 41 ans**Adresse professionnelle :** 67 rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine**Date de première nomination :** 22/04/2024**Date d'échéance du mandat :** 31/10/2028 – Démission de son mandat d'administratrice en date du 2 mars 2026**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 5.301 en direct

Titulaire d'un DESS en droit de la construction de l'urbanisme, Constance POUBLET est salariée du groupe Nexity depuis janvier 2015. Elle assure aujourd'hui la direction générale de SEERI, filiale du Groupe spécialisée dans la reconversion/réactivation d'actifs immobiliers délaissés ou obsolètes en région parisienne.

Elle a occupé précédemment des fonctions opérationnelles chez d'autres promoteurs.

Elle est membre du comité de direction du Pôle Héritage.

Compétences

Immobilier

Mandats en cours

- Gérante de la SNC Nexity Régions 26

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

BRUNO CATELIN**Administrateur représentant les salariés****Nationalité :** Française**Âge :** 60 ans**Adresse professionnelle :** 25 Allée Vauban, 59562 La Madeleine Cedex**Date de première nomination :** 01/01/2017**Date d'échéance du mandat :** 31/10/2028**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 1.160 en direct

> Membre du Comité des rémunérations et des nominations

Bruno Catelin est administrateur représentant des salariés du Groupe. Il est salarié du groupe Nexity depuis mars 1991. Il occupe le poste de Chargé de Missions auprès du service Contrôle de gestion. Il est membre du Comité des rémunérations et des nominations.

Compétences

Immobilier, Système d'information et digital

Mandats en cours

Néant

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

CAROLINE DESMARETZ**Administratrice
représentant les salariés actionnaires****Nationalité :** Française**Âge :** 52 ans**Adresse professionnelle :** 25 allée vauban - 59562 La Madeleine cedex**Date de première nomination :** 22/05/2025**Date d'échéance du mandat :** À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027**Nombre d'actions au 31 décembre 2025 :** 10.305 en direct

Titulaire d'un diplôme d'Ingenieur des technologies de l'information et de la communication, Caroline DESMARETZ est salariée du groupe Nexity depuis Juillet 1996. Elle assure aujourd'hui la Direction des Solutions Numériques Collaborateurs au sein de la Direction des Solutions et des Innovations Numériques du Groupe. Elle a précédemment occupé différentes fonctions dans le pilotage des systèmes d'informations du Groupe.

Compétences

Immobilier, Système d'information et digital

Mandats en cours

Néant

Mandats expirés au cours des cinq dernières années

Néant

4.2.1.4 Renouvellement proposé à l'Assemblée générale du 21 mai 2026

Sur recommandation du Comité des nominations, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 18 décembre 2025, a décidé de proposer à l'Assemblée générale mixte du 21 mai 2026 le renouvellement du mandat d'administrateur de la Société AG2R La Mondiale en qualité d'administrateur pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2029 et se tenant en 2030. Suite à sa prise de participation majoritaire au capital de la société Ægide-Domitys en juin

2021, AG2R La Mondiale a intégré le Conseil d'administration de Nexity le 18 mai 2022. Au 31 décembre 2025, AG2R La Mondiale détient 5,00% du capital de Nexity. Ce renouvellement permet d'assurer une continuité du Conseil d'administration ainsi qu'une représentation des actionnaires de référence historiques. AG2R La Mondiale a informé la Société que, dans l'éventualité du renouvellement de son mandat, Fabrice Heyriès continuerait d'assurer sa représentation au Conseil d'administration.

4.2.1.5 Les compétences des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2025

Le tableau ci-dessous recense les compétences dominantes déclarées par les administrateurs.

	Finances 	Services financiers (banques et assurances) 	Immobilier 	Stratégie et investissements 	International 	Gouvernance 	Système d'information et Digital 	RSE 	Climat 	Éthique et conformité 
Véronique Bédague	✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓
Charles-Henri Filippi	✓	✓	✓	✓		✓		✓		✓
Agnès Nahum	✓	✓		✓	✓	✓		✓		✓
Soumia Belaidi Malimbaum	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓
Magali Smets	✓			✓		✓		✓	✓	
Serge Magdeleine	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Crédit Mutuel Arkéa représenté par Bertrand Blanpain	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓
AG2R La Mondiale, représentée par Fabrice Heyriès*	✓	✓	✓	✓		✓				✓
Florence Verzelen	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Enrique Martinez	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Total hors administrateurs représentant les salariés	100%	60%	60%	100%	40%	100%	60%	90%	50%	80%
Bruno Catelin			✓				✓			
Constance Poublot			✓							
Caroline Desmaretz			✓				✓			
Total y compris administrateurs représentant les salariés	77%	46%	69%	77%	31%	77%	62%	69%	38%	62%

Base : 13 membres, dont 2 administrateurs représentant les salariés et 1 représentant des salariés actionnaires, hors 1 représentant du Comité social et économique et hors Président d'honneur

* Bruno Angles était représentant permanent de la société AG2R La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity jusqu'au 8 janvier 2025. Sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale

le 17 janvier 2025, Benoît Courmont est devenu représentant permanent de la société AG2R La Mondiale à compter de cette date et jusqu'au 15 juillet 2025, date à laquelle, sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale, Monsieur Fabrice Heyriès devient le représentant permanent

4.2.1.6 Indépendance des administrateurs

D'une manière générale, un administrateur est considéré comme indépendant lorsqu'il n'entretient avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation (sauf celle d'actionnaire non significatif), qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Les critères suivants du Code Afep-Medef ont ainsi été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

1. Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société-mère, à savoir détenant le contrôle, seule ou de concert, de la Société ou d'une société consolidée par cette société-mère, ou d'une société que la Société consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, conseil, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;

Lorsque des relations d'affaires existent, le Conseil d'administration effectue une appréciation au cas par cas du caractère significatif ou non de la relation entretenue par un administrateur avec la Société ou son Groupe. Le Conseil d'administration examine la relation d'affaires en tenant compte (i) d'un critère quantitatif qui est l'importance des relations et (ii) de critères

qualitatifs tels que l'existence d'une dépendance économique, le rôle joué par l'administrateur visé dans cette relation d'affaires (exercice ou non de fonctions exécutives par l'administrateur, l'existence ou l'absence et le montant d'une compensation financière personnelle pour l'administrateur concerné, le pouvoir décisionnel direct sur le ou les contrat(s) constitutifs de la relation d'affaires, l'absence de gestion quotidienne de la relation) ainsi que la durée et l'ancienneté de la relation d'affaires (antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur concerné) ;

4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
5. Ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
6. Ne pas être membre du Conseil d'administration de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans ;
7. En outre, le Conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères d'indépendance ci-dessus, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat (notamment si ledit administrateur ou le Groupe auquel il appartient détient 5% ou plus du capital de la Société) ou pour tout autre motif ; et
8. Enfin, conformément au Code Afep-Medef auquel la Société a adhéré, un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire, ou de titres, ou toute rémunération liée à la performance de la Société.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la situation de chacun des administrateurs au 31 décembre 2025, au regard des critères d'indépendance susvisés et numérotés de 1 à 8 étant précisé que la Présidente-Directrice générale, mandataire social exécutif, n'est pas considérée comme indépendante et perçoit une rémunération liée à la performance de la Société.

Numéro du critère d'indépendance satisfait (✓)	1	2	3	4	5	6	7	8	Indépendant
Véronique Bédague			✓	✓	✓	✓	NA	NA	non
Charles-Henri Filippi	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Agnès Nahum	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Soumia Belaidi-Malinbaum	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Magali Smets	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Serge Magdeleine	✓	✓	-	✓	✓	✓	NA	NA	non
Crédit Mutuel Arkéa (Bertrand Blanpain)	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	NA	non
AG2R La Mondiale (Fabrice Heyriès)	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	NA	non
Enrique Martinez	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Florence Verzelen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	oui
Bruno Catelin	-	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	non
Constance Poublot	-	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	non
Caroline Desmaretz	-	✓	✓	✓	✓	✓	NA	NA	non

Le Conseil d'administration débat tous les ans de la qualification d'administrateur indépendant, après avis du Comité des rémunérations et des nominations.

Au cours de sa séance du 19 février 2026, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil d'administration. Le Comité a ainsi analysé la situation de chacun des administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires qu'il pouvait entretenir avec la Société.

Dans un courrier adressé à Nexity le 26 septembre 2025, et dans le cadre de la préparation de son Rapport 2025 sur le gouvernement d'entreprise, l'Autorité des Marchés Financiers a souhaité attirer l'attention de la Société sur la qualification d'indépendant de Monsieur Charles-Henri Filippi.

L'AMF indique que, bien qu'exerçant son mandat d'administrateur depuis 8 ans, Monsieur Charles-Henri Filippi siège au Conseil d'administration de Nexity depuis plus de 12 ans si l'on cumule sa mission de censeur et son mandat d'administrateur. L'AMF a invité Nexity à apprécier de nouveau la qualification d'indépendant de Monsieur Charles-Henri Filippi au regard de cette situation particulière et à préciser dans le Rapport sur le gouvernement d'entreprise l'analyse retenue par le Conseil d'administration.

Dans son courrier de réponse du 6 octobre, Nexity a indiqué que cette qualification est conforme au Code Afep-Medef, puisque Monsieur Charles-Henri Filippi est administrateur depuis moins de 12 ans. Nexity n'a en effet pas identifié d'interprétation de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef par le HCGE impliquant d'intégrer à cette durée un mandat de censeur. Au surplus, Nexity a souligné qu'il y avait eu une interruption de 2 ans et 6 mois entre la fin du mandat de censeur de Monsieur Filippi et sa cooptation en qualité d'administrateur.

En conséquence, et à la lumière de ces éléments, le Comité des rémunérations et des nominations a recommandé le maintien de la qualité d'indépendant de Charles-Henri Filippi.

Le Comité a également relevé qu'aucun des administrateurs indépendants n'entretenait de relations avec Nexity susceptibles d'être qualifiées de relations d'affaires significatives au sens du critère d'indépendance numéro 3 détaillé ci-dessus.

Sur la base de ces recommandations, le Conseil d'administration, au cours de sa séance du 25 février 2026, a considéré comme indépendants au 31 décembre 2025 les 6 administrateurs suivants : Charles-Henri Filippi, Agnès Nahum, Soumia Belaidi-Malinbaum, Magali Smets, Florence Verzelen, et Enrique Martinez.

Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 est donc de 60%⁽¹⁾.

4.2.1.7 Mixité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2025, 5 femmes et 5 hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 50% à cette date, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef auquel la Société a adhéré.

Conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code Afep-Medef depuis leur entrée en vigueur, les administrateurs représentant les salariés,

actionnaires ou non, ne sont pas pris en compte pour établir ce pourcentage.

En incluant l'administratrice représentant les salariés actionnaires, le taux de féminisation du Conseil d'administration est de 55% (6 femmes, 5 hommes), conforme aux taux requis par la transposition de la Directive *Women on Boards* en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026.

4.2.1.8 Diversité du Conseil d'administration

Bien que la nationalité ne soit pas un critère pertinent compte tenu du fait que l'activité de la Société se situe principalement en France, le Conseil d'administration, avec la nomination de Monsieur Enrique Martinez lors de l'Assemblée générale du 23 mai 2024, compte un administrateur de nationalité espagnole.

Le Conseil compte par ailleurs une majorité d'administrateurs indépendants depuis 2015. La même année, la Société a organisé un échelonnement des mandats des administrateurs pour permettre le renouvellement progressif du Conseil d'administration.

Afin de répondre aux enjeux stratégiques de l'entreprise et de favoriser les échanges de qualité, le Conseil cherche à maintenir l'équilibre et la complémentarité entre les profils des différents administrateurs. À ce titre, il nomme les nouveaux administrateurs ou renouvelle ceux déjà présents

en s'assurant de la diversité des parcours et des compétences et en se basant sur les travaux menés par le Comité des rémunérations et des nominations ainsi que sur l'évaluation annuelle du Conseil et des Comités.

À l'issue de l'évaluation interne du Conseil d'administration réalisée en février 2026, par le biais d'un questionnaire envoyé aux administrateurs sous la supervision de l'Administratrice Référente et décrite au paragraphe 4.2.4 « Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration » ci-après, il a été jugé que les expériences professionnelles variées des membres du Conseil d'administration leur permettent de réunir leurs compétences pour répondre aux opportunités et appréhender les risques auxquels Nexity se trouve confronté.

1) Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés et l'administrateur représentant les salariés actionnaires ne sont pas pris en compte dans le calcul

4.2.2 Fonctionnement du Conseil d'administration

4.2.2.1 Processus de sélection des membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, travaille de manière régulière sur la sélection des administrateurs de la Société ainsi que sur la composition du Conseil d'administration et de ses Comités afin de renforcer la diversité et la complémentarité des compétences requises.

Le Comité des rémunérations et des nominations a mis en place un processus de sélection rigoureux des nouveaux administrateurs, notamment avec le soutien d'un cabinet externe.

Le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil d'administration après avoir examiné les éléments suivants :

- La compétence des candidats en lien avec l'activité du Groupe ;
- La politique de diversité, décrite ci-avant, et l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'administration, notamment au regard de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes et la diversité des expertises des candidats ;
- La recherche et l'appréciation des candidats potentiels ; et
- L'opportunité des renouvellements de mandats.

Le Comité organise à ce titre une procédure de sélection des futurs administrateurs :

- Cadrage : définition du profil recherché au regard des critères décrits précédemment ;
- Candidature : appel à un cabinet de recrutement externe spécialisé pour la mise en oeuvre de la recherche de candidats ;
- Sélection : entretiens réalisés par le Président du Comité des rémunérations et des nominations ainsi que par la Direction générale, et choix du candidat retenu pour proposition au Conseil d'administration ; et
- Désignation : proposition du candidat choisit par le Conseil d'administration pour soumission au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale de la Société.

4.2.2.2 Les travaux du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait 13 administrateurs au 31 décembre 2025, dont deux administrateurs représentant les salariés (article L. 225-27-1 du Code de commerce) et une administratrice représentant les salariés actionnaires (articles L. 225-23 et L. 22-10-5 du Code de commerce) nommée lors de l'Assemblée générale du 22 mai 2025.

La durée des mandats des administrateurs est de quatre ans et les échéances des mandats sont organisées de manière à permettre un renouvellement échelonné :

- 1 mandat prend fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et se tenant au cours de l'année 2026 : celui de la société AG2R La Mondiale ;
- 2 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 et se tenant au cours de l'année 2027 : Agnès Nahum et Charles-Henri Filippi ;
- 3 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 et se tenant au cours de l'année 2028 : Magali Smets, Serge Magdeleine et Enrique Martinez ;

- 4 mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 et se tenant au cours de l'année 2029 : Véronique Bédague, Soumia Belaidi-Malinbaum, Florence Verzelen et celui de la société Crédit Mutuel Arkéa ;
- Bruno Catelin, administrateur représentant les salariés, a été renouvelé par le Comité de Groupe pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 octobre 2028 ;
- Caroline Demaretz, administratrice représentant les salariés actionnaires a été nommée par l'Assemblée générale du 22 mai 2025, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 et se tenant au cours de l'année 2028 ; et
- Constance Poublot, administratrice représentant les salariés, a été renouvelée pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 octobre 2028. Constance Poublot ayant démissionné de son mandat le 2 mars 2026, son remplacement a été effectué par le Comité de Groupe du 20 mars 2026 et une nouvelle administratrice représentant les salariés a été nommée, Madame Victoire Feller.

Un représentant unique du Comité social et économique participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 2312-75 du Code du travail. Emmanuel Brie a été désigné en cette qualité, le 20 juillet 2023, pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2027.

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration, outre les attributions spécifiques qui lui sont dévolues par les dispositions législatives et réglementaires (la « loi ») et les statuts de la Société, examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- Les orientations stratégiques de la Société et les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société ; et
- Les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 100 millions d'euros.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Une plateforme digitale sécurisée permet aux administrateurs de recevoir les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations du Conseil d'administration ou des Comités constitués en son sein. Cette plateforme dématérialisée est un lieu d'échange sécurisé d'informations et de documents entre les membres du Conseil d'administration. Elle permet également d'assurer l'archivage des données.

Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il définit, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il reçoit à cet effet toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En outre, chaque administrateur peut bénéficier, s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise et de ses métiers, et les enjeux en matière de RSE, en particulier sur les sujets climatiques.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur sur ce point, Nexity propose aux nouveaux administrateurs un programme d'intégration avec des entretiens réalisés avec les principaux membres de la Direction générale du Groupe, leur permettant une meilleure compréhension de l'organisation, de la stratégie et des principales activités du Groupe, mais également ses principaux défis en termes de croissance, de compétitivité et d'innovation. Des visites sur sites sont également organisées.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil d'administration s'est réuni à 7 reprises. Le niveau de participation aux réunions est de 90%. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-après :

	Conseil d'administration		Comité d'audit et des comptes		Comité des rémunérations et des nominations		Comité RSE		Comité stratégique et des investissements		Taux de participation global
	Taux de présence	Nombre de réunions	Taux de présence	Nombre de réunions	Taux de présence	Nombre de réunions	Taux de présence	Nombre de réunions	Taux de présence	Nombre de réunions	
Administrateurs présents toute l'année 2025											
Véronique Bédague	100%	7/7	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Charles-Henri Filippi	86%	6/7	-	-	100%	6/6	-	-	-	-	92%
Agnès Nahum	100%	7/7	100%	5/5	83%	5/6	-	-	-	-	94%
Soumia Malinbaum	100%	7/7	100%	5/5	100%	6/6	67%	2/3	-	-	95%
Magali Smets	100%	7/7	100%	5/5	-	-	100%	3/3	-	-	100%
Bertrand Blanpain	86%	6/7	40%	2/5	-	-	-	-	-	-	67%
Florence Verzelen	71%	5/7	-	-	-	-	100%	3/3	-	-	80%
Enrique Martinez	100%	7/7	100%	5/5	-	-	100%	3/3	-	-	100%
Constance Poublot	100%	7/7	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Bruno Catelin	100%	7/7	-	-	100%	6/6	-	-	-	-	100%
Administrateurs ayant intégré le Conseil d'administration au cours de l'année 2025											
Caroline Desmaretz (depuis le 22/05/2025)	100%	7/7	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Serge Magdeleine (depuis le 24/07/2025)	100%	7/7	100%	1/1	-	-	-	-	-	-	100%
Administrateurs représentants permanents de AG2R La Mondiale s'étant succédés sur l'année 2025											
Bruno Angles (jusqu'au 08/01/2025)*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Benoit Courmont (jusqu'au 15/07/2025)	75%	3/4	-	-	-	-	-	-	-	-	75%
Fabrice Heyriès (depuis le 15/07/2025)	67%	2/3	-	-	-	-	-	-	-	-	67%
Sous-total AG2R La Mondiale	71%	5/7									71%
Administrateurs ayant quitté le Conseil d'administration au cours de l'année 2025											
Jérôme Grivet (jusqu'au 16/06/2025)	50%	2/4	100%	3/3	-	-	-	-	-	-	71%
TOTAL	90%		91%		96%		92%		-		91%

* Aucun Conseil d'administration ni Comité du Conseil ne s'est tenu entre le 1^{er} et le 8 janvier 2025

Il est à noter qu'en 2025, la représentation permanente de AG2R La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity a évolué, suite aux changements intervenus au sein de la direction générale du groupe AG2R La Mondiale.

Le départ de Bruno Angles de ses fonctions de Directeur général en début d'année a conduit à la désignation de Benoît Courmont comme Directeur général par intérim en date du 8 janvier 2025, lequel a assuré la représentation permanente de AG2R La Mondiale au Conseil de Nexity à compter du 17 janvier 2025.

Cette période de transition a pris fin avec la nomination de Fabrice Heyriès en qualité de Directeur général du groupe. En conséquence, sur courrier reçu de la société AG2R La Mondiale en date du 15 juillet 2025, la représentation permanente est désormais assurée par Fabrice Heyriès. Le délai entre sa désignation et le Conseil d'administration de Nexity du 24 juillet 2025, ne lui a pas permis d'assister à cette réunion.

Pour avoir une meilleure vision de la participation de AG2R La Mondiale, un taux de présence global a été calculé sur la base de la moyenne des taux de participation des représentants qui se sont succédé en 2025.

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice 2025 a ainsi notamment, dans les domaines suivants :

Domaine	Travaux 2025
Résultats du Groupe	- Examiné les conclusions du Comité d'audit et des comptes sur les sujets relevant de sa compétence ; - Arrêté les comptes consolidés et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les comptes semestriels 2025 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2025 ; - Examiné et approuvé les communiqués de presse portant sur la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels ; et - Approuvé la proposition d'affectation du résultat et la politique de distribution du dividende.
Gestion financière	- Examiné régulièrement la situation financière du Groupe, l'évolution de l'endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ; - Examiné la procédure de consultation des investisseurs obligataires ; et - Renouvelé les pouvoirs de la Présidente-Directrice générale en matière de cautions, avals et garanties.
Gouvernance	- Examiné les conclusions du Comité des rémunérations et des nominations sur les sujets relevant de sa compétence ; - Renouvelé le mode d'exercice de la Direction générale (unicité des fonctions de Présidente et de Directrice générale de Véronique Bédague) ; - Délibéré sur l'indépendance des membres du Conseil d'administration et de ses Comités ; - Délibéré sur la composition du Conseil d'administration et de ses Comités ; - Examiné la diversité et la parité au sein du Conseil d'administration et de ses Comités ; - Arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approuver les comptes consolidés et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; - Renouvelé le mandat de quatre administrateurs ; - Nommé un nouvel administrateur ; - Examiné le plan de succession des dirigeants ; - Autorisé la conclusion d'une convention réglementée intervenue entre la Société et une filiale ; - Délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration et de son fonctionnement ; et - Délibéré sur les propositions de modification du règlement intérieur et des statuts de la Société.
Rémunération	- Examiné les conclusions du Comité des rémunérations et des nominations sur les sujets relevant de sa compétence ; - Défini la politique de rémunération des mandataires sociaux et des administrateurs ; - Arrêté la rémunération de la Présidente-Directrice générale et du Directeur général délégué ainsi que la rémunération des membres du Conseil d'administration et sa répartition au titre de l'année 2024 (ex post) ; - Arrêté la rémunération de la Présidente-Directrice générale et du Directeur général délégué ainsi que la rémunération des membres du Conseil d'administration et sa répartition au titre de l'année 2025 (ex ante) ; et - Décidé de l'attribution gratuite d'actions ;
RSE/RH	- Examiné les conclusions du Comité RSE sur les sujets relevant de sa compétence ; - Examiné la politique diversité et formations RSE de la Société : égalité femme/homme, handicap, académies métiers et académies RSE ; - A été informé de la mise en œuvre et des résultats de la politique de mixité au sein des instances dirigeantes et de ses résultats ; et - Examiné les enjeux climat et biodiversité dans le cadre des travaux relatifs à la Directive CSRD
Stratégie	Débattu de la stratégie du Groupe, le New Nexity, du Plan moyen terme, de la structuration en régions multiproduits ainsi que du marketing et du commerce

Domaine	Travaux 2025
Gestion des risques	• Revu le dispositif de gestion des risques et de la cartographie des risques, incluant les risques RSE ; • Examiné, à travers le compte-rendu du Comité d'audit et des comptes, le dispositif de conformité et d'éthique, notamment sur les sujets de prévention de la corruption et du trafic d'influence, de la prévention contre la fraude, de la lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, de la représentation d'intérêts (HATVP) et du Devoir de vigilance ; et • Examiné, à travers le compte-rendu du Comité d'audit et des comptes, le bilan 2025 relatif au dispositif de protection des données personnelles mis en place dans le Groupe (RGPD).
Document d'enregistrement Universel	• Examen et approbation du Document d'enregistrement universel dans son ensemble, notamment le Rapport de gestion, le Rapport sur le gouvernement d'entreprise et l'Etat de durabilité (incluant le bilan d'atteinte des engagements relatifs à la stratégie climat et biodiversité).

Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société, ainsi que des risques auxquels le Groupe est exposé.

Le Groupe porte une attention particulière à la qualité de l'information comptable et financière.

La Direction financière du Groupe définit les principes, élabore et communique les instructions et calendriers aux opérationnels et en assure le suivi jusqu'à la publication des informations.

Le système de contrôle interne et de gestion des risques permet de sécuriser le processus de production et de diffusion de l'information financière et d'en assurer ainsi la qualité, via son analyse, sa vérification et sa validation à chaque étape de production.

La description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise, notamment dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière, est présentée au paragraphe 2.1 « Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel.

Enfin, des séances du Conseil sont organisées hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (« executive sessions »). Elles sont convoquées au moins une fois par an par l'Administratrice Référente qui en détermine librement l'ordre du jour et les participants. L'Administratrice Référente fait un compte-rendu de ces réunions au Conseil d'administration suivant. En 2025, une séance de ce type s'est tenue, notamment à effet d'aborder la performance de la Présidente-Directrice générale et du Directeur général délégué et plus largement du fonctionnement du Conseil d'administration dans le cadre de son évaluation annuelle.

4.2.2.3 Plan de succession

Le Comité des rémunérations et des nominations, dont le Président est un administrateur indépendant, a pour mission d'établir les plans de succession des dirigeants mandataires sociaux ainsi que d'examiner les plans de succession pour les postes de direction de la Société, et notamment les membres du Comité de Direction.

Ces plans sont travaillés avec la collaboration de la Direction générale. Le comité peut également être assisté d'un cabinet indépendant.

Le Comité revoit annuellement les plans de succession en question, notamment :

- **À court terme** : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au Conseil d'administration

des solutions de succession en cas de vacance imprévisible :

- S'il apparaît nécessaire de remplacer le Président du Conseil, la proposition relèvera du Comité des rémunérations et des nominations qui soumettra une ou des candidature(s) à l'approbation du Conseil d'administration,
- S'il apparaît nécessaire de remplacer le Directeur général, l'intérim sera assuré par le Directeur général délégué mandataire social, dont le mandat sera reconduit pour la durée nécessaire à cet intérim ou à défaut par le Vice-Président. Dans un délai de six mois maximum, le Conseil d'administration devra prendre une décision, soit en confirmant cette nomination, soit en lançant une procédure de recrutement d'un autre successeur potentiel.

Pour le cas où une telle procédure de succession serait lancée, le Comité des rémunérations et des nominations se réunira sous forme de Comité ad hoc en présence de l'Administrateur Référent s'il a été nommé, ou du Vice-Président. Il sera élargi au Président s'il s'agit du remplacement du Directeur général.

Les Directeurs généraux délégués pourront être consultés par le Comité ad hoc qui devra tenter d'arriver à une proposition consensuelle, et, en tout état de cause, soumettra le résultat de ses travaux au Conseil d'administration, lequel restera seul décisionnaire, et

- **À moyen terme** : la succession, qui peut être liée à des risques potentiels de départ, à l'émergence de nouveaux profils, au départ à la retraite ou à la fin de mandat.

Concernant les principaux dirigeants de la Société, les travaux menés se sont notamment fondés sur les résultats des entretiens de développement et de performance conduits au cours de l'exercice 2025, conformément aux processus définis par la Direction générale et la Direction

des ressources humaines du Groupe. Ces revues ont pour objet d'apprécier le potentiel d'évolution des collaborateurs au regard de leur performance.

Lors de sa réunion du 16 octobre 2024, le Comité des rémunérations et des nominations a examiné les plans de succession à court et moyen termes, la démarche et la méthode de sélection des cadres dirigeants et a formulé au Conseil d'administration ses recommandations pour l'élaboration de ces plans, notamment en ce qui concerne les mandataires sociaux, les membres du Comité de Direction générale et du Comité de Direction générale élargi, mais également des potentiels et talents de la Société.

Lors de sa réunion du 13 novembre 2025, le Comité des rémunérations et des nominations s'est prononcé sur les plans de succession des dirigeants mandataires sociaux, du Comité exécutif et du Comité de direction, mais également sur la constitution et le mode de suivi du vivier des talents de la Société.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil d'administration dans sa séance du 18 décembre 2025.

4.2.2.4 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et des principaux dirigeants actuels de la Société :

- N'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- N'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation judiciaire ou placement d'entreprise sous administration judiciaire ;

- N'a été mis en cause et/ou fait l'objet d'une sanction publique officielle par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- N'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.2.2.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés. La détection et la déclaration des conflits d'intérêts sont formalisées dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Chaque année, il est demandé aux administrateurs de déclarer toute situation de conflit d'intérêts avérée ou potentielle. Dans le cas où ils n'en identifieraient pas, il leur est demandé de déclarer expressément qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre leurs intérêts privés et leurs devoirs à l'égard de la Société et des membres du Conseil d'administration.

Chaque administrateur a pour devoir de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver et, doit s'abstenir d'assister aux débats et de participer au vote de toute délibération

correspondante. L'Administrateur Référent a pour mission, lorsqu'il en est saisi par un administrateur ou qu'il la détecte par lui-même, d'examiner toute situation de conflit d'intérêts dont il a connaissance et de rendre compte au Conseil d'administration de cet examen.

Sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, le Conseil d'administration examine chaque année au cas par cas la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef.

Enfin, le Conseil d'administration a adopté une charte relative à la procédure de conclusion des conventions dites réglementées visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (voir paragraphe 4.6 « Opérations avec les apparentés » du présent chapitre). Elle est également disponible sur le site internet de la Société à l'adresse suivante :

<https://nexity.group/presentation/notre-gouvernance/conseil-d-administration>.

4.2.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer en son sein tout comité ou commission spécialisé permanent ou temporaire. Les Comités permanents du Conseil sont les suivants :

- Comité d'audit et des comptes ;
- Comité des rémunérations et des nominations ;
- Comité RSE ; et
- Comité stratégique et des investissements.

Chaque Comité a un rôle d'étude, d'analyse et de préparation de certaines délibérations du Conseil, dans les conditions détaillées par le Règlement intérieur du Conseil d'administration, ou de tous les autres sujets qui lui sont adressés, soit par le Conseil soit par le Président. Il a un pouvoir consultatif et agit sous l'autorité du Conseil dont il est l'émanation et à qui il rend compte.

Les Comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président leur soumettent, d'analyser et préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Les Comités peuvent solliciter des études techniques externes sur des sujets relevant de leur compétence, aux frais de la Société, après en avoir informé le Président du Conseil d'administration ou le Conseil d'administration lui-même et à charge d'en rendre compte au Conseil d'administration.

Le niveau de participation globale au niveau de chaque comité est présenté au paragraphe 4.2.2.2 « Les travaux du Conseil d'administration ».

Le graphique ci-dessous présente la composition des Comités au 31 décembre 2025, ainsi que la variété des compétences représentées dans chacun des Comités :

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES	COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS	COMITÉ RSE	COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS
Présidente : Agnès Nahum (indépendante)	Président : Charles-Henri Filippi (indépendant)	Présidente : Magali Smets (indépendante)	Présidente : Véronique Bédague
Membres : Magali Smets (indépendante) Soumia Belaidi-Malinbaum (indépendante) Crédit Mutuel Arkea (Bertrand Blanpain) Serge Magdeleine Enrique Martinez (indépendant)	Membres : Agnès Nahum (indépendante) Soumia Belaidi-Malinbaum (indépendante) Bruno Catelin (représentant les salariés)	Vice-Présidente : Soumia Belaidi-Malinbaum (indépendante)	Membres : Agnès Nahum (indépendante) Magali Smets (indépendante) Crédit Mutuel Arkea (Bertrand Blanpain) Serge Magdeleine AG2R La Mondiale (Fabrice Heyriès) ² Charles-Henri Filippi (indépendant)
6 membres 67% d'administrateurs indépendants ¹ 50% de femmes ¹	4 membres 100% d'administrateurs indépendants ¹ 67% de femmes ¹	4 membres 100% d'administrateurs indépendants ¹ 75% de femmes ¹	7 membres 43% d'administrateurs indépendants ¹ 43% de femmes ¹

Compétences



¹ Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas pris en compte dans le calcul

² Bruno Angles était représentant permanent de la société AG2R La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity jusqu'au 8 janvier 2025. Sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale le 17 janvier 2025, Benoit Courmont est devenu représentant permanent de la société AG2R La Mondiale à compter de cette date et jusqu'au 15 juillet 2025, date à laquelle, sur courrier reçu de la Société AG2R La Mondiale, Monsieur Fabrice Heyriès devient le représentant permanent

4.2.3.1 Le Comité d'audit et des comptes

Missions

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Le Comité d'audit et des comptes a pour mission d'assister le Conseil d'administration dans les domaines de la politique comptable, du *reporting* et du contrôle interne, du contrôle

externe, de la communication financière et extra-financière ainsi que dans le domaine de la gestion des risques y compris ceux de nature sociale et environnementale.

Le Comité a accès à tout document comptable ou financier qu'il juge utile.

En conséquence, le rôle du Comité d'audit et des comptes comprend, dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la loi, les tâches suivantes :

Domaine	Missions (extrait du règlement intérieur de la Société)
Comptes sociaux Comptes consolidés Contrôle interne	• Au minimum deux jours avant l'examen des comptes par le Conseil (i) procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion (une attention particulière sera apportée à l'impact des changements de méthode comptable, aux informations relatives aux conventions réglementées, à la politique de provision et à l'évolution des résultats d'une période à l'autre) et (ii) le cas échéant donner un avis ; • S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ; • Vérifier le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ; • Examiner les engagements hors bilan significatifs de la Société ; • S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes de la Société, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la direction ; • Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ; • Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil ; • Présenter au Conseil les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière, notamment à l'occasion de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels ; et • Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, notamment en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.
Contrôle externe	• Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) en vue de la nomination ou du renouvellement de ces derniers par l'Assemblée Générale des actionnaires ; • Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention ; analyser et émettre une opinion sur leurs recommandations et les suites qui leur sont données ; • Soumettre au Conseil des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (ou organisme tiers indépendant) en charge de la certification des informations en matière de durabilité en vue de la nomination ou du renouvellement de ces derniers par l'Assemblée Générale des actionnaires ; • Suivre la réalisation des missions de certification des informations en matière de durabilité ; • Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L. 822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre, donner chaque année délégation aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, d'ordonner et approuver le budget, des missions autorisées par le Comité dans le cadre des services fournis par les Commissaires aux comptes ou leur réseau ; et • Examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portées à sa connaissance.

Domaine	Missions (extrait du règlement intérieur de la Société)
Communication financière	• Procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).
Gestion des risques y compris RSE	• S'assurer de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Le Comité en rend compte au Conseil ; • Suivre le processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité ; • Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, notamment en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information en matière de durabilité.

Travaux 2025

Lors de sa séance du 25 février 2026, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Agnès Nahum, Soumia Belaidi-Malinbaum, Magali Smets et Enrique Martinez répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Les biographies des membres du Comité sont présentées au paragraphe 4.2.1.3 « Les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 » du présent chapitre. Le Comité était donc composé au 31 décembre 2025 de 67% d'administrateurs indépendants.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni 5 fois en 2025 et a notamment :

- Examiné les comptes consolidés et les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2024, les comptes semestriels au 30 juin 2025, et les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2025. Chaque publication a fait l'objet d'une réunion spécifique ;
- Examiné les hypothèses budgétaires 2025 et le plan d'affaires 2025-2029 ;
- Suivi le processus de montée au capital d'Angelotti ;
- Suivi la stratégie de refinancement de la Société ;
- Suivi, notamment lors d'une réunion spécifique dédiée à la gestion des risques :
 - La présentation des dispositifs de gestion et contrôle des risques, incluant les risques RSE,
 - La mise à jour de la cartographie des risques majeurs, incluant les risques RSE,
 - Supervision de la procédure de gestion des risques liés à l'environnement et la sécurité informatique, avec un focus sur la cybersécurité,
- L'état d'avancement des plans d'actions concernant la conformité et l'éthique :
 - Prévention de la corruption et du trafic d'influence,
 - Représentation d'intérêts (HATVP)
 - Prévention contre la fraude,
 - Lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme (LCB-FT), et
 - Synthèse annuelle des remontées de la ligne d'alerte éthique et conformité,
- Les procédures relatives à la protection des données (RGPD), et
- Les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations ;
- Analysé la double matérialité et suivi la préparation du 1^{er} état de durabilité du Groupe dans le cadre de la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) en lien avec le Comité RSE ;
- Les honoraires et les missions réalisées par les Commissaires aux comptes dans le cadre de la délégation donnée aux mandataires sociaux ont fait l'objet d'un compte rendu spécifique ;
- Les travaux relatifs aux renouvellements des mandats des commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité proposés à l'Assemblée générale du 21 mai 2026 (lors de sa séance du 20 janvier 2026) ;
- Suivi l'harmonisation du système d'information Finance ; et
- Le suivi des plans d'actions de gestion de crise du Groupe.

4.2.3.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

Domaine	Missions (extrait du règlement intérieur de la Société)
Rémunérations	- Étudier et faire des propositions quant à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la Société en présence du Président du Conseil, notamment pour ce qui concerne (i) la part variable de ladite rémunération : il définit les règles de fixation de cette part variable en prenant en compte les performances des dirigeants mandataires sociaux sur l'exercice écoulé et la stratégie à moyen terme de la Société et du Groupe, puis contrôle l'application de ces règles, et (ii) tous avantages en nature, options de souscription ou d'achat d'actions ou attributions gratuites d'actions, reçus de toutes sociétés du Groupe, dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ; - Proposer au Conseil un montant global pour les sommes versées en rémunération de leur activité aux administrateurs, qui sera proposé à l'Assemblée Générale de la Société ; - Proposer au Conseil des règles de répartition des sommes versées en rémunération de leur activité et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité au Conseil et dans les Comités ; - Donner au Conseil un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et/ou d'attributions gratuites d'actions et sur le ou les plan(s) d'attributions d'options ou d'attributions gratuites d'actions établi(s) par la direction générale du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription ou d'attributions gratuites d'actions en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et - Examiner toute question que lui soumettrait le Président et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.
Nominations	- Sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au conseil après avoir examiné les éléments suivants : (i) politique de diversité et équilibre souhaitable de la composition du Conseil notamment au regard de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la société, la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes et la diversité des expertises des candidats ; (ii) recherche et appréciation des candidats possibles ; (iii) opportunité des renouvellements de mandats. Le Comité organise à ce titre une procédure de sélection des futurs administrateurs indépendants ; - Succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité établit un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Ce plan est décrit dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, et est présenté au paragraphe 4.2.3.3 « Plan de succession » du présent chapitre.

Travaux 2025

En 2025, le Comité s'est réuni 6 fois et a notamment :

- Examiné la composition du Conseil d'administration ainsi que celle des différents Comités, au regard de sa diversité, et a notamment :
 - Examiné les candidatures à la nomination en qualité d'administrateur représentant les salariés actionnaires, qui ont été présentées à l'Assemblée générale du 22 mai 2025,
 - Proposé au Conseil d'administration la nomination de Soumia Belaidi-Malinbaum, en qualité de Vice-Présidente du Comité RSE ;
 - Proposé au Conseil d'administration la nomination de Serge Magdeleine en qualité d'administrateur et membre du Comité d'audit et des comptes, en remplacement de Jérôme Grivet, dont le mandat a pris fin le 16 juin 2025, et
- Acté les changements de représentants permanents de la société AG2R La Mondiale, et proposé au Conseil d'administration son renouvellement en qualité d'administrateur (qui sera soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale du 21 mai 2026), ainsi que celui de son mandat au sein du Comité stratégique et des investissements ;
- Délibéré sur l'indépendance des administrateurs ;
- Délibéré sur la compétence des membres du Comité d'audit et des comptes ;
- Délibéré sur l'absence de conflit d'intérêt au sein du Conseil d'administration ;

- Présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les rémunérations au titre de l'année 2024 (ex post) pour les administrateurs et les dirigeants mandataires sociaux de Nexity (perception pour la Président-Directrice générale et le Directeur général délégué d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs financiers et extra financiers et qualitatifs) ;
- Présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération au titre de l'année 2025 (ex ante) pour les administrateurs et les dirigeants mandataires sociaux de Nexity (perception pour la Président-Directrice générale et le Directeur général délégué d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondée en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs financiers et extra financiers et qualitatifs) ;

- Délibéré sur la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, et l'acquisition définitive de telles actions ;
- Examiné le dispositif de gestion des talents et les plans de succession des cadres dirigeants ;
- Examiné la politique égalité femmes / hommes et inclusion dans les instances dirigeantes ;
- Examiné les propositions de mises à jour du règlement intérieur et des statuts, notamment suite à l'entrée en vigueur de la Loi Attractivité ; et
- Examiné la transposition de la directive *Women on Boards*.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est mentionné au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs » du présent chapitre.

4.2.3.3 Le Comité RSE

Domaine	Missions (extrait du règlement intérieur de la Société)
RSE	• Examiner au moins une fois par an la stratégie de la Société et du Groupe et son bilan annuel de performance en matière de RSE ; • S'assurer de la prise en compte des sujets RSE dans la définition de la stratégie de la Société et du Groupe ; • Examiner les opportunités et risques en matière de RSE en lien avec les activités de la Société et du Groupe ; • Procéder à l'examen des politiques et des engagements de la Société et du Groupe en matière de RSE ; et • Examiner les rapports relatifs à la RSE soumis au Conseil en application des lois et règlements applicables. Attributions spécifiques au Vice-Président du Comité : • Établir et présenter un compte-rendu des réunions du Comité des parties prenantes au Comité RSE ; et • Plus généralement, être le relais des questions, discussions, travaux du Comité des parties prenantes auprès du Comité RSE et du Conseil d'administration.

Travaux 2025

Le Comité RSE s'est réuni 3 fois, dont une fois sous forme de consultation écrite, et a notamment :

- Approuvé l'ajout du point d'information à l'ordre du jour de l'Assemblée générale 2025 relatif au bilan 2022-2024 de la stratégie du *Say on Climate* présentée en 2022 et aux perspectives 2025-2030 ;
- Examiné et suivi la stratégie Impact2030
- Examiné les enjeux climat et biodiversité dans le cadre des travaux relatifs à la Directive CSRD en lien avec le Comité d'audit et des comptes ;

- Examiné la politique diversité et formations RSE de la Société : égalité femme/homme, handicap, académies métiers et académies RSE ; et
- Pris connaissance des travaux du Comité des parties prenantes.

Des présentations spécifiques ont été faites par les opérationnels aux membres du Comité sur les innovations du Groupe, notamment la réutilisation des eaux grises, la construction bois hors site et l'utilisation de la géothermie dans les opérations du Groupe.

4.2.3.4 Le Comité stratégique et des investissements

Le Comité stratégique et des investissements a pour mission de se prononcer sur les éléments constitutifs essentiels de la stratégie de développement de la Société et du Groupe notamment le plan à moyen terme et les orientations de politique d'image et de communication. Il peut également examiner et donner une appréciation sur l'état et les perspectives du marché et le budget annuel et ses actualisations.

Il est également saisi de toutes opérations consistant en :

- Une acquisition ou une participation ou une cession de titres dans tous types de sociétés impliquant plus de 50 millions d'euros d'investissement ou de désinvestissement ; ou
- Une opération immobilière ou un projet immobilier de plus de 50 millions d'euros de valeur de foncier ou d'actifs.

Le Comité délègue à sa Présidente la validation des propositions d'investissements et opérations visés ci-dessus qui sont compris entre 50 et 100 millions d'euros. Les investissements ou opérations visés ci-dessus d'un montant supérieur à 100 millions d'euros devront fait l'objet d'une réunion et d'une recommandation formelle du Comité pour autorisation du Conseil d'administration.

Toute opération de financement de nature bancaire ou obligatoire d'un montant supérieur à 200 millions d'euros sera soumise au Comité.

Le Comité stratégique et des investissements se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du Comité. Le Comité se réunit sous forme de Comité stratégique exceptionnel à l'occasion de l'examen des orientations stratégiques à moyen terme et, dans ce cadre, sa composition peut alors être élargie à d'autres administrateurs.

Le Comité stratégique et des investissements ne s'est pas réuni en 2025. Le plan à moyen terme et les orientations de politique d'image et de communication ont été directement vus en Conseil d'administration et aucune opération n'a dépassé le seuil déclenchant une réunion du Comité.

4.2.4 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que le Conseil d'administration consacre chaque année un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. À cette occasion, le Conseil procède à sa propre évaluation, sous la supervision de l'Administratrice Référente, selon les trois axes suivants :

- Faire le point sur ses modalités d'organisation et de fonctionnement ;
- Vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues ; et
- Mesurer la contribution effective individuelle de chaque administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Par ailleurs, le règlement intérieur prévoit qu'une évaluation formalisée du Conseil d'administration soit réalisée par un consultant extérieur indépendant, sous la supervision de l'Administrateur Référent tous les 3 ans. La dernière évaluation externe a été réalisée pour l'année 2023 par le Cabinet Beyond, sous la forme d'un questionnaire envoyé aux administrateurs et d'un entretien individuel. Les conclusions et le détail des résultats de cette évaluation sont présentés dans le Document d'enregistrement universel 2023 au paragraphe 4.2.7 « Évaluation du fonctionnement du Conseil » en pages 196 et 197.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 1er avril 2026, l'Administratrice Référente a présenté le compte-rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration pour l'année 2025, réalisée en interne, sous la forme d'un questionnaire envoyé aux administrateurs.

Il en résulte une appréciation positive du rôle et des missions du Conseil notamment sur les points suivants :

Concernant la composition du Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration est jugée satisfaisante. Sa taille est perçue comme équilibrée, permettant une diversité de compétences tout en garantissant la qualité des échanges. La complémentarité des profils est largement reconnue et contribue positivement aux débats stratégiques. La majorité des administrateurs estiment avoir une valeur ajoutée aux discussions. Enfin, la dissociation des rôles de Vice-Président et d'Administrateur référent est clairement comprise et soutenue, en tant que facteur d'équilibre des pouvoirs et de bonne gouvernance.

Concernant le fonctionnement du Conseil d'administration

Le fonctionnement du Conseil d'administration est de manière générale jugé efficace et structuré. La qualité de l'information transmise en amont, la préparation des séances et l'implication de la Présidente favorisent des échanges de qualité et une contribution efficace des administrateurs. Le cadre de fonctionnement permet à chaque administrateur d'exprimer son avis lors des séances du Conseil d'administration. Si l'organisation et le nombre de réunions sont jugés dans l'ensemble adaptés, certains axes d'amélioration pourraient porter sur le renforcement du temps passé sur certains sujets moins « cœur de métier », notamment après la transformation opérée par le Groupe et la mise en place de sa nouvelle organisation, et sur une restitution plus détaillée des travaux des Comités lors des séances du Conseil.

Concernant l'influence du Conseil d'administration sur les risques et la stratégie

L'analyse confirme une influence positive du Conseil d'administration sur les orientations stratégiques du Groupe. Les administrateurs sont alignés avec la raison d'être et la nouvelle stratégie du Groupe. Ils considèrent que l'information qui leur est transmise est claire et de qualité, leur permettant d'avoir une bonne compréhension des enjeux, notamment en matière d'évolution du business model, d'innovation et de transformation numérique. Le Conseil joue un rôle actif dans les périodes de crise ou de transformation, ses recommandations étant prises en compte dans les décisions stratégiques.

Le pilotage de la performance, notamment extra-financière, apparaît solide : les enjeux ESG sont bien intégrés dans la stratégie et les processus décisionnels, et bien pris en compte dans la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Enfin, les administrateurs estiment disposer d'une vision claire des principaux risques stratégiques, confirmant la capacité du Conseil à appréhender les enjeux majeurs auxquels le Groupe est exposé.

Retour sur les axes d'amélioration identifiés en 2025

Les réponses des administrateurs font apparaître des constats positifs. La proactivité de Nexity en matière de formation des administrateurs en 2025 est perçue de manière contrastée. En 2025, Nexity a interrogé ses administrateurs sur leurs besoins en matière de formation et a organisé, à leur intention, plusieurs présentations portant notamment sur le pilotage marketing et commercial ainsi que sur la stratégie de développement et l'organisation multiproduits d'une région. Ces propositions de formation seront poursuivies en 2026.

En parallèle, les délais de mise à disposition des documents préalablement aux séances du Conseil ont fait l'objet d'une amélioration notable, largement reconnue par les administrateurs. Par ailleurs, la cohérence des travaux menés au sein des réunions du Comité RSE avec la stratégie de Nexity est unanimement saluée, confirmant une approche dépassant le seul cadre des exigences réglementaires.

Enfin, les rares suggestions exprimées pour l'avenir soulignent l'importance de renforcer l'articulation entre le numérique, la RSE et la création de valeur, ainsi que de développer les sujets relatifs à l'innovation et la veille.

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

- Poursuivre les propositions de séances de formation aux administrateurs ;
- Améliorer le partage d'informations relatives aux travaux des Comités en proposant des restitutions plus détaillées lors des séances du Conseil ; et
- Renforcer le temps passé en Conseil sur certains sujets moins « cœur de métier », notamment après la transformation opérée par le Groupe et la mise en place de sa nouvelle organisation, tels que les systèmes d'information, le digital ainsi que les sujets autour des ressources humaines.

4.3 LA DIRECTION GÉNÉRALE

4.3.1 Mode d'exercice de la Direction générale

Le choix du mode d'exercice de la Direction générale est discuté annuellement en Conseil d'administration.

Depuis sa création, la Société a été dirigée par un Président-Directeur général, Alain Dinin, son Fondateur, et ce jusqu'au 22 mai 2019, date à laquelle Jean-Philippe Ruggieri a été nommé Directeur général de la Société.

Après une période de dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, le Conseil d'administration du 25 avril 2020 a, en urgence, décidé de réunifier ces fonctions, pour faire face au décès de Jean-Philippe Ruggieri et permettre à Alain Dinin d'assurer la transition de la Direction générale.

À l'issue de cette phase de transition, les fonctions de Président et Directeur général ont de nouveau été dissociées. Véronique Bédague a ainsi été nommée Directrice Générale le 19 mai 2021 et Monsieur Alain Dinin a conservé ses fonctions de Président du Conseil d'administration.

Lors de la démission d'Alain Dinin de son mandat d'administrateur et de la présidence du Conseil d'administration, le Conseil d'administration, sur avis du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE, a décidé de regrouper à nouveau les fonctions de Président et Directeur général à effet du 1^{er} janvier 2023.

En réunifiant ces fonctions, le Conseil d'administration a souhaité assurer la stabilité de la gouvernance de la Société et la rapidité des prises de décisions, dans un contexte de crise immobilière historique, en confiant la présidence à sa Directrice générale, Véronique Bédague. Il a en effet considéré que sa connaissance du marché immobilier, du Groupe et de ses métiers permettent de répondre avec agilité aux enjeux auxquels le Groupe se trouve confronté.

Ce mode de gouvernance s'est révélé pertinent en 2024 dans un environnement de crise persistant du secteur immobilier en permettant à Nexity de se doter rapidement et efficacement d'un plan de transformation et de conserver une agilité et une rapidité dans les prises de décisions indispensables à la mise en place de la nouvelle organisation du New Nexity (voir paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs » du présent Document d'enregistrement universel).

En complément, l'Assemblée générale du 23 mai 2024 a dissocié les fonctions de Vice-Président du Conseil d'administration et d'Administrateur Référent, dans le but de renforcer le contre-pouvoir au sein du Conseil d'administration à l'égard de la Présidente-Directrice générale.

Dans le cadre de ce cumul des fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale, l'équilibre au sein du Conseil d'administration ainsi que son bon fonctionnement sont garantis par :

- Un Vice-Président, également Président du Comité des rémunérations et des nominations (Charles-Henri Filippi) indépendant, expérimenté, et membre du Conseil depuis 9 ans ;

- Une Administratrice Référente, également Présidente du Comité d'audit et des comptes (Agnès Nahum), indépendante, expérimentée, et membre du Conseil depuis 11 ans, ayant la faculté de convoquer le Conseil d'administration ;
- La précision du rôle de l'Administratrice Référente par rapport à celui du Vice-Président apportée dans la mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration, faite le 2 avril 2025, vient renforcer le contre-pouvoir à l'égard de la Présidente-Directrice générale ;
- Un Comité d'audit et des comptes et un Comité des rémunérations et des nominations composés majoritairement de membres indépendants ;
- Séniorité du Conseil d'administration (ancienneté moyenne de 5,4 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 ; et
- Une réunion des administrateurs non exécutifs (executive sessions) a lieu chaque année afin de réaliser une évaluation des performances des dirigeants mandataires sociaux ; et
- Les administrateurs indépendants peuvent se réunir à l'initiative de l'un d'entre eux, sous la présidence de l'Administrateur Référent.

L'Assemblée générale du 22 mai 2025 a renouvelé avec un taux d'approbation de 88% le mandat d'administratrice de Véronique Bédague pour une durée de 4 ans, soit à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur l'exercice clos le 31 décembre 2028, et se tenant en 2029.

Afin d'assurer le bon déroulement du plan de transformation en profondeur opéré par le Groupe en 2024, et la mise en place du New Nexity sur l'année 2025, dans un environnement de crise persistant du secteur immobilier, le Conseil d'administration a jugé pertinent de maintenir la gouvernance du Groupe à l'identique pour les prochaines années, en maintenant la combinaison des fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale de Madame Véronique Bédague.

En conséquence, à l'issue de cette Assemblée générale, le Conseil d'administration de la Société qui s'est réuni le même jour a notamment renouvelé la gouvernance du Groupe à l'identique. Il a ainsi :

- Renouvelé Véronique Bédague dans ses fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale de la Société, pour la durée de son mandat d'administratrice, ainsi que son mandat de Présidente du Comité stratégique et des investissements ; et
- Renouvelé le mandat de Directeur général délégué de Jean-Claude Bassien, pour une durée identique au mandat de la Directrice générale.

Limitation des pouvoirs du Président et du Directeur général

Le Président du Conseil d'administration est élu par le Conseil d'administration parmi ses membres personnes physiques pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de 75 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, ce dernier est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Directeur général doit être âgé de moins de 72 ans, y compris lorsqu'il exerce aussi les fonctions de Président du Conseil d'administration. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Directeur général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Les statuts et le Conseil d'administration ne prévoient aucune limitation particulière des pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués, qui s'exercent conformément aux lois et règlements en vigueur, aux statuts, au règlement intérieur et aux orientations arrêtées par le Conseil d'administration.

Jean-Claude Bassien assume depuis le 19 mai 2021 les fonctions de Directeur général délégué avec les mêmes pouvoirs exécutifs que la Directrice générale.

Vice-Président et Administrateur Référent

Le Conseil peut, s'il le juge utile, désigner parmi les personnes physiques un ou plusieurs Vice-Président(s), pour une durée ne pouvant excéder celle de son(leur) mandat d'administrateur. Le Conseil peut révoquer le(s) Vice-Président(s) à tout moment.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil est présidé par le ou l'un des Vice-Président(s).

En cas d'absence ou d'empêchement du ou des Vice-Président(s), le Conseil désigne, à chaque séance, celui des membres présents qui doit le présider.

Le Conseil désigne parmi les personnes physiques un Administrateur Référent pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur. Cette désignation est obligatoire si les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont exercées par la même personne. Le Conseil peut révoquer l'Administrateur Référent à tout moment.

Le ou l'un des Vice-Président(s) peut être désigné en qualité d'« Administrateur Référent » par le Conseil pour la durée de son mandat de Vice-Président.

L'Administrateur Référent doit être indépendant au regard des critères visés dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. Il veille au bon fonctionnement des organes de gouvernance, à l'absence de conflit d'intérêts et à la bonne prise en compte des préoccupations des actionnaires en matière de gouvernance. Ses missions, moyens et prérogatives sont précisés dans le Règlement intérieur. À ce titre, il a la faculté de soumettre au Président des points complémentaires à l'ordre du jour et exiger du Président la convocation du Conseil sur un ordre du jour déterminé. Il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants ainsi que les « *executive sessions* », supervise les évaluations formelles du Conseil, et est l'interlocuteur des membres du Conseil pour tout conflit d'intérêts éventuel. Enfin, il est informé des questions posées par les actionnaires en matière sociale, environnementale et de gouvernance et veille à ce qu'il leur soit répondu.

Les administrateurs indépendants peuvent se réunir à l'initiative de l'un d'entre eux sous la présidence de l'Administrateur Référent. Ce dernier est chargé de recueillir et transmettre au Conseil d'administration les avis et positions des administrateurs indépendants.

L'Assemblée générale du 23 mai 2024 a dissocié les fonctions de Vice-Président du Conseil d'administration et d'Administrateur Référent, dans le but de renforcer le contre-pouvoir au sein du Conseil d'administration à l'égard de la Présidente-Directrice générale.

- Charles-Henri Filippi, administrateur indépendant et Président du Comité des rémunérations et des nominations a été nommé Vice-Président du Conseil d'administration ; et
- Agnès Nahum, administratrice indépendante et Présidente du Comité d'audit et des comptes a été nommée Administratrice Référente.

Le règlement intérieur permet notamment au(x) Vice-Président(s) ou à l'Administrateur Référent de répondre aux demandes des actionnaires souhaitant un dialogue direct avec les membres du Conseil d'administration.

Aucune demande n'a été reçue en ce sens au cours de l'année 2025.

Président d'honneur

Conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration, le Conseil peut nommer en tant que Président d'honneur une personne physique, ancien président du Conseil. Si le Président d'honneur n'est pas administrateur, il peut assister aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et dans ce cas est tenu aux mêmes obligations de confidentialité et d'abstention sur titres que les administrateurs. Le Président d'honneur pourra, à la demande du Directeur général, partager son expérience à la tête de la Société auprès de ses collaborateurs et/ou partenaires.

Alain Dinin, Président fondateur de Nexity, a été nommé Président d'honneur du Conseil d'administration le 1^{er} janvier 2023. En 2024 et 2025, il n'a participé à aucune séance du Conseil d'administration.

4.3.2 Le Comité exécutif

4.3.2.1 Composition du Comité exécutif au 31 décembre 2025

Après avoir mis en place au 1^{er} janvier 2025 sa nouvelle organisation multiproduits par région, tel que décrit au paragraphe 1.4 « Stratégie et Objectifs » du présent Document d'enregistrement universel, Nexity a fait évoluer sa gouvernance autour de ses métiers d'aménagement-promotion-exploitation pour nourrir sa trajectoire de croissance rentable⁽¹⁾.

Cette évolution, effective depuis le 29 septembre 2025, vise à :

- Toujours mieux répondre aux nouveaux besoins des territoires avec en particulier la création d'un Pôle pluridisciplinaire de développement de « nouvelles offres urbaines » ;

- Développer les offres les mieux adaptées aux clients particuliers et institutionnels ; et
- Simplifier et alléger encore les circuits de décisions.

Ce nouveau Comité exécutif, composé des 7 membres présentés ci-après, est présidé par Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale. Il pilote la mise en œuvre de la stratégie avec pour priorité le déploiement du « New Nexity » et prend les arbitrages nécessaires.

Les tableaux ci-après présentent les biographies de chacun des membres du Comité exécutif au 31 décembre 2025, étant précisé que la biographie de Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale figure au paragraphe 4.2.1.3 « Les membres du Conseil d'administration » du présent chapitre.

JEAN-CLAUDE BASSIEN

Directeur général délégué - mandataire social



Jean-Claude Bassien a occupé différentes fonctions de cadre dirigeant au Crédit Agricole Cheuvreux entre 1991 et 2010, avant d'en devenir le Président-Directeur général. Il a développé une expertise complète sur le *brokerage* Actions Européennes pour une clientèle internationale d'investisseurs institutionnels. Il a également occupé la fonction de Directeur général adjoint de la ligne de Métier « Actions et Dérivés » et a été entre 2008 et 2012 membre du Comité exécutif de Crédit Agricole-CIB, banque d'investissement et de financement du groupe Crédit Agricole. En 2012, Jean-Claude Bassien a créé la société KUBX, holding d'investissement à partir de laquelle il a investi dans des start-ups high tech et dans des entreprises à vocation culturelle. Jean-Claude Bassien a rejoint Nexity en mars 2019 comme Directeur général délégué de Nexity Solutions Entreprise. Jean-Claude Bassien est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire d'une maîtrise de droit public.

Mandats en cours

> Hors Groupe

- Président de la Société des Membres de Joyenval (SMJ)

> Au sein du Groupe

- Président de Nexity Retail 3 (à compter du 12/06/2024)
- Directeur général de la Fédération des Assurances Nexity (à compter du 06/03/2024)
- Membre et Président du Comité stratégique de Bureaux à Partager
- Président Nexity Retail 2
- Directeur général délégué de ISélection SAS, I Invest SAS et Perl SAS
- Directeur général de Compagnie Immobilière et Digitale
- Représentant légal de Nexity, Président de Lilas Paul Meurice et SAS Arès 24
- Représentant légal de Nexity, Directeur général de En Invalides Gestion
- Représentant légal de Nexity, Directeur général et Vice-Président du Conseil d'administration de SAS Eco-campus À Châtillon

1) Voir communiqué de presse publié le 29 septembre 2025 et disponible sur le site internet du Groupe à l'adresse suivante : <https://pressroom.nexity.fr/>

JEAN-CLAUDE BASSIEN**Directeur général délégué - mandataire social****Mandats expirés au cours des cinq dernières années**

- Représentant légal de Nexity, Président de SAS Arès 24 (jusqu'au 24/12/2025)
- Administrateur de Bien'ici (jusqu'au 03/06/2025)
- Président de Nexity Solutions (jusqu'au 08/04/2025)
- Membre du Conseil stratégique de Intent Technologies (jusqu'au 31/07/ 2024)
- Président de Nexity Retail 1 (jusqu'au 25/06/2024)
- Membre du Conseil de Surveillance de Bionatics (jusqu'au 18/06/2024)
- Président de Nexity Lamy, Euriel Invest (jusqu'au 02/04/2024)
- Représentant légal de Nexity Lamy, Président de Actineuf, Immobilier Gestion Consultant, Baudry Immobilier (jusqu'au 02/04/2024)
- Représentant permanent de Nexity Lamy, administrateur de Nexity Studéa (jusqu'au 27/12/2023)
- Président de Multys Solutions (jusqu'au 28/11/2023)
- Président de Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM » (jusqu'au 10/11/2023)
- Représentant légale de la Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », liquidateur de SNC Des Arpents de Bondoufle (jusqu'au 10/11/2023)
- Membre du Conseil stratégique de The Boson Project (jusqu'au 11 /07/2023)
- Président de Richardière (jusqu'au 07/07/2023)
- Représentant légal de Richardière, Président de Évidence Gestion (jusqu'au 07/07/2023)
- Président de Oralia Partenaires (jusqu'au 26/06/2023)
- Administrateur et Président du Conseil d'administration de Nexity Property Management (jusqu'au 26/10/2022)
- Gérant de Oralia Management (jusqu'au 08/12/2022)
- Président de Oralia Investissements (jusqu'au 27/10/2022),
- Président de Nexity Retail, (jusqu'au 14/10/2022), Neximmo 78 (jusqu'au 14/10/2022)
- Représentant légal de Neximmo 78, Président de Service Personnel, Accessite, Nexity Solutions Digitales, Costame, Nexity Contractant Général, L'Étoile Property management, Hiptown, Weshop, Nexity Services Entreprise 3, Nexity Services Entreprise 4 (jusqu'au 14/10/2022)
- Président de Neximmo 39 (jusqu'au 19/04/2022)
- Représentant légal de Neximmo 78, Président de Moreau Experts (jusqu'au 14/01/2022)
- Représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises, (jusqu'au 12/01/2022)
- Directeur général de Nexity Solutions (jusqu'au 01/06/2021), de Nexity Retail 1 (jusqu'au 08/06/2021), de Nexity Retail 2 (jusqu'au 08/06/2021)
- Administrateur de NAXOS (jusqu'au 12/05/2021)
- Représentant légal de Neximmo 39, administrateur de Century 21 (jusqu'au 12/05/2021)
- Représentant légal de la SNC Les Arpents de Bondoufle (jusqu'au 16/03/2021)
- Représentant légal de la Société Française d'Accession à la Propriété « SOFAP-HELVIM », gérant de SNC de Saint Maxime (jusqu'au 25/02/2021), de la Société Immobilière Le Naudet Lambda Omega (jusqu'au 25/02/2021)

FABRICE AUBERT

Fabrice Aubert a été au début de sa carrière professionnelle auditeur puis maître des requêtes au Conseil d'État, avant d'être Conseiller juridique au cabinet de Pierre Moscovici au ministère de l'Économie et des Finances (2013-2014), puis conseiller juridique au cabinet de Michel Sapin au ministère des Finances et des comptes publics. Entré chez Nexity en janvier 2016, il a été successivement chargé de mission à la Direction de la stratégie puis Directeur des nouveaux métiers. De mai 2017 à mai 2019, il a été conseiller institutions, action publique et transition numérique au cabinet d'Emmanuel Macron, Président de la République. Fabrice Aubert est Directeur général adjoint (non mandataire social de Nexity SA), en charge du Client Institutionnel, du M&A et de l'International depuis février 2022. Fabrice Aubert est ancien élève de l'École Nationale d'Administration (ENA), diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'université de Columbia, ancien élève de l'université de Chicago et membre du Conseil d'État.

**Directeur général adjoint
et Président du Pôle « Nouvelles Offres Urbaines »**

**PIERRE-HENRY
POUCHELON**

Après avoir travaillé près de 10 ans au sein du cabinet d'audit Mazars, Pierre-Henry Pouchelon a rejoint Nexity en 2016 en tant que Business Controller du réseau d'agences Nexity, avant de devenir Secrétaire général du Pôle Services Immobiliers aux Particuliers en 2018, notamment en charge des finances de ces métiers. En octobre 2020 il a été nommé Directeur général délégué du Pôle Services aux Particuliers de Nexity et a contribué à ce titre à la réussite de son redéploiement stratégique. Il a été nommé Chief Operating Officer en février 2022 et Secrétaire général Groupe en charge des finances en avril 2023.

Pierre-Henry Pouchelon est titulaire d'un Master 1 en mathématiques appliquées aux sciences sociales et d'un Master 2 en assurances et gestion des risques à l'Université Paris-Dauphine.

**Directeur général adjoint
en charge des Finances et du Pôle « Performance Immobilier Résidentiel »**

**ANNE-LAURE
JOURMAS**

Anne-Laure Joumas a rejoint Nexity en 2022 en tant que Directrice des opérations de Nexity Entreprises. En 2023, elle prend également en charge la Direction de l'Immobilier et des Achats et conduit à ce titre le déménagement du siège de Nexity à Saint-Ouen. S'ajoutent désormais à ses fonctions la Direction du Pôle Exploitation du Groupe (Coworking, Résidences gérées) et la supervision de la filiale « Nexity Retail ». Elle avait préalablement travaillé pendant une quinzaine d'années au sein des foncières de groupes de distribution (Casino puis Carrefour) ainsi qu'au Marché International de Rungis.

Anne-Laure Joumas est diplômée d'un Magistère d'Aménagement à l'Institut Français d'Urbanisme, d'un DEA d'Urbanisme à la Sorbonne et d'un Mastère à l'ESSEC.

**Directrice de l'Immobilier et de la Performance
et Directrice du Pôle Exploitation (Coworking, Résidences gérées)**

LIONEL SÉROPIAN

Lionel Séropian a rejoint Nexity en 2001 en tant que Responsable du développement au sein de la filiale Provence. Fort de plus de 24 ans d'expérience dans le groupe, il a exercé des fonctions dans les domaines de la promotion immobilière et de l'aménagement. Il poursuit son parcours en devenant Directeur général de la filiale, puis Directeur régional de la région Provence Alpes Côte d'Azur. Depuis 2022, ses responsabilités couvrent aussi la région Occitanie. Aujourd'hui, il assure la Direction générale de la région Sud élargie au Languedoc, pilotant le développement et la performance des opérations immobilières multiproduits sur l'ensemble de ce périmètre.

Lionel Séropian est titulaire d'un DESS en droit de la construction et de l'urbanisme, ainsi que d'un diplôme de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme.

Directeur général - Région Sud

JORIS DELAPIERRE

Joris Delapierre a rejoint Nexity en 2008 en tant que Responsable du développement au sein de la filiale Nexity Foncier Conseil avant d'intégrer Féréal qui deviendra Nexity Grand Paris en 2011. Au sein de Nexity Grand Paris, il évolue en devenant Directeur de développement de plusieurs départements, avant d'être nommé Directeur d'agence (2016), DGA (2018) puis Directeur général (2019) de la filiale. Il est Directeur général de l'ensemble des filiales résidentielles de la région Île-de-France depuis 2024.

Joris Delapierre est titulaire d'un master de l'ESCE.

Directeur général - Région Île-de-France

4.3.2.2 Évolution du Comité exécutif du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Le Conseil d'administration de Nexity, lors de sa séance du 25 février 2026, a pris acte de la démission de Jean-Claude Bassien de ses fonctions de Directeur général délégué avec

une date d'effet au 21 mai 2026, à l'issue de l'Assemblée générale de la Société.

4.3.3 Le Comité de Direction et le Club 1797

Le Comité de Direction a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique, telle que décrite au paragraphe 1.4 « Stratégie et Objectifs » du présent Document d'enregistrement universel, le suivi des chantiers opérationnels de transformation et le partage des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

Au 31 décembre 2025, il comptait 25 membres issus du Club 1797, et se réunit sous la présidence de Véronique Bédague. Il regroupe les membres du Comité exécutif, les principaux dirigeants des régions multiproduits et des expertises opérationnelles et les principaux dirigeants des fonctions centrales.

De façon plus globale, le Club 1797 assure la bonne mise en œuvre opérationnelle de la stratégie du Groupe. Il est la structure de base des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus hautes responsabilités visés à l'article L. 23-12-1 du Code de commerce.

4.3.4 Mixité et diversité des instances dirigeantes

Nexity s'attache à conserver une politique volontariste en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et de mixité des organes de direction.

Dans la continuité des années précédentes, la féminisation des instances dirigeantes est un des critères proposés pour les rémunérations variables des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2026 (voir paragraphe 4.4.2 « Politiques de rémunérations des mandataires sociaux et des administrateurs pour l'exercice 2026 (ex ante) »).

Le Club 1797 comprend 99 membres et son taux de féminisation est de 42,4%.

Conformément à l'article 8 du Code Afep-Medef, et afin d'assurer une démarche de transparence, de responsabilisation et d'accélération dans la féminisation de ses instances dirigeantes, Nexity a notamment pour objectif de maintenir au moins 40% le taux de femmes au sein de son Club 1797 (voir paragraphe 3.1.3.1 « Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1) » du présent Document d'enregistrement universel).

Dans un objectif d'amélioration du taux de féminisation de ses instances dirigeantes, différentes mesures ont été déployées :

- Depuis 2018, un réseau interne d'échanges et de travail, composé composé d'environ 80 membres issus de tous les métiers, est dédié aux enjeux d'égalité professionnelle au sein du Groupe ;

- Une vigilance particulière est portée à l'identification des potentiels lors des Comités de détection et à la sélection des candidats intégrant chaque année le dispositif de développement des futurs dirigeants (Programme Next) ;
- Pour soutenir l'évolution de carrière des femmes, un programme de mentorat féminin a été lancé en 2020, permettant aux collaboratrices du Groupe de bénéficier de l'accompagnement de dirigeants dans leur développement professionnel et personnel ;
- Afin d'encourager la présence de femmes dans les recrutements de dirigeants, une clause est intégrée dans les contrats conclus avec les cabinets de recrutement afin que la sélection de candidats présentés soit proportionnelle aux candidatures féminines reçues et cohérente avec la part de femmes diplômées dans le secteur d'activité concerné ; et
- En 2024, un critère d'attribution lié à l'égalité a été intégré dans les plans individuels d'actions gratuites des dirigeants (atteinte du taux de 40% de femmes au sein du Club 1797 et absence d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes excédant 5%, à profil, poste et situation équivalents).

Enfin, afin d'aller plus loin dans sa démarche, Nexity adhère depuis le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise. À ce titre, Nexity a accéléré ses engagements en la matière à travers différentes actions : refonte de la procédure de signalement des RPS, formation des référents harcèlement et discrimination et des acteurs RH, déploiement de dispositifs de prévention et d'actions de sensibilisation.

4.4 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES ADMINISTRATEURS

La Société se réfère au Code Afep-Medef (disponible sur le site www.medef.fr) pour la détermination et la présentation des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Nexity, ainsi qu'à la recommandation DOC-2012-02 de l'Autorité des marchés financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de sociétés cotées.

Toute décision ayant trait à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de leurs mandats respecte la procédure légale du *say on pay*, prise en application de la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises, dite « Loi Pacte ».

En application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, les informations ayant trait à la rémunération des mandataires sociaux sont présentées au paragraphe 4.4.1 « Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity au titre ou au cours de l'exercice 2025 (*ex post*) » du présent Document d'enregistrement universel.

Principes généraux applicables à la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs

Conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Conseil d'administration, sur recommandation de son Comité des rémunérations et des nominations, s'est attaché à procéder à la revue de la politique de rémunération des mandataires sociaux, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 22 mai 2025, dans ses 14^{ème} à 16^{ème} résolutions. En particulier, le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations se sont assurés que la rémunération des mandataires sociaux contribue, en accord avec la politique de rémunération applicable, aux performances à long terme de la Société. À cet égard, une partie des critères de rémunération des dirigeants mandataires sociaux sont mesurés sur plusieurs exercices et la rémunération des administrateurs dépend de leur assiduité.

Dialogue actionnarial

Nexity accorde une grande importance au dialogue avec ses actionnaires sur les sujets de gouvernance et de rémunération de ses dirigeants mandataires sociaux. Le Groupe organise deux fois par an des rencontres avec ses principaux investisseurs et les agences de conseil en vote en amont de l'Assemblée générale et, si nécessaire, tout au long de l'année pour recueillir leurs avis et retours.

À la suite des roadshows gouvernance de janvier et avril 2025, et afin de répondre aux attentes formulées par ses actionnaires, Nexity a amélioré le niveau de transparence des critères présentés tant dans les rémunérations *ex post*

Conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, il sera proposé à l'Assemblée générale du 21 mai 2026 de statuer, au titre du *say on pay ex post*, sur un projet de résolutions portant sur les informations ainsi présentées, mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du même Code.

Au titre du *say on pay ex post*, et conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, il sera également proposé à l'Assemblée générale du 21 mai 2026 de statuer sur les éléments de rémunération composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre du même exercice à la Présidente-Directrice générale et au Directeur général délégué.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2026, établie par le Conseil d'administration et approuvée lors de sa réunion du 1^{er} avril 2026 est présentée au paragraphe 4.4.2 « Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity pour l'exercice 2026 (*ex ante*) » du présent Document d'enregistrement universel. Les politiques de rémunération applicables, respectivement, aux membres du Conseil d'administration, à la Présidente-Directrice générale et au Directeur général délégué pour l'exercice 2026 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 mai 2026 conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce au titre du *say on pay ex ante*.

que dans les rémunérations *ex ante*, tout en maintenant une confidentialité relative aux critères à atteindre non publiables sur les marchés au moment de l'établissement du Document d'enregistrement universel.

Dans la même logique, en janvier 2026, les 20 principaux actionnaires du Groupe, représentant environ 25% du capital ⁽¹⁾ ont été invités à participer à des roadshows gouvernance organisés par Nexity. Les conseillers en vote ISS et Glass Lewis ont également été invités à faire part de leurs recommandations, notamment concernant les politiques de rémunération des mandataires sociaux.

1) Sur la base du capital au 31 décembre 2025

Ces rencontres ont permis de présenter les principaux points à l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 21 mai 2026, le mandat de l'administrateur arrivant à échéance à la dite Assemblée, ainsi que les grands principes de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre des années 2025 (*ex post*) et 2026 (*ex ante*).

Le dialogue actionnarial de ce début d'année a également permis de clarifier les attentes des investisseurs, notamment en ce qui concerne :

- L'appréciation des critères qualitatifs présents dans la rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2025 ;
- Un maintien de la transparence sur les échelles d'atteinte relatives aux critères des plans d'actions gratuites de performance acquises par les dirigeants mandataires sociaux.

Les recommandations du Comité des rémunérations et des nominations, validées en Conseil d'administration le 25 février dernier, ont en conséquence été travaillées à la lumière de ces échanges constructifs.

Une deuxième session de dialogue est d'ores et déjà programmée à la suite de la publication des résolutions, afin de pouvoir faire preuve de la plus grande transparence sur les réflexions du Conseil d'administration ayant abouti aux propositions soumises au vote lors de la prochaine Assemblée générale, et décrites ci-après.

4.4.1 Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity attribués au titre ou versés au cours de l'exercice 2025 (*ex post*)

4.4.1.1 Principes communs à l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux

S'agissant des mandataires sociaux exécutifs, l'attribution, le niveau et le versement des rémunérations variables sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance fixés, et dont la satisfaction est évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations et des nominations, étant précisé que celui-ci s'attache à fixer des objectifs pertinents et adaptés au contexte de marché dans lequel Nexity évolue.

Le versement interviendra après un vote *ex post* favorable de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (L. 22-10-34 II du Code de commerce).

Ces éléments sont soumis à une clause dite de *clawback* applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée de la Présidente-Directrice générale ou du Directeur général délégué ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.

Lors de l'Assemblée générale du 22 mai 2025, les actionnaires ont approuvé les 15^{ème} et 16^{ème} résolutions relatives aux rémunérations *ex ante* des dirigeants mandataires sociaux, basées sur des critères financiers, extra-financiers et qualitatifs en lien avec les enjeux du New Nexity et l'alignement des intérêts avec les actionnaires.

La rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux est structurée autour de trois composantes : une rémunération fixe, une rémunération variable annuelle et une rémunération de long terme (attribution gratuite d'actions). Chacune de ces composantes représente environ un tiers de la rémunération globale, traduisant un équilibre entre la reconnaissance des responsabilités exercées, l'atteinte d'objectifs annuels de performance et l'alignement des intérêts des dirigeants avec la stratégie et la performance durable du Groupe à long terme.

Ainsi, les principes de rémunération *ex post* 2025 des dirigeants mandataires sociaux se décomposent comme suit :

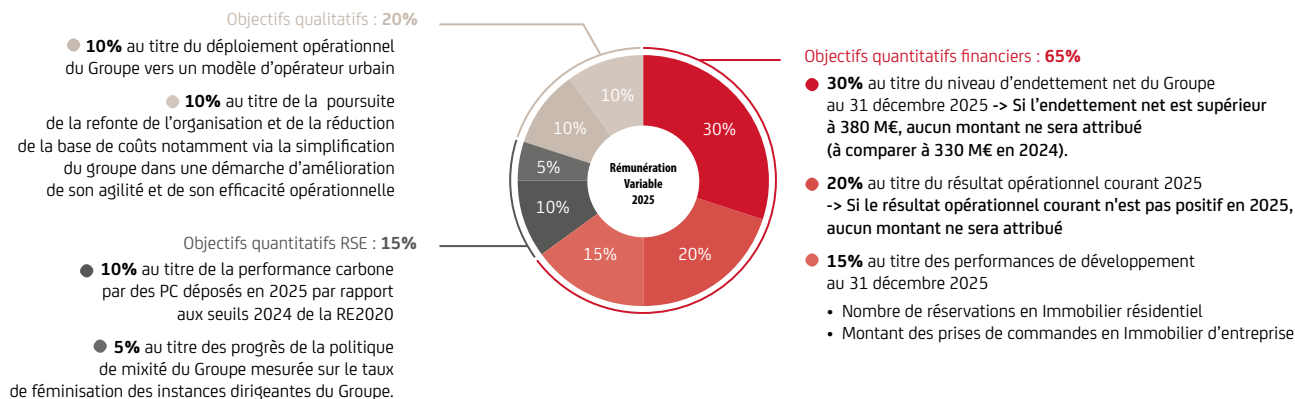
- Stabilité des rémunérations fixes par rapport à 2024 ; et
- Stabilité des montants de rémunérations variables cibles annuelle et long-terme, avec une évolution des critères par rapport à 2024 pour tenir compte des enjeux stratégiques à relever par les dirigeants mandataires sociaux à court et moyen termes.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs

La pondération des critères de rémunération variable annuelle est la suivante :

Rémunération 2025 ex post



Il est précisé que le plafond de la part variable cible peut atteindre 110% en cas de dépassement de certains objectifs fixés par le Conseil d'administration.

Concernant la rémunération variable pluriannuelle, l'Assemblée générale des actionnaires du 22 mai 2025 dans sa 20^{ème} résolution, a validé l'autorisation d'octroyer des actions gratuites aux mandataires sociaux. Les actions gratuites permettent de tendre vers un mix équilibré entre la rémunération fixe, variable et pluriannuelle. Le Conseil d'administration a volontairement retenu une valeur de référence de 16 euros par action, supérieure au cours de bourse au moment de l'attribution, afin de créer un effet incitatif à destination du management et d'aligner la rémunération en actions sur l'objectif d'amélioration durable du cours de bourse.

Il est précisé que les tableaux de la Position-recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages ci-après ne sont pas applicables pour l'exercice 2025 pour les dirigeants mandataires sociaux :

- Tableau 4 : Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur ou par toute société du groupe
- Tableau 5 : Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social
- Tableau 8 : Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
- Tableau 9 : Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers.

4.4.1.2 Rémunération applicable à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à Véronique Bédague

Le tableau ci-dessous présente les rémunérations et avantages de toutes natures dus à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale par Nexity et les sociétés qu'elle contrôle, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, pour les années 2024 et 2025.

Tableau 1 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération attribuée au cours de l'exercice (voir tableau 2 ci-dessous)	1.402.908	1.404.620
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement ⁽¹⁾	583.740	426.760
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant
TOTAL	1.986.648	1.831.380

(1) Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés

4

	Exercice 2024 ⁽¹⁾		Exercice 2025 ⁽¹⁾	
(en euros)	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	750.000	750.000	750.000	750.000
Rémunération variable annuelle	650.000	227.500	650.000	685.750
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.400.000	977.500	1.400.000	1.435.750
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	2.908	4.620	4.620	4.440
TOTAL	1.402.908	982.120	1.404.620	1.440.190

(3) Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions

Synthèse de la rémunération variable annuelle de Véronique Bédague pour l'exercice 2025 (vote ex post)

/ Nexity / DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025 / 265

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs

Le tableau ci-dessous présente de manière détaillée les taux d'atteinte par critère de la rémunération variable annuelle au titre de l'année 2025.

Détail de la rémunération variable annuelle de Véronique Bédague pour l'exercice 2025 (vote ex post)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	750.000 €	
Rémunération variable annuelle	607.750 €, soit 94% de la rémunération variable cible 2025	650.000 € en cas d'atteinte des objectifs cibles à 100% avec possibilité de surperformance à 110% pour certains objectifs, soit un montant maximum attribuable de 685.750€
Objectifs quantitatifs 80% (montant maximum attribuable : 555.750€)		
110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 214.500 €	30% au titre de l'endettement net du Groupe, hors Angelotti (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 214.500€) selon l'échelle suivante: - Endettement strictement supérieur à 380 M€ : 0% - Endettement inférieur ou égal à 380 M€ et strictement supérieur à 350 M€ : 50% - Endettement inférieur ou égal à 350 M€ et strictement supérieur 330 M€ : 75% - Endettement inférieur ou égal à 330 M€ et supérieur ou égal à 300 M€ : 100% - Endettement strictement inférieur à 300 M€ : 110% → Endettement net 2025 = 278 millions d'euros (hors impact Angelotti)	
75% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 97.500€	20% au titre du résultat opérationnel courant 2025, périmètre New Nexity (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 130.000€), selon l'échelle suivante : - Résultat opérationnel courant strictement inférieur à 0 M€ : 0% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 0 M€ et strictement inférieur à 10 M€ : 25% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 10 M€ et strictement inférieur à 20 M€ : 50% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 20 M€ et strictement inférieur à 50 M€ : 75% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 50 M€ : 100% → Résultat opérationnel courant 2025 New Nexity = 25 millions d'euros	

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
	110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 71.500 €	• 15% au titre des performances de développement (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 107.250 €) : • 10% basé sur les réservations Immobilier résidentiel (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 71.500 €) selon l'échelle suivante : - Réservations strictement inférieures à 10.000 : 0% - Réservations supérieures ou égales à 10.000 et inférieures ou égales à 10.500 : 50% - Réservations strictement supérieures à 10.500 et inférieures ou égales à 11.000 : 75% - Réservations strictement supérieures à 11.000 et inférieures ou égales à 11.200 : 100% - Réservations strictement supérieures à 11.200 : 110% → Nombre de réservations 2025 = 12.008 unités
	50% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 16.250 €	• 5% basé sur les prises de commandes de l'Immobilier tertiaire, hors Nexity Contractant Général (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 35.750 €) selon l'échelle suivante : - Prises de commandes inférieures ou égales à 35 M€ : 0% - Prises de commandes strictement supérieures à 35 M€ et inférieures ou égales à 40 M€ : 50% - Prises de commandes strictement supérieures à 40 M€ et inférieures ou égales à 50 M€ : 75% - Prises de commandes strictement supérieures à 50 M€ : 100% → Montant des prises de commandes 2025 = 36 millions d'euros (hors NCG)
Rémunération variable annuelle	110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 71.500 €	• 15% au titre de critères RSE-RH (soit un montant maximum attribuable de 104.000 €) décomposés en : • 10% au titre de la performance carbone par rapport au seuil 2022 de la RE2020 des PC déposés en 2025 (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 71.500 €), selon l'échelle suivante : - Si la baisse est strictement inférieure à 10% = 0% - Si la baisse est supérieure ou égale à 10% et strictement inférieure à 20% = 50% - Si la baisse est supérieure ou égale à 20% et strictement inférieure à 30% = 100% - Si la baisse est supérieure ou égale à 30% = 110% → Performance carbone des PC déposés en 2025 = 35%
	100% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 32.500 €	• 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797) - (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 32.500 €), selon l'échelle suivante : - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est strictement inférieur à 39% = 0 - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est supérieur ou égal à 39% et strictement inférieur à 40% = 50% - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est strictement supérieur à 40% = 100% → Taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe = 42,4%

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Objectifs qualitatifs 20% (montant maximum attribuable : 130.000€)		
80% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 52.000 €	10% au titre du déploiement opérationnel du New Nexity (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 65.000 €), selon les critères suivants : - Déploiement opérationnel de la nouvelle organisation multiproduits en définissant pour les régions et les verticales métiers des objectifs de développement cohérents par territoire et ligne de produits - S'assurer du bon fonctionnement des nouvelles instances régionales et nationales d'engagement, de développement, et d'arbitrage des opérations Éléments d'atteinte : - L'organisation du New Nexity a été déployée dès le 1^{er} janvier 2025, autour de 7 directions régionales désormais multiproduits, et la mise en place de verticales métiers par la création de 4 offres immobilières nationales (Résidentiel / Tertiaire / Réhabilitation/ Aménagement) apportant leurs expertises métiers sur l'ensemble du territoire pour soutenir les directions régionales multiproduits afin de capitaliser sur l'effet taille de Nexity : la verticale commerce & marketing a fait l'objet d'une présentation détaillée aux administrateurs en octobre 2025 - Concernant la verticale commerce : la nouvelle organisation a permis d'enregistrer 4.558 réservations au détail en 2025 soit 8% de part de marché sur le détail avec une croissance de 19% sur le segment des accédants, surperformant le marché qui fait +4%. Cela a été rendu possible par la bonne organisation commerciale en place et le travail mené depuis 2024 sur l'adaptation de l'offre commerciale : - Stabilité des délais d'écoulement à 5 mois sécurisant la rotation de l'offre et retour à des délais d'écoulement pré-crise, - Adaptation de l'offre commerciale du Groupe (5.447 en 2025 vs 10.153 en 2022) à la taille du marché (92.352 unités), - Localisation de l'offre commerciale très majoritairement en zone tendue (90% de l'offre Nexity en zone A, Abis et B1). - Concernant les Régions, la Direction générale a fixé pour chacune d'entre elles un plan de développement multiproduits fixant les objectifs pour les prochaines années qui décline des stratégies différenciées pour répondre aux demandes spécifiques des territoires, compte tenu de leur démographie, de leur dynamisme économique, de leur tissu industriel passé et futur et des politiques locales d'aménagement de chaque territoire. Le plan de la région Grand-Sud a fait l'objet d'une présentation aux administrateurs en juillet 2025. - Concernant le déploiement vers le modèle d'opérateur urbain sur le segment stratégique de la régénération urbaine et du redéveloppement d'actifs : création d'un Pôle pluridisciplinaire de « nouvelles offres urbaines » regroupant les filiales opérationnelles, Nexity Immobilier Entreprise, Nexity Héritage, et Nexity Contractant Général, créant ainsi en septembre 2025 un centre d'expertise unique pour les directions régionales multiproduits qui a su se structurer au cours du dernier trimestre 2025 pour être prêt à concrétiser son plan de développement sur 2026.	

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
		→ Le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations, ont relevé dans un contexte de crise persistante l'excellent niveau d'engagement du management et la qualité des actions engagées en 2025 lesquelles doivent continuer à produire leurs effets au cours de l'exercice 2026. Aussi au regard de l'environnement économique du secteur toujours contraint, de l'ampleur des sujets à traiter dans le cadre de l'exécution du plan de transformation du Groupe et de la mise en oeuvre de l'adaptation des organisations qui se poursuivront courant 2026, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, a estimé que la pleine efficience des objectifs qualitatifs ne pouvait être pleinement atteinte en 2025 et a considéré que cet objectif était atteint à 80%.
80% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 52.000 €	• 10% au titre de la simplification du Groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 65.000 €), selon les critères suivants : • Simplification des organisations juridiques du Groupe à la suite de son redimensionnement et réduction des charges associées ; • Recalibrage du périmètre territorial des marques de promotion du Groupe en fonction de la nouvelle donne de marché et du potentiel de développement par territoire et ligne de produit	Éléments d'appréciation : À la suite de la mise en œuvre du projet New Nexity, déployé en début d'année 2025, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements sur les structures d'Edouard Denis encore fortement impactées économiquement. En effet, compte tenu de la dégradation du marché et de son positionnement orienté investisseur particulier en zones détendues (très impacté par la disparition du Pinel), Edouard Denis a dû faire évoluer ses modèles économiques et opérationnels (recentrage de la marque sur les territoires aux marchés les plus dynamiques : Île de France, Grand Ouest, Rhône Alpes et Sud Est sous la marque Primosud). Dans le cadre d'un accord portant sur la mise en place d'une rupture conventionnelle collective conclue à l'unanimité des organisations syndicales en juillet 2025, 122 postes éligibles à un départ volontaire ont été identifiés. Un dispositif visant à accompagner les collaborateurs dans la réalisation de leur projet professionnel a été déployé, à travers un congé de mobilité indemnisé et différentes aides financières. Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de rationalisation des marques et dans le redimensionnement nécessaire de la base de coûts du Groupe pour l'adapter au marché du neuf actuel. Ainsi, en 2025 les économies activées pour près de 100 millions d'euros se constatent dans l'amélioration très significative du résultat opérationnel courant entre 2024 et 2025. La recherche d'efficacité opérationnelle et de simplification des organisations demeurent au centre du New Nexity.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
		Par ailleurs, en cohérence avec la nouvelle organisation opérationnelle du New Nexity autour des régions multiproduits et des offres immobilières, Nexity a engagé un chantier de simplification et de rationalisation de son organisation juridique dont la première étape consiste en des transferts de salariés. Ces projets de transferts ont nécessité une analyse conjointe et approfondie des différentes directions du Groupe en 2025. Compte tenu de sa complexité la mise en œuvre effective est prévue courant 2026. Ce travail d'adaptation des organisations a également conduit le Groupe à simplifier la gouvernance des Directions Régionales (réduction des mandats sociaux et mise à jour des délégations de pouvoirs). → Le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations, ont relevé dans un contexte de crise persistante l'excellent niveau d'engagement du management et la qualité des actions engagées en 2025 lesquelles doivent continuer à produire leurs effets au cours de l'exercice 2026. Aussi au regard de l'environnement économique du secteur toujours contraint, de l'ampleur des sujets à traiter dans le cadre de l'exécution du plan de transformation du Groupe et de la mise en œuvre de l'adaptation des organisations qui se poursuivront courant 2026, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, a estimé que la pleine efficience des objectifs qualitatifs ne pouvait être pleinement atteinte en 2025 et a considéré que cet objectif était atteint à 80%.
Rémunération exceptionnelle		Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme		47.000 actions sur la base de l'autorisation approuvée par l'Assemblée générale du 22 mai 2025. - Acquisition en 2028 (période d'acquisition minimum de 3 ans) soumise à critères et conditions de performance pour 100% des actions ; - Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité ; - Les conditions seront fondées sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur le niveau du ratio de levier bancaire cible à fin 2027 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025-2026-2027* * Résultat opérationnel courant hors international / cessions, croissance externe structurante. 20% des actions attribuées au titre des performances de développement : 15% sur les réservations en immobilier résidentiel 2025-2026-2027 5% sur les 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% 20% des actions attribuées selon des critères RSE : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion
Rémunération à raison du mandat d'administrateur		Néant
Valorisation des avantages de toute nature		385 € /mois entre janvier et mars 2025, puis 370 €/mois ensuite - Véhicule de fonction

Tableau 11 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié depuis le 19 mai 2021 Clause de non-concurrence d'un an : • Rémunérée par une indemnité, payable mensuellement, égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ, en contrepartie de l'engagement de ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente de celle du Groupe ; • Ce dispositif a été mis en place lors de la nomination de Madame Véronique Bédague en qualité de Présidente-Directrice générale, en vue de protéger les intérêts légitimes de la Société ; • Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de renoncer intégralement ou partiellement à l'engagement de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante ; et • Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Présidente-Directrice Générale fait valoir ses droits à la retraite . En tout état de cause, aucune indemnité ne peut être versée au-delà de 65 ans. Indemnité de cessation de fonction • Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non-concurrence) 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 ; et • Le droit de percevoir l'indemnité est soumis à la réalisation de conditions de performance, la proportion de l'indemnité due décroissant en fonction du taux de réalisation desdites conditions (voir ci-après le détail des critères de performance conditionnant l'octroi de l'indemnité de cessation de fonction). Plafonnement de l'ensemble • 2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail conformément aux dispositions du Code Afep-Medef. Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités : 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 au moment ou après la cessation des fonctions, de conditions liées aux performances de la Société, définies à ce jour comme suit : • 100% si : • Cours de bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions (CBM) au moins égal au cours de bourse moyen des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités , • Résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) (ROC) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée des actionnaires, en ligne cumulée avec les informations prospectives données au marché sur la même période ; • 65% si le ROC 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 ROC. Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite : • D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ; • D'un non-renouvellement à l'échéance du mandat ; et • D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social.

4.4.1.3 Rémunération de Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à Jean-Claude Bassien

Le tableau ci-dessous présente les rémunérations et avantages de toutes natures dus à Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué par Nexity et les sociétés qu'elle contrôle, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, pour les années 2024 et 2025.

Tableau 1 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération attribuée au cours de l'exercice (voir tableau 2 ci-dessous)	901.080	901.560
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement ⁽¹⁾	347.760	254.240
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	Néant	Néant
TOTAL	1.248.840	1.155.800

(1) Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés

La rémunération attribuée à Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué, au titre de l'exercice 2024 et de l'exercice 2025, ou versée au cours de ces exercices, se décompose comme suit :

Tableaux 2 et 3 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2024 ⁽¹⁾		Exercice 2025 ⁽¹⁾	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	500.000	500.000	500.000	500.000
Rémunération variable annuelle	400.000	140.000	400.000	422.000
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	900.000	640.000	900.000	922.750
Rémunération à raison du mandat d'administrateur				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération à raison des mandats d'administrateurs	0	0	-	-
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	1.080	1.280	1.560	1.293
TOTAL	901.080	641.280	901.560	924.043

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

(2) Rémunérations **attribuées** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**

(3) Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe à Jean-Claude Bassien au titre des fonctions qu'il exerce au sein de Nexity.

Synthèse de la rémunération variable annuelle de Jean-Claude Bassien pour l'exercice 2025 (vote ex post)

Rémunération fixe	500.000 €				
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)	400.000 €				
Critères de rémunération variable annuelle	Minimum	Maximum	Montant maximum attribuable	Taux d'atteinte (critères ci-après)	Montant versé
Objectifs quantitatifs : 80%			342.000 €		310.000 €
30% basé sur le niveau d'endettement net à fin 2025	0%	110%	132.000 €	110%	132.000 €
20% basé sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025	0%	100%	80.000 €	75%	60.000 €
15% basé sur les performances de développement au 31 décembre 2025					
→ 10% basé sur les réservations en immobilier résidentiel	0%	110%	44.000 €	110%	44.000 €
→ 5% basé sur les prises de commande dans l'immobilier tertiaire	0%	110%	22.000 €	50%	10.000 €
10% basé sur la performance carbone des PC déposés en 2025	0%	110%	44.000 €	110%	44.000 €
5% basé sur la politique de mixité du Groupe	0%	100%	20.000 €	100%	20.000 €
Objectifs qualitatifs : 20%			80.000 €		80.000 €
10% basé sur le déploiement opérationnel du New Nexity	0%	100%	40.000 €	80%	32.000 €
10% basé sur la simplification du Groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle	0%	100%	40.000 €	80%	32.000 €
TOTAL			422.000 €		374.000 €
% d'atteinte du montant cible					94%

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs

Le tableau ci-dessous présente de manière détaillée les taux d'atteinte par critère de la rémunération variable annuelle au titre de l'année 2025.

Détail de la rémunération variable annuelle de Jean-Claude Bassien pour l'exercice 2025 (vote ex post)

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	500.000 €	
Rémunération variable annuelle	374.000 €, soit 94% de la rémunération variable cible 2025	400.000 € en cas d'atteinte des objectifs cibles à 100% avec possibilité de surperformance à 110% pour certains objectifs, soit un montant maximum attribuable de 422.000€
Objectifs quantitatifs 80% (montant maximum attribuable : 342.000€)		
110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 132.000 €	30% au titre de l'endettement net du Groupe, hors Angelotti (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 132.000 €) selon l'échelle suivante : - Endettement strictement supérieur à 380 M€ : 0% - Endettement inférieur ou égal à 380 M€ et strictement supérieur à 350 M€ : 50% - Endettement inférieur ou égal à 350 M€ et strictement supérieur 330 M€ : 75% - Endettement inférieur ou égal à 330 M€ et supérieur ou égal à 300 M€ : 100% - Endettement strictement inférieur à 300 M€ : 110% → Endettement net 2025 = 278 millions d'euros (hors impact Angelotti)	
75% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 60.000€	20% au titre du résultat opérationnel courant 2025, périmètre New Nexity (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 80.000€), selon l'échelle suivante : - Résultat opérationnel courant strictement inférieur à 0 M€ : 0% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 0 M€ et strictement inférieur à 10 M€ : 25% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 10 M€ et strictement inférieur à 20 M€ : 50% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 20 M€ et strictement inférieur à 50 M€ : 75% - Résultat opérationnel courant supérieur ou égal à 50 M€ : 100% → Résultat opérationnel courant 2025 New Nexity = 25 millions d'euros	

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
	110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 44.000 €	• 15% au titre des performances de développement (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 66.000 €) : • 10% basé sur les réservations Immobilier résidentiel (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 44.000 €) selon l'échelle suivante : - Réservations strictement inférieures à 10.000 : 0% - Réservations supérieures ou égales à 10.000 et inférieures ou égales à 10.500 : 50% - Réservations strictement supérieures à 10.500 et inférieures ou égales à 11.000 : 75% - Réservations strictement supérieures à 11.000 et inférieures ou égales à 11.200 : 100% - Réservations strictement supérieures à 11.200 : 110% → Nombre de réservations 2025 = 12.008 unités
	50% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 10.000 €	• 5% basé sur les prises de commandes de l'Immobilier tertiaire, hors Nexity Contractant Général (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 22.000 €) selon l'échelle suivante : - Prises de commandes inférieures ou égales à 35 M€ : 0% - Prises de commandes strictement supérieures à 35 M€ et inférieures ou égales à 40 M€ : 50% - Prises de commandes strictement supérieures à 40 M€ et inférieures ou égales à 50 M€ : 75% - Prises de commandes strictement supérieures à 50 M€ : 100% → Montant des prises de commandes 2025 = 36 millions d'euros (hors NCG)
Rémunération variable annuelle	110% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 44.000 €	• 15% au titre de critères RSE-RH (soit un montant maximum attribuable de 64.000 €) décomposés en : • 10% au titre de la performance carbone par rapport au seuil 2022 de la RE2020 des PC déposés en 2025 (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 71.500 €), selon l'échelle suivante : - Si la baisse est strictement inférieure à 10% = 0% - Si la baisse est supérieure ou égale à 10% et strictement inférieure à 20% = 50% - Si la baisse est supérieure ou égale à 20% et strictement inférieure à 30% = 100% - Si la baisse est supérieure ou égale à 30% = 110% → Performance carbone des PC déposés en 2025 = 35%
	100% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 20.000 €	• 5% au titre des progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797) - (surperformance à 110% possible, soit un montant maximum attribuable de 20.000 €), selon l'échelle suivante : - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est strictement inférieur à 39% = 0 - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est supérieur ou égal à 39% et strictement inférieur à 40% = 50% - Si le taux de femmes dans les instances dirigeantes est strictement supérieur à 40% = 100% → Taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe = 42,4%

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Objectifs qualitatifs 20% (montant maximum attribuable : 80.000€)		
80% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 32.000 €		10% au titre du déploiement opérationnel du New Nexity (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 40.000 €), selon les critères suivants : - Déploiement opérationnel de la nouvelle organisation multiproduits en définissant pour les régions et les verticales métiers des objectifs de développement cohérents par territoire et ligne de produits - S'assurer du bon fonctionnement des nouvelles instances régionales et nationales d'engagement, de développement, et d'arbitrage des opérations Éléments d'atteinte : - L'organisation du New Nexity a été déployée dès le 1^{er} janvier 2025, autour de 7 directions régionales désormais multiproduits, et la mise en place de verticales métiers par la création de 4 offres immobilières nationales (Résidentiel / Tertiaire / Réhabilitation / Aménagement) apportant leurs expertises métiers sur l'ensemble du territoire pour soutenir les directions régionales multiproduits afin de capitaliser sur l'effet taille de Nexity : la verticale commerce & marketing a fait l'objet d'une présentation détaillée aux administrateurs en octobre 2025 - Concernant la verticale commerce : la nouvelle organisation a permis d'enregistrer 4.558 réservations au détail en 2025 soit 8% de part de marché sur le détail avec une croissance de 19% sur le segment des accédants, surperformant le marché qui fait +4%. Cela a été rendu possible par la bonne organisation commerciale en place et le travail mené depuis 2024 sur l'adaptation de l'offre commerciale : - Stabilité des délais d'écoulement à 5 mois sécurisant la rotation de l'offre et retour à des délais d'écoulement pré-crise, - Adaptation de l'offre commerciale du Groupe (5.447 en 2025 vs 10.153 en 2022) à la taille du marché (92.352 unités), - Localisation de l'offre commerciale très majoritairement en zone tendue (90% de l'offre Nexity en zone A, Abis et B1). - Concernant les Régions, la Direction générale a fixé pour chacune d'entre elles un plan de développement multiproduits fixant les objectifs pour les prochaines années qui décline des stratégies différenciées pour répondre aux demandes spécifiques des territoires, compte tenu de leur démographie, de leur dynamisme économique, de leur tissu industriel passé et futur et des politiques locales d'aménagement de chaque territoire. Le plan de la région Grand-Sud a fait l'objet d'une présentation aux administrateurs en juillet 2025. - Concernant le déploiement vers le modèle d'opérateur urbain sur le segment stratégique de la régénération urbaine et du redéveloppement d'actifs : création d'un Pôle pluridisciplinaire de « nouvelles offres urbaines » regroupant les filiales opérationnelles, Nexity Immobilier Entreprise, Nexity Héritage, et Nexity Contractant Général, créant ainsi en septembre 2025 un centre d'expertise unique pour les directions régionales multiproduits qui a su se structurer au cours du dernier trimestre 2025 pour être prêt à concrétiser son plan de développement sur 2026.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
	80% de l'objectif atteint Soit un montant attribué de 32.000 €	→ Le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations, ont relevé dans un contexte de crise persistante l'excellent niveau d'engagement du management et la qualité des actions engagées en 2025 lesquelles doivent continuer à produire leurs effets au cours de l'exercice 2026. Aussi au regard de l'environnement économique du secteur toujours contraint, de l'ampleur des sujets à traiter dans le cadre de l'exécution du plan de transformation du Groupe et de la mise en oeuvre de l'adaptation des organisations qui se poursuivront courant 2026, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, a estimé que la pleine efficience des objectifs qualitatifs ne pouvait être pleinement atteinte en 2025 et a considéré que cet objectif était atteint à 80%. • 10% au titre de la simplification du Groupe dans une démarche d'amélioration de son agilité et de son efficacité opérationnelle (pas de surperformance possible, soit un montant maximum attribuable de 40.000 €), selon les critères suivants : • Simplification des organisations juridiques du Groupe à la suite de son redimensionnement et réduction des charges associées ; • Recalibrage du périmètre territorial des marques de promotion du Groupe en fonction de la nouvelle donne de marché et du potentiel de développement par territoire et ligne de produit Éléments d'appréciation : À la suite de la mise en oeuvre du projet New Nexity, déployé en début d'année 2025, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements sur les structures d'Edouard Denis encore fortement impactées économiquement. En effet, compte tenu de la dégradation du marché et de son positionnement orienté investisseur particulier en zones détendues (très impacté par la disparition du Pinel), Edouard Denis a dû faire évoluer ses modèles économiques et opérationnels (recentrage de la marque sur les territoires aux marchés les plus dynamiques : Île de France, Grand Ouest, Rhône Alpes et Sud Est sous la marque Primosud). Dans le cadre d'un accord portant sur la mise en place d'une rupture conventionnelle collective conclue à l'unanimité des organisations syndicales en juillet 2025, 122 postes éligibles à un départ volontaire ont été identifiés. Un dispositif visant à accompagner les collaborateurs dans la réalisation de leur projet professionnel a été déployé, à travers un congé de mobilité indemnisé et différentes aides financières. Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de rationalisation des marques et dans le redimensionnement nécessaire de la base de coûts du Groupe pour l'adapter au marché du neuf actuel. Ainsi, en 2025 les économies activées pour près de 100 millions d'euros se constatent dans l'amélioration très significative du résultat opérationnel courant entre 2024 et 2025. La recherche d'efficacité opérationnelle et de simplification des organisations demeurent au centre du New Nexity. Par ailleurs, en cohérence avec la nouvelle organisation opérationnelle du New Nexity autour des régions multiproduits et des offres immobilières, Nexity a engagé un chantier de simplification et de rationalisation de son organisation juridique dont la première étape consiste en des transferts de salariés. Ces projets de transferts ont nécessité une analyse conjointe et approfondie des différentes directions du Groupe en 2025. Compte tenu de sa complexité la mise en oeuvre effective est prévue courant 2026.

Éléments de la politique de rémunération	Montants attribués ou à verser (vote ex post) au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
		Ce travail d'adaptation des organisations a également conduit le Groupe à simplifier la gouvernance des Directions Régionales (réduction des mandats sociaux et mise à jour des délégations de pouvoirs). → Le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations, ont relevé dans un contexte de crise persistante l'excellent niveau d'engagement du management et la qualité des actions engagées en 2025 lesquelles doivent continuer à produire leurs effets au cours de l'exercice 2026. Aussi au regard de l'environnement économique du secteur toujours contraint, de l'ampleur des sujets à traiter dans le cadre de l'exécution du plan de transformation du Groupe et de la mise en oeuvre de l'adaptation des organisations qui se poursuivront courant 2026, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, a estimé que la pleine efficience des objectifs qualitatifs ne pouvait être pleinement atteinte en 2025 et a considéré que cet objectif était atteint à 80%.
Rémunération exceptionnelle		Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme		28.000 actions sur la base de l'autorisation approuvée par l'Assemblée générale du 22 mai 2025. - Acquisition en 2028 (période d'acquisition minimum de 3 ans) soumise à critères et conditions de performance pour 100% des actions ; - Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité ; - Les conditions seront fondées sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur le niveau du ratio de levier bancaire cible à fin 2027 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025-2026-2027 * Résultat opérationnel courant hors international / cessions / croissance externe structurante. 20% des actions attribuées au titre des performances de développement : 15% sur les réservations en immobilier résidentiel 2025-2026-2027 5% sur les 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% 20% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2025) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion
Rémunération à raison du mandat d'administrateur		Néant
Valorisation des avantages de toute nature		108 € /mois - Véhicule de fonction

Tableau 11 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Contrat de travail	Résilié depuis le 19 mai 2021
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié depuis le 19 mai 2021 Clause de non-concurrence d'un an : • Rémunérée par une indemnité, payable mensuellement, égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ, en contrepartie de l'engagement de ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente de celle du Groupe ; • Ce dispositif a été mis en place lors de la nomination de Madame Véronique Bédague en qualité de Présidente-Directrice générale, en vue de protéger les intérêts légitimes de la Société ; • Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de renoncer intégralement ou partiellement à l'engagement de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante ; et • Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Président-Directrice Générale fait valoir ses droits à la retraite . En tout état de cause, aucune indemnité ne peut être versée au-delà de 65 ans. Indemnité de cessation de fonction • Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non-concurrence) 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 ; et • Le droit de percevoir l'indemnité est soumis à la réalisation de conditions de performance, la proportion de l'indemnité due décroissant en fonction du taux de réalisation desdites conditions (voir ci-après le détail des critères de performance conditionnant l'octroi de l'indemnité de cessation de fonction). Plafonnement de l'ensemble • 2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail conformément aux dispositions du Code Afep-Medef.

Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence**Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi des indemnités :**

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 au moment ou après la cessation des fonctions, de conditions liées aux performances de la Société, définies à ce jour comme suit :

- 100% si :
 - Cours de bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions (CBM) au moins égal au cours de bourse moyen des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ,
 - Résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) (ROC) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée des actionnaires, en ligne cumulée avec les informations prospectives données au marché sur la même période ;
- 65% si le ROC 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 ROC.

Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite :

- D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ;
- D'un non-renouvellement à l'échéance du mandat ; et
- D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social.

4.4.1.4 Informations concernant les actions attribuées gratuitement par la Société

Les tableaux ci-dessous reprennent les éléments de rémunération relatifs aux plans d'actions gratuites attribuées par la Société à ses dirigeants mandataires sociaux, managers et salariés (tableaux 6, 7 et 10 de la Position-recommandation AMF DOC-2021-02).

Concernant Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale

Tableau 7 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice 2025			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions	Conditions de performance
18/05/2022 (Plan Mandataires sociaux)	01/07/2025	13.800 soit 23% du nombre maximal d'actions	- Nombre maximum d'actions : 60.000 ; soit 0,11% du capital 100% des attributions soumises à présence et performance Détail des critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant (ROC) Groupe cumulé 2022-2023-2024 - Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 65% et strictement inférieur à 80% du ROC Cible : 35% - Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 50% et strictement inférieur à 65% du ROC Cible : 30% - Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 40% et strictement inférieur à 50% du ROC Cible : 25% - Aucune action n'est acquise si le ROC cumulé est strictement inférieur à 80% du ROC Cible → ROC Groupe cumulé 2022-2023-2024 = 348 M€ → Objectif non atteint 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 - Si le Backlog est strictement supérieur à 6.400 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 100% - Si le Backlog est strictement supérieur à 6.300 millions d'euros et inférieur ou égal à 6.400 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 90% - Si le Backlog est strictement supérieur à 6.200 millions d'euros et inférieur ou égal à 6.300 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 80% - Aucune action n'est acquise si le Backlog est strictement inférieur à 6.200 millions au 31 décembre 2024 → Backlog au 31 décembre 2024 : 4.394 M€ → Objectif non atteint 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 - Si le Ratio d'Endettement est inférieur ou égal à 2 : 100% - Si le Ratio d'Endettement est compris entre 2,25 et 2 : 90% - Si le Ratio d'Endettement est compris entre 2,5 et 2,25 : 80% - Aucune action n'est acquise si le Ratio d'Endettement est supérieur à 2,5. → Ratio dette nette/EBITDA consolidé sur 2022, 2023 et 2024 : -2,4x → Objectif non atteint 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 - Si l'objectif est atteint pour le périmètre résidentiel : 50% - Si l'objectif est atteint pour le périmètre entreprise : 30% - Si l'objectif est atteint pour le périmètre collaborateur : 20% - Aucune action n'est acquise au titre d'un périmètre si l'objectif n'est pas atteint → Objectif atteint à 80% (périmètre résidentiel et entreprise)

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice 2025			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions	Conditions de performance
18/05/2022 (Plan Mandataires sociaux)	01/07/2025	13.800 soit 23% du nombre maximal d'actions	10% : critère d'égalité hommes femmes • Atteinte d'un taux de 40% de femmes au moins dans les instances dirigeantes définies comme le Club 1797 • Absence d'écart de rémunération entre les hommes et les femmes excédant 10% chaque année à profil, poste et situation équivalents – Si les deux critères sont atteints : 100% – Si un seul des deux critères est atteint : 50% – Aucune action attribuée au titre de ce critère si aucun des deux critères n'est atteint → Objectif atteint à 100% • 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) • Si le score 2024 est supérieur aux meilleurs scores obtenus au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 : 50% • Si le score 2023 est supérieur aux meilleurs scores obtenus au titre des exercices 2021, 2022 : 50% → NPS 2021 : -20,2 / NPS 2022 : -10,4 / NPS 2023 : -2,5 / NPS2024 : -2,9 → Objectif atteint à 50% • 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024 • Si au 31 décembre 2024 le TSR est supérieur ou égal à 105% du TSR du SBF 120 : 100% • Si au 31 décembre 2024, le TSR est supérieur ou égal à 90% et inférieur à 105% du TSR du SBF 120 : 85% • Aucune action si au 31 décembre 2024 le TSR est inférieur à 90% du TSR du SBF 120 → TSR Nexity au 31/12/2024 : -50,4% vs TSR SBF120 au 31/12/2024 : +18,4% → Objectif non atteint

Tableau 6 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
28/02/2024 (Plan mandataires sociaux)	20.000 soit 0,04% du capital	11,91 €	27/02/2027	27/02/2027	100% des attributions soumises à présence et performance. - Critères basés sur les normes IFRS*. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères Détail des critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 → aucun montant versé si le résultat opérationnel courant est inférieur à 80% du ROC cible 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2025 → aucun montant versé si le backlog est inférieur à 19 mois de CA Promotion 15% : niveau de ratio dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 → aucun montant versé si le ratio n'est pas au moins égal à 3,5x** 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 * Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères de résultat opérationnel courant, de backlog des activités de promotion immobilière et de ratio d'endettement net, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits. ** Pas d'impact sur ce critère des renégociations effectuées sur les ratios bancaires en 2025, ce critère ayant été défini antérieurement à la crise.

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
23/05/2024 (Plan mandataires sociaux)	47.000 soit 0,08% du capital	12,42 €	22/05/2027	22/05/2027	100% des attributions soumises à présence et performance. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères. - Critères basés sur les normes IFRS*. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur la réduction de l'endettement net au 31 décembre 2026 15% des actions attribuées sur la base du cash-flow d'exploitation cumulé sur la période 2024-2026 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 25% des actions attribuées au titre de la réussite des projets opérationnels en régénération urbaine Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2026) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion

* Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères d'endettement net et de cash-flow libre d'exploitation, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits.

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
22/05/2025 (Plan mandataires sociaux)	47.000 soit 0,08% du capital	9,08 €	21/05/2028	21/05/2028	100% des attributions soumises à présence et performance. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères. - Critères basés sur les normes IFRS. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur le niveau du ratio de levier bancaire cible à fin 2027 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025, 2026 et 2027 20% des actions attribuées au titre des performances de développement 2025, 2026 et 2027 : 15 % sur les réservations Immobilier résidentiel 5% sur les prises de commandes tertiaires 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2027) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score de la Promotion résidentielle 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion

Concernant Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué

Tableau 7 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice 2025			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions	Conditions de performance
18/05/2022 (Plan Mandataires sociaux)	01/07/2025	9.200 soit 23% du nombre maximal d'actions	• Nombre maximum d'actions : 40.000 • 100% des attributions soumises à présence et performance Détail des critères : • 35% : niveau de résultat opérationnel courant (ROC) Groupe cumulé 2022-2023-2024 • Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 65% et strictement inférieur à 80% du ROC Cible : 35% • Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 50% et strictement inférieur à 65% du ROC Cible : 30% • Si le ROC Cumulé est égal ou supérieur à 40% et strictement inférieur à 50% du ROC Cible : 25% • Aucune action n'est acquise si le ROC cumulé est strictement inférieur à 80% du ROC Cible → ROC Groupe cumulé 2022-2023-2024 = 348 M€ → Objectif non atteint • 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 • Si le Backlog est strictement supérieur à 6.400 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 100% • Si le Backlog est strictement supérieur à 6.300 millions d'euros et inférieur ou égal à 6.400 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 90% • Si le Backlog est strictement supérieur à 6.200 millions d'euros et inférieur ou égal à 6.300 millions d'euros au 31 décembre 2024 : 80% • Aucune action n'est acquise si le Backlog est strictement inférieur à 6.200 millions au 31 décembre 2024 → Backlog au 31 décembre 2024 : 4.394 M€ → Objectif non atteint • 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 • Si le Ratio d'Endettement est inférieur ou égal à 2 : 100% • Si le Ratio d'Endettement est compris entre 2,25 et 2 : 90% • Si le Ratio d'Endettement est compris entre 2,5 et 2,25 : 80% • Aucune action n'est acquise si le Ratio d'Endettement est supérieur à 2,5. → Ratio dette nette/EBITDA consolidé sur 2022, 2023 et 2024 : -2,4x → Objectif non atteint • 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 • Si l'objectif est atteint pour le périmètre résidentiel : 50% • Si l'objectif est atteint pour le périmètre entreprise : 30% • Si l'objectif est atteint pour le périmètre collaborateur : 20% • Aucune action n'est acquise au titre d'un périmètre si l'objectif n'est pas atteint → Objectif atteint à 80% (périmètre résidentiel et entreprise)

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice 2025			
Plan	Date acquisition	Nombre d'actions	Conditions de performance
18/05/2022 (Plan Mandataires sociaux)	01/07/2025	9.200 soit 23% du nombre maximal d'actions	10% : critère d'égalité hommes femmes • Atteinte d'un taux de 40% de femmes au moins dans les instances dirigeantes définies comme le Club 1797 • Absence d'écart de rémunération entre les hommes et les femmes excédant 10% chaque année à profil, poste et situation équivalents – Si les deux critères sont atteints : 100% – Si un seul des deux critères est atteint : 50% – Aucune action attribuée au titre de ce critère si aucun des deux critères n'est atteint → Objectif atteint à 100% • 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) • Si le score 2024 est supérieur aux meilleurs scores obtenus au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 : 50% • Si le score 2023 est supérieur aux meilleurs scores obtenus au titre des exercices 2021, 2022 : 50% → NPS 2021 : -20,2 / NPS 2022 : -10,4 / NPS 2023 : -2,5 / NPS2024 : -2,9 → Objectif atteint à 50% • 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024 • Si au 31 décembre 2024 le TSR est supérieur ou égal à 105% du TSR du SBF 120 : 100% • Si au 31 décembre 2024, le TSR est supérieur ou égal à 90% et inférieur à 105% du TSR du SBF 120 : 85% • Aucune action si au 31 décembre 2024 le TSR est inférieur à 90% du TSR du SBF 120 → TSR Nexity au 31/12/2024 : -50,4% vs TSR SBF120 au 31/12/2024 : +18,4% → Objectif non atteint

Tableau 6 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
28/02/2024 (Plan mandataires sociaux)	12.000 soit 0,02% du capital	11,91	27/02/2027	27/02/2027	100% des attributions soumises à présence et performance. - Critères basés sur les normes IFRS*. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères Détail des critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 → aucun montant versé si le résultat opérationnel courant est inférieur à 80% du ROC cible 10% : niveau de <i>backlog</i> au 31 décembre 2025 → aucun montant versé si le <i>backlog</i> est inférieur à 19 mois de CA Promotion 15% : niveau de ratio dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 → aucun montant versé si le ratio n'est pas au moins égal à 3,5x** 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 * Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères de résultat opérationnel courant, de <i>backlog</i> des activités de promotion immobilière et de ratio d'endettement net, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits. ** Pas d'impact sur ce critère des renégociations effectuées sur les ratios bancaires en 2025, ce critère ayant été défini antérieurement à la crise.

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
23/05/2024 (Plan mandataires sociaux)	28.000 soit 0,05% du capital	12,42	22/05/2027	22/05/2027	100% des attributions soumises à présence et performance. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères. - Critères basés sur les normes IFRS*. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur la réduction de l'endettement net au 31 décembre 2026 15% des actions attribuées sur la base du cash-flow d'exploitation cumulé sur la période 2024-2026 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 25% des actions attribuées au titre de la réussite des projets opérationnels en régénération urbaine Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2026) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion * Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères d'endettement net et de cash-flow libre d'exploitation, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits.

Actions attribuées gratuitement					
Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
22/05/2025 (Plan mandataires sociaux)	28.000 soit 0,05% du capital	9,08 €	21/05/2028	21/05/2028	100% des attributions soumises à présence et performance. - Aucune action n'est acquise si l'un des objectifs est réalisé à moins de 80% ou 100% selon les critères. - Critères basés sur les normes IFRS. Critères quantitatifs financiers : 75% 20% des actions attribuées sur le niveau du ratio de levier bancaire cible à fin 2027 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2025, 2026 et 2027 20% des actions attribuées au titre des performances de développement 2025, 2026 et 2027 : 15 % sur les réservations Immobilier résidentiel 5% sur les prises de commandes tertiaires 15% des actions attribuées selon le niveau relatif du TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 au cours de la période Critères quantitatifs non financiers : 25% 25% des actions attribuées selon des critères RSE/RH : 10% sur la réduction de l'empreinte carbone (trajectoire à fin 2027) par rapport à 2019 10% au titre du Net Promoteur Score de la Promotion résidentielle 5% sur les progrès en termes de mixité et d'inclusion

Informations concernant les plans d'actions attribuées gratuitement, échus ou en cours au 31 décembre 2025

Afin d'associer les salariés, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées aux collaborateurs de Nexity (plans collectifs d'attribution gratuite d'actions et d'augmentation de capital réservée aux salariés). Au 31 décembre 2025, environ 62% des collaborateurs du Groupe détiennent des actions Nexity en direct ou via les FCPE du PEG. Le pourcentage de détention du capital de Nexity par les salariés du Groupe (hors FCPE), représente 1,8% du capital au 31 décembre 2025.

Plans en vigueur au 31 décembre 2025

Tableau 10 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Plans en vigueur au 31 décembre 2025 Date d'attribution par le Conseil d'administration	28/02/2024 Mandataires sociaux	28/02/2024 Comex	28/02/2024 Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	16/05/2023	16/05/2023	16/05/2023
Nombre total d'actions attribuées initialement	32.000	98.750	285.400
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,1%	0,2%	0,5%
Nombre d'actions acquises	-	-	-
Nombre d'actions annulées	24.960	83.900	155.673
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	7.040	14.850	129.727
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social : Véronique Bédague Jean-Claude Bassien	20.000 12.000	- -	- -
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	32.000	98.750	120.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	13	236
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	13	46
Date d'expiration de la période d'acquisition	27 février 2027	27 février 2027	27 février 2027
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	100%	51%
Critères de performance	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères* : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 10% : niveau de <i>backlog</i> au 31 décembre 2025 15% : niveau de ratio dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères* : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 10% : niveau de <i>backlog</i> au 31 décembre 2025 15% : niveau de ratio dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 15% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 10% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025	Pour 51% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères* : 21% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2023-2024-2025 5% : niveau de <i>backlog</i> au 31 décembre 2025 10% : niveau de ratio dette/EBITDA (hors IFRS 16) au titre de 2023, 2024 et 2025 5% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2025 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025 5% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	13,29 €	13,29 €	13,29 €

* Le Conseil d'administration a décidé d'aligner les critères de résultat opérationnel courant, de backlog des activités de promotion immobilière et de ratio d'endettement net, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits

Plans en vigueur au 31 décembre 2025				
Date d'attribution par le Conseil d'administration	25/04/2024 Comex	25/04/2024 Managers	23/05/2024 Mandataires sociaux	23/05/2024 Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	16/05/2023	16/05/2023	23/05/2024	23/05/2024
Nombre total d'actions attribuées initialement	52.000	93.000	75.000	174.050
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,1%	0,2%	0,1%	0,3%
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	20.840	35.150	18.000	48.382
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	31.160	57.850	57.000	125.668
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social :				
Véronique Bédague	-	-	47.000	-
Jean-Claude Bassien	-	-	28.000	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	48.000	93.000	75.000	174.050
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	10	24	2	146
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	10	24	2	146
Date d'expiration de la période d'acquisition	24 avril 2027	24 avril 2027	22 mai 2027	22 mai 2027
Durée de la période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	49%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	51%	100%	51%
Critères de performance	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères* : 20% : niveau d'endettement net du Groupe au 31 décembre 2026 15% : amélioration du cash flow libre d'exploitation cumulé 2024-2025-2026 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 25% : réussite des projets opérationnels en régénération urbaine (CA cumulé à l'avancement)	Pour 51% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères* : 10% : niveau d'endettement net du Groupe au 31 décembre 2026 10% : amélioration du cash flow libre d'exploitation cumulé 2024-2025-2026 6% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 10% : réussite des projets opérationnels en régénération urbaine (CA cumulé à l'avancement)	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères : 20% : niveau d'endettement net du Groupe au 31 décembre 2026 15% : amélioration du cash flow libre d'exploitation cumulé 2024-2025-2026 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 25% : réussite des projets opérationnels en régénération urbaine (CA cumulé à l'avancement)	Pour 51% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères : 10% : niveau d'endettement net du Groupe au 31 décembre 2026 10% : amélioration du cash flow libre d'exploitation cumulé 2024-2025-2026 6% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2024 et 2026 10% : réussite des projets opérationnels en régénération urbaine (CA cumulé à l'avancement)

* Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères d'endettement net et de cash-flow libre d'exploitation, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits

Plans en vigueur au 31 décembre 2025				
Date d'attribution par le Conseil d'administration	25/04/2024 Comex	25/04/2024 Managers	23/05/2024 Mandataires sociaux	23/05/2024 Managers
Critères de performance	Critères* : 10% : amélioration continue de la trajectoire carbone (amélioration à fin 2026 vs 2019) 10% : net promoter score (satisfaction clients - progression 2024, 2025 et 2026) 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2026	Critères* : 5% : amélioration continue de la trajectoire carbone (amélioration à fin 2026 vs 2019) 5% : net promoter score (satisfaction clients - progression 2024, 2025 et 2026) 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2026	Critères : 10% : amélioration continue de la trajectoire carbone (amélioration à fin 2026 vs 2019) 10% : net promoter score (satisfaction clients - progression 2024, 2025 et 2026) 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2026	Critères : 5% : amélioration continue de la trajectoire carbone (amélioration à fin 2026 vs 2019) 5% : net promoter score (satisfaction clients - progression 2024, 2025 et 2026) 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2026
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	12,42 €	12,42 €	12,42 €	12,42 €

* Le Conseil d'administration du 18 décembre 2025 a décidé d'aligner les critères d'endettement net et de cash-flow libre d'exploitation, sur la base des normes IFRS utilisées pour les comptes 2025, afin d'être en cohérence avec le reporting financier du Groupe qui est présenté en normes IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025. Il est précisé que ces modifications sont de nature purement technique et n'entraînent aucune diminution des droits

Plans en vigueur au 31 décembre 2025 Date d'attribution par le Conseil d'administration	24/04/2025 Démocratique	24/04/2025 Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	23/05/2024	23/05/2024
Nombre total d'actions attribuées initialement	270.895	40.000
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,41%	0,06%
Nombre d'actions acquises	-	-
Nombre d'actions annulées	38.505	2.220
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	232.390	37.780
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social :	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	270.895	40.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	3.187	14
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	3.187	14
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 juin 2028	30 juin 2028
Durée de la période d'acquisition	3 ans et 2 mois	3 ans et 2 mois
Conditions d'acquisition	Présence	Performance et présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	100%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	0%	51%
Critères de performance		Critères pour 51% des attributions: 10% : niveau de ratio de levier bancaire au 31 décembre 2027 10% : niveau de résultat opérationnel courant France cumulé du Groupe 2025-2026-2027 en normes IFRS 7% : réservations Immobilier résidentiel cumulées 2025-2026-2027 3% : niveau de prises de commandes de l'Immobilier tertiaire 2025-2026-2027 6% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 5% : l'amélioration de l'empreinte Carbone mesurée au niveau de chaque périmètre de promotion du Groupe (résidentiel, tertiaire) 5% : progression du net promoteur score de la Promotion résidentielle 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	9,27 €	9,27 €

Plans en vigueur au 31 décembre 2025	22/05/2025	22/05/2025	22/05/2025
Date d'attribution par le Conseil d'administration	Mandataires sociaux	Comité de Direction générale	Managers
Date d'autorisation par l'Assemblée générale	22/05/2025	22/05/2025	22/05/2025
Nombre total d'actions attribuées initialement	75.000	15.000	209.900
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,11%	0,02%	0.33%
Nombre d'actions acquises	-	-	-
Nombre d'actions annulées	11.250	6.500	26.224
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	63.750	8.500	183.676
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social :			
<i>Veronique Bédague</i>	47.000	-	-
<i>Jean-Claude Bassien</i>	28.000	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	75.000	15.000	209.900
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	2	3	170
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	2	3	167
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 juin 2028	30 juin 2028	30 juin 2028
Durée de la période d'acquisition	3 ans et 1 mois	3 ans et 1 mois	3 ans et 1 mois
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	0%	49%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	100%	51%
Critères de performance	Critères pour 100% des attributions : 20% : niveau de ratio de levier bancaire au 31 décembre 2027 20% : niveau de résultat opérationnel courant France cumulé du Groupe 2025-2026-2027 en normes IFRS 15% : réservations Immobilier résidentiel cumulées 2025-2026-2027 5% : niveau de prises de commandes de l'Immobilier tertiaire 2025-2026-2027 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 10% : l'amélioration de l'empreinte Carbone mesurée au niveau de chaque périmètre de promotion du Groupe (résidentiel, tertiaire) 10% : progression du net promoteur score de la Promotion résidentielle 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025	Critères pour 100% des attributions : 20% : niveau de ratio de levier bancaire au 31 décembre 2027 20% : niveau de résultat opérationnel courant France cumulé du Groupe 2025-2026-2027 en normes IFRS 15% : réservations Immobilier résidentiel cumulées 2025-2026-2027 5% : niveau de prises de commandes de l'Immobilier tertiaire 2025-2026-2027 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 10% : l'amélioration de l'empreinte Carbone mesurée au niveau de chaque périmètre de promotion du Groupe (résidentiel, tertiaire) 10% : progression du net promoteur score de la Promotion résidentielle 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025	Critères pour 51% des attributions : 10% : niveau de ratio de levier bancaire au 31 décembre 2027 10% : niveau de résultat opérationnel courant France cumulé du Groupe 2025-2026-2027 en normes IFRS 7% : réservations Immobilier résidentiel cumulées 2025 2026-2027 3% : niveau de prises de commandes de l'Immobilier tertiaire 2025-2026-2027 6% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2023 et 2025 5% : l'amélioration de l'empreinte Carbone mesurée au niveau de chaque périmètre de promotion du Groupe (résidentiel, tertiaire) 5% : progression du net promoteur score de la Promotion résidentielle 5% : critère d'égalité hommes femmes à fin 2025
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	9,08 €	9,08 €	9,08 €

Plans échus au 31 décembre 2025

Tableau 10 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

Plans échus au cours de l'exercice 2025 Date d'attribution par le Conseil d'administration	27/04/2022 Comex/Managers	18/05/2022 Mandataires sociaux	18/05/2022 Comex/Managers
Nombre total d'actions attribuées initialement	165.800	100.000	48.200
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,3%	0,2%	0,1%
Nombre d'actions acquises	26.473	23.000	6.808
Part rapportée au capital des actions acquises	0,05%	0,04%	0,3%
Nombre d'actions annulées	139.327	77.000	41.392
Nombre total d'actions acquises par mandataire social			
Véronique Bédague	-	13.800	-
Jean-Claude Bassien	-	9.200	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	161.400	100.000	48.200
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	33	2	29
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	30	2	29
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 juin 2025	30 juin 2025	30 juin 2025
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans et 1,5 mois	3 ans et 1,5 mois	3 ans et 1,5 mois
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Performance et présence	Performance et présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	0%	0%	0%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	100%	100%	100%
Critères de performance	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 40%* Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 80% Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024	Pour 100% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 40%* Critères : 35% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 10% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 10% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 10% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 10% : critère d'égalité hommes femmes 10% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024) 15% : niveau relatif de TSR (création de valeur boursière) par rapport au SBF 120 entre 2022 et 2024
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	28,96 €	30,34 €	30,34 €

* Conformément à la décision du Conseil d'administration du 8 janvier 2024 qui a ramené le taux de 80% à 40%

Plans échus au cours de l'exercice 2025 Date d'attribution par le Conseil d'administration	18/05/2022 Managers	18/05/2022 Démocratique
Nombre total d'actions attribuées initialement	41.000	218.040
Part rapportée au capital des actions attribuées initialement	0,1%	0,4%
Nombre d'actions acquises	12.663	67.530
Part rapportée au capital des actions acquises	0,02%	0,12%
Nombre d'actions annulées	28.337	150.510
Nombre total d'actions attribuées au mandataire social	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	41.000	218.040
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	78	7.268
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	78	7.268
Date d'expiration de la période d'acquisition	30 juin 2025	30 juin 2025
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans et 1,5 mois	3 ans et 1,5 mois
Conditions d'acquisition	Performance et présence	Présence
% des attributions soumises à seule condition de présence	49%	100%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	51%	0%
Critères de performance	Pour 51% des attributions Aucune action ne sera attribuée si les objectifs quantitatifs financiers ne sont pas réalisés au moins à hauteur de 40%* Critères : 21% : niveau de résultat opérationnel courant Groupe cumulé 2022-2023-2024 6% : niveau de backlog au 31 décembre 2024 6% : niveau de ratio dette/EBITDA au titre de 2022, 2023 et 2024 6% : niveau de réduction de l'empreinte carbone 2024 6% : critère d'égalité hommes femmes 6% : niveau de satisfaction clients (progression 2022, 2023 et 2024)	
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	30,34 €	30,34 €

* Conformément à la décision du Conseil d'administration du 8 janvier 2024 qui a ramené le taux de 80% à 40%

4.4.1.5 Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les performances de la Société et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société

Conformément aux 6° et 7° du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-après indique, pour chaque dirigeant mandataire social de Nexity, les ratios entre le niveau de sa rémunération et, d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux ; ainsi que l'évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant mandataire social, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés, autres que les dirigeants, et des ratios susmentionnés, au cours des cinq exercices les plus récents.

Le tableau ci-dessous présente le ratio d'équité pour le Groupe sur les cinq dernières années. Il évolue favorablement depuis 2 ans (en baisse sur la moyenne et sur la médiane). Le positionnement des mandataires de Nexity se situe dans la fourchette basse des ratios d'équité observés dans les autres entreprises du SBF120.

Évolution des ratios d'équité entre 2021 et 2025

	2021	2022	2023	2024*	2025	Variation 2021-2025
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS						
Rémunération moyenne des salariés (en k€) ⁽¹⁾⁽²⁾	57,0	60,0	56,8	70,4	73,6	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	1,8%	5,3%	-5,3%	23,8%	4,6%	
Rémunération médiane des salariés (en k€) ⁽¹⁾⁽²⁾	43	46,1	46,1	52,0	56,8	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-0,1%	7,1%	-0,1%	12,9%	9,3%	
CALCUL DES RATIOS						
Président du Conseil d'administration						
Rémunération Alain Dinin (en k€) ⁽³⁾⁽⁴⁾	1.519	1.144				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	0,1%	-24,7%				
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	27	19				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-1,7%	-28,5%				
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	35	25				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	0,1%	-29,7%				
Président du Conseil d'administration et Directeur général						
Rémunération Véronique Bédague (en k€) ⁽³⁾⁽⁵⁾			1.446	1.566	1.867	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-32,4%	8,3%	19,2%	
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés			25	22	25	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-28,6%	-12,5%	14,0%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés			31	30	33	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %			-32,3%	-4,1%	9,1%	
Directeur général						
Rémunération Véronique Bédague (en k€) ⁽³⁾⁽⁵⁾	1.772	2.139				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		20,7%				
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	31	36				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		14,6%				
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	41	46				
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		12,6%				
Directeur général délégué						
Rémunération Julien Carmona (en k€) ⁽³⁾⁽⁶⁾	723					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-64,4%					
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	13					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-65%					
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	17					
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	-64,3%					
Rémunération Jean-Claude Bassien (en k€) ⁽³⁾⁽⁷⁾	1.180	1.417	868	989	1.178	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		20,2%	-38,8%	14,0%	19,1%	

	2021	2022	2023	2024*	2025	Variation 2021-2025
RÉMUNÉRATION DES SALARIÉS						
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	21	24	15	14	16	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		14,1%	-35,4%	-8,0%	13,9%	
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	27	31	19	19	21	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %		12,1%	-38,7%	1,0%	9,0%	
PERFORMANCES FINANCIÈRES						
Résultat net consolidé part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants (performances de la Société)(en k€)	187.712	187.770	19.206	(62.226)	(188.388)	
Évolution par rapport à l'exercice précédent – en %	62%	0%	-90%	-424%	-203%	

* Les données 2024 sont à périmètre courant, c'est à dire en excluant les données relatives à l'administration de biens et Nexity Property Management, cédés en 2024. Le périmètre constant par rapport à 2023 peut être consulté dans le Document d'enregistrement universel 2024 en pages 297-298

- (1) A des fins de représentativité, les salariés retenus pour les besoins du calcul de la rémunération médiane et moyenne des salariés sont les collaborateurs présents au 31 décembre de chaque exercice considéré, titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée (CDI) et ayant été présents sur l'exercice considéré au moins 365 jours en CDI. Cette méthode permet de neutraliser les effets d'entrées/sorties pouvant avoir un impact sur l'interprétation de la rémunération annuelle, conformément aux recommandations de l'AFEP. Le périmètre considéré est celui du reporting social géré dans le système de SIRH de Paie de la Société sur la totalité des exercices considérés. Cette méthode permet de couvrir plus de 80% des effectifs du Groupe.
- (2) Les éléments de rémunération suivants ont été retenus pour les salariés : la rémunération fixe (y-compris 13ème mois et prime d'ancienneté conventionnelle en EQTP versée sur l'exercice) ; la rémunération variable versée sur l'exercice ; les avantages en nature ; les éléments de rémunération variable pluriannuelle (prise en compte et valorisation du montant sur l'année d'attribution) ; les actions gratuites attribuées (les titres attribués ayant été valorisés à la valeur IFRS brute à la date d'attribution) ; et l'Épargne Salariale (montants bruts des quotes-parts de participation et intéressement, hors abondement et monétisation de congés / CET).
- (3) Les éléments de rémunération suivants ont été retenus pour les dirigeants mandataires sociaux : la rémunération fixe (y-compris 13ème mois et prime d'ancienneté conventionnelle en EQTP versée sur l'exercice) ; la rémunération variable versée sur l'exercice ; les avantages en nature ; les éléments de rémunération variable pluriannuelle (prise en compte et valorisation du montant sur l'année d'attribution) ; les actions gratuites attribuées (les titres attribués ayant été valorisés à la juste valeur IFRS à la date d'attribution).
- (4) M. Alain Dinin a exercé les fonctions de Président-Directeur général de la Société au cours des exercices 2016 à 2018, et jusqu'au 22 mai 2019, date à laquelle il a pris les fonctions de Président du Conseil d'administration, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société ayant été dissociées. Suite au décès de M. Jean-Philippe Ruggieri, M. Alain Dinin a repris les fonctions de Président-Directeur général de la société le 25 avril 2020 jusqu'au 19 mai 2021, date à laquelle il reprend ses fonctions de président du Conseil d'Administration, Véronique Bédague prenant les fonctions de Directeur Général. L'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (5) Mme Véronique Bédague a exercé les fonctions de Directrice générale de la Société du 20 mai 2021 au 1er janvier 2023, date à laquelle elle est devenue Présidente-Directrice générale de la Société. Pour la période courant du 1er janvier 2021 au 19 mai 2021, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à Mme Véronique Bédague au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). A compter du 20 mai 2021, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.
- (6) M. Julien Carmona exerce les fonctions de Directeur Général délégué de la Société depuis sa nomination en date du 31 mai 2018. Pour la période courant du 1er janvier 2018 au 31 mai 2018, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à M. Julien Carmona au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). A compter du 31 mai 2018 et jusqu'au 19 mai 2021, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte. En 2021, afin d'avoir des éléments de rémunération comparables au numérateur et au dénominateur, la rémunération de Julien Carmona a été annualisée.
- (7) M. Jean-Claude Bassien exerce les fonctions de Directeur Général Délégué de la Société depuis sa nomination en date du 20 mai 2021. Pour la période courant du 1er janvier 2021 au 19 mai 2021, les éléments de rémunération considérés sont les éléments versés à M. Jean-Claude Bassien au titre de son contrat de travail, suivant les principes énoncés ci-dessus (note (2)). A compter du 20 mai 2021, l'ensemble des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels versés, les actions de performance attribuées, et les avantages de toute nature attribués au titre de son mandat social sont pris en compte.

4.4.1.6 Rémunération des membres du Conseil d'administration, hors Présidente-Directrice générale

Les membres du Conseil d'administration n'ont perçu, au cours de et au titre de l'exercice 2025 de la part de la Société et des sociétés du Groupe, aucune autre rémunération que la somme qui leur est allouée à raison de leur mandat d'administrateur, à l'exception des administrateurs représentant les salariés, actionnaires ou non, qui ne perçoivent pas d'autres rémunérations que leur salaire, et de la Présidente-Directrice générale, dont la rémunération au cours et au titre de l'exercice 2025 est décrite au paragraphe 4.4.1.2 « Rémunération applicable à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale » du présent chapitre.

Les administrateurs, dont la durée du mandat est de quatre ans, sont exclusivement rémunérés par une somme fixe

annuelle qui leur est allouée par l'Assemblée générale et fixée à 400.000 euros depuis l'Assemblée générale du 18 mai 2022.

L'Assemblée générale du 23 mai 2024, sur proposition du Conseil d'administration et du Comité des rémunérations et des nominations, a approuvé les règles de répartition entre les administrateurs en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents comités et en tenant compte des travaux réalisés par chaque Comité. Ces règles de répartition ont été confirmées par l'Assemblée générale du 22 mai 2025, qui a ajouté, sur proposition du Conseil d'administration et du Comité des rémunérations et des nominations, une rémunération distincte pour le Vice-Président et l'Administratrice Référente.

La répartition se fait de la manière suivante, en fonction de la participation effective aux réunions des Comités et du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) :

- 3.200 euros par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur ;
- 2.600 euros par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;
- 1.800 euros par séance des autres comités, le double pour le Président du Comité ;
- 2.000 euros annuels pour la Vice-Présidente du Comité RSE
- 5.000 euros annuels pour le Vice-Président du Conseil d'administration ; et
- 5.000 euros annuels pour l'Administratrice Référente.

Au titre de l'exercice 2025, les règles de répartition de cette somme ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 2 avril 2025, après avis du Comité des rémunérations et des nominations. Ces dernières ont ensuite été approuvées par l'Assemblée générale du 22 mai 2025 dans sa 14ème résolution à 97,96%.

En application des règles de répartition décrites ci-dessus, le montant de la somme attribuée à l'ensemble des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat au sein de la Société au titre de l'exercice 2025 sur la base d'une enveloppe de 400.000 euros s'est élevé à 308.800 euros bruts, dont 167.800 euros bruts versés sur l'exercice 2025 et le solde versé en février 2026.

Le tableau ci-après présente le montant attribué ou versé à chaque administrateur au cours ou au titre des exercices 2024 et 2025. Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2024, le montant de la somme allouée à l'ensemble des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat et/ou fonction au sein de la Société s'était élevé à 285.371 euros.

Le tableau ci-après ne présente pas la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2025, ou versée au cours du même exercice, à la Présidente-Directrice générale. Celle-ci fait l'objet du paragraphe 4.4.1.2 « Rémunération applicable à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale » du présent chapitre.

Tableau 3 : Position-recommandation AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
Rémunération des administrateurs non-salariés				
Charles-Henri Filippi	45.800	41.843	43.257	38.800
Agnès Nahum	62.400	62.043	54.257	49.814
Soumia Belaidi-Malinbaum	51.800	50.800	48.000	47.300
Magali Smets	46.200	46.200	44.400	36.200
Crédit Mutuel Arkéa	24.400	27.000	37.200	18.200
AG2R La Mondiale	16.000	19.200	24.200*	22.600
Florence Verzelen	21.400	21.400	19.600	6.400
Enrique Martinez	40.800	40.800	21.600	3.200
Serge Magdeleine (Administrateur depuis le 24 juillet 2025)**	N/A	N/A	N/A	N/A
Jérôme Grivet (administrateur jusqu'au 16 juin 2025)**	N/A	N/A	N/A	N/A
Luce Gendry (administratrice jusqu'au 23 mai 2024)	-	-	30.857	51.157
Myriam El Khomri (administratrice jusqu'au 14 décembre 2023)	-	-	-	14.800
Sous-total	308.800	309.286	323.371	288.471
Rémunération annuelle des administrateurs salariés au titre de leur contrat de travail				
Bruno Catelin	75.000	76.860	73.500	75.750
Constante Poublot (administratrice depuis le 22 avril 2024)	175.000	181.781	103.979	110.091
Caroline Desmaretz (administratrice depuis le 22 mai 2025)	76.221	75.714	-	-
Eddie Belmokthar (administrateur du 23 mai au 19 juin 2024)	-	-	8.735	14.784
Karine Suzzarini (administratrice jusqu'au 2 avril 2024)	-	-	27.108	27.279
Luc Touchet (administrateur jusqu'au 2 avril 2024)	-	-	9.547	9.547
Sous-total	326.221	334.355	222.869	237.451
TOTAL	635.021	643.641	536.240	525.922

* Correction apportée sur publié 2024

** Conformément à la politique du groupe Crédit Agricole, Jérôme Grivet et Serge Magdeleine ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur

4.4.2 Politiques de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity pour l'exercice 2026 (ex ante)

En application de l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce, il est demandé à l'Assemblée générale annuelle du 21 mai 2026 devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'approuver les politiques de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs au titre de l'exercice 2026.

4.4.2.1 Principes de rémunération communs à l'ensemble des mandataires sociaux

La politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux de Nexity est déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, puis est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires devant statuer sur les comptes annuels. La politique de rémunération fait l'objet d'une évaluation annuelle par le Comité des rémunérations et des nominations et par le Conseil d'administration. Le Comité des rémunérations et des nominations, dont la composition est conforme aux recommandations du Code Afep-Medef, assure en outre un suivi annuel de la mise en œuvre de cette politique de rémunération. Par ailleurs, l'élaboration de la politique par le Conseil d'administration est effectuée conformément au Code Afep-Medef, hors la présence des intéressés.

L'élaboration de la politique de rémunération tient compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société. Notamment, la Société se conforme à la recommandation du Code Afep-Medef suivant laquelle un administrateur salarié siège au sein du Comité des rémunérations et des nominations. D'autre part, le Conseil d'administration et le Comité des rémunérations et des nominations tiennent compte, dans le cadre de leurs travaux préparatoires de la politique de rémunération, des ratios établis en application du 6^o de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce. Le Conseil d'administration s'assure notamment que le niveau de ces ratios soit en ligne avec le niveau des ratios publiés par des sociétés cotées comparables du même secteur d'activité, pour des dirigeants ayant des fonctions comparables (voir paragraphe 4.4.1.5 « Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les performances de la Société et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société » du présent chapitre).

Cette politique est adoptée par le Conseil d'administration une fois que celui-ci s'est assuré qu'elle est conforme à l'intérêt social de la Société, qu'elle contribue à sa pérennité et qu'elle s'inscrit dans sa stratégie commerciale.

Par ailleurs, le Conseil d'administration se réserve la possibilité de déroger à l'application de la politique de rémunération lorsque cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la société, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 III alinéa 2 du Code de commerce,

Les circonstances particulières et imprevisibles peuvent résulter notamment d'un événement majeur affectant les marchés, l'économie et/ou le secteur d'activité du Groupe.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration peut, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations ajuster un ou plusieurs des critères composant la rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux exécutifs :

- De façon exceptionnelle, tant à la hausse qu'à la baisse ;
- Sans que cela puisse dépasser le plafond prévu dans la politique de rémunération ; et

De façon à s'assurer que les résultats de l'application des critères composant la rémunération variable annuelle reflètent tant la performance des dirigeants mandataires sociaux exécutifs que celle du Groupe ainsi que l'alignement des intérêts de la Société avec celui de ses actionnaires.

Tout ajustement effectué sur la rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux exécutifs fera l'objet d'une communication dûment motivée. Les éléments de rémunération variable tels qu'ajustés resteront soumis au vote des actionnaires a posteriori lors de l'Assemblée générale.

Conformément aux recommandations de l'Afep-Medef, et aux nombreux échanges intervenus avec les investisseurs en préparation de la prochaine Assemblée générale, la structure de rémunération des dirigeants mandataires sociaux proposée pour l'exercice 2026 est stable, et ses composantes ont été revues afin de les mettre en cohérence avec la stratégie et le contexte de l'entreprise, notamment les conditions de déclenchement du versement de l'indemnité de cessation de fonctions de la Présidente-Directrice générale.

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, s'est attaché à proposer une rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux structurée autour de trois composantes : une rémunération fixe, une rémunération variable annuelle et une rémunération de long terme (attribution gratuite d'actions). Chacune de ces composantes représente environ un tiers de la rémunération globale, traduisant un équilibre entre la reconnaissance des responsabilités exercées, l'atteinte d'objectifs annuels de performance et l'alignement des intérêts des dirigeants avec la stratégie et la performance durable du Groupe à long terme. Les critères de rémunération variable *ex ante* des dirigeants mandataires sociaux sont basés sur des critères financiers, extra-financiers et qualitatifs en lien avec les enjeux du New Nexity et l'alignement des intérêts avec les actionnaires.

Par ailleurs, la rémunération des administrateurs dépend exclusivement de leur assiduité et ainsi contribue à l'engagement du Conseil et à la qualité de ses travaux.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

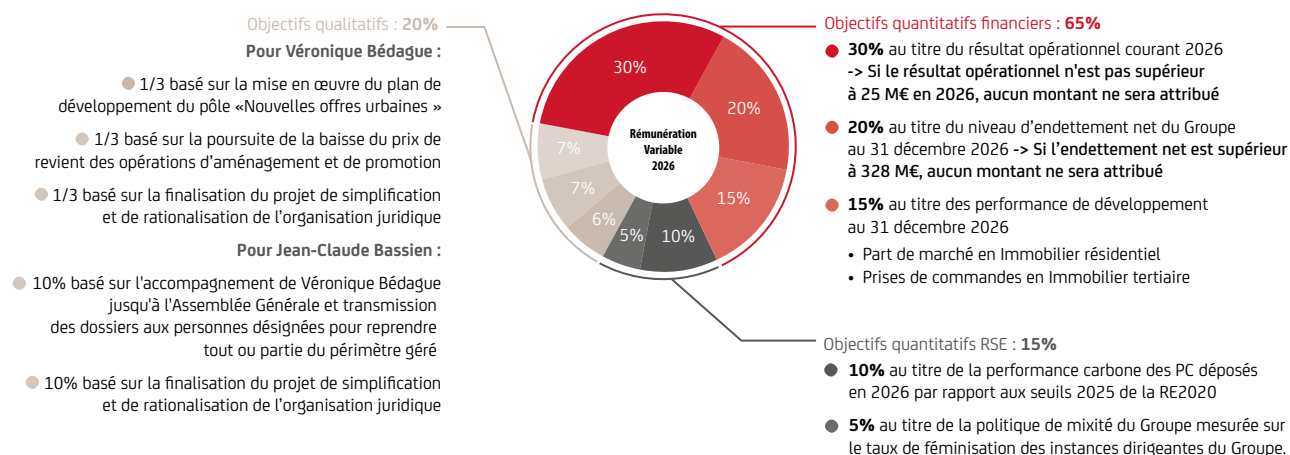
Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs

Ainsi, au regard des enjeux stratégiques annoncés par la Société lors de la publication de ses résultats annuels 2025, le Conseil d'administration propose que la rémunération ex ante 2026 des dirigeants mandataires sociaux se décompose comme suit :

- Stabilité des rémunérations fixes ; et
- Stabilité des montants de rémunérations variables cibles annuelle et long-terme, avec une évolution des critères pour tenir compte des enjeux stratégiques à relever par les dirigeants mandataires sociaux à court et moyen termes.

Il est ainsi proposé la pondération des critères de rémunération variable suivante :

Rémunération 2026 ex ante



Il est précisé que le plafond de la part variable cible peut, comme en 2025, atteindre 110% en cas de dépassement de certains objectifs fixés par le Conseil d'administration.

Comme les années précédentes, la rémunération variable pluriannuelle permet de tendre vers un mix équilibré entre la rémunération fixe, variable et pluriannuelle. Le Conseil d'administration a volontairement retenu une valeur de référence de 16 euros par action, supérieure au cours de bourse au moment de l'attribution, afin de créer un effet incitatif à destination du management et d'aligner la rémunération en actions sur l'objectif d'amélioration durable du cours de bourse.

L'attribution, le niveau et le versement des rémunérations variables des dirigeants mandataires sociaux exécutifs sont conditionnés à l'atteinte d'objectifs de performance exigeants fixés et dont la satisfaction sera évaluée par le Conseil d'administration, après avis du Comité des rémunérations et des nominations.

Le versement sera effectué après un vote ex post favorable de l'Assemblée générale se tenant en 2027 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 (article L. 22-10-34 II du Code de commerce).

Les éléments de rémunération variable annuelle de chaque dirigeant mandataire social exécutif sont soumis à une clause dite de *clawback* applicable en cas de fraude ou de faute grave ou lourde avérée de ces derniers ayant un impact négatif significatif en termes d'image et de réputation et/ou en termes financiers sur la Société et sur son Groupe, ou si les données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance étaient manifestement et intentionnellement faussées.

Les dirigeants mandataires sociaux ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur ou de Président de Comité tant qu'ils exercent des fonctions exécutives au sein de Nexity.

Lorsque des mandataires sociaux sont nouvellement nommés et qu'aucune politique de rémunération applicable n'a été approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires, le Conseil d'administration applique, après avis du Comité des rémunérations et des nominations, les dispositions de la dernière politique de rémunération approuvée applicable à un mandataire social exerçant soit le même mandat soit un mandat de même nature, en l'adaptant le cas échéant de manière à tenir compte des spécificités des responsabilités ainsi que de l'expérience et des compétences du mandataire social concerné en tenant compte des pratiques de marché.

4.4.2.2 Politique de rémunération applicable à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale du 21 mai 2026, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel de la Présidente-Directrice générale, jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, Véronique Bédague doit conserver au minimum 10% des actions issues d'attributions gratuites et les inscrire au nominatif.

La politique de rémunération de la Présidente-Directrice générale se compose d'une partie fixe, d'un variable et d'un variable pluriannuel décrits ci-après.

Synthèse de la rémunération fixe et variable annuelle de Véronique Bédague pour l'exercice 2026 (vote ex ante)

Rémunération fixe			750.000 €
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)			650.000 €
Critères de rémunération variable annuelle	Minimum	Maximum	Montant maximum attribuable
Objectifs quantitatifs : 80%			562.250 €
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 €
Objectifs qualitatifs : 20%			130.000 €
1/3 basé sur la mise en oeuvre du plan de développement du pôle «Nouvelles offres urbaines »	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 €
1/3 basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique	0%	100%	43.333 €
TOTAL			692.250 €
% d'atteinte du montant cible			107%

Le tableau ci-dessous présente de manière détaillée les taux d'atteinte par critère de la rémunération variable annuelle au titre de l'année 2026 :

Véronique Bédague – Présidente-Directrice générale – Politique de rémunération pour l'exercice 2026 (vote ex ante)

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	750.000 €
Rémunération variable annuelle	650.000 € (soit 87% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de surperformance sur certains objectifs à 110%.
Rémunération variable annuelle	Le détail des montants et des seuils, préétablis par le Conseil d'administration, n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs : 80% (soit un montant cible de 520.000 € et un montant maximum atteignable de 562.250 €) • 30% basé sur le résultat opérationnel courant 2026, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Si le résultat opérationnel courant n'est pas au moins égal à 25 M€, aucun montant ne sera attribué • Le résultat opérationnel courant est calculé sur le périmètre New Nexity. • 20% basé sur le niveau d'endettement net du Groupe à fin 2026, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Cet objectif a pour but de poursuivre la trajectoire baissière de la dette nette du Groupe • Le niveau d'endettement net s'entend hors dette sur obligations locatives (IFRS 16) et présenté selon les normes IFRS • Si l'endettement net est supérieur à 328 M€, aucun montant ne sera attribué • 15% au titre des performances de développement au 31 décembre 2026 : • 10% basé sur la part de marché en immobilier résidentiel • 5% basé sur les prises de commandes en immobilier tertiaire, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • 15% au titre de critères RSE - RH décomposés comme suit : • 10% basé sur la performance carbone par rapport aux seuils 2025 de la RE2020 des PC déposés en 2026 (cible à -10% par rapport à la RE2020 pour une atteinte à 100% et surperformance à 110% si baisse supérieure à 15%) • 5% basé sur les progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797).

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	Objectifs qualitatifs : 20% (soit un montant cible et maximum de 130.000 €) • <u>1/3 basé sur la mise en oeuvre du plan de développement du pôle « Nouvelles offres urbaines »</u> • Présentation et mise en oeuvre du plan de développement 2026 • <u>1/3 basé sur la poursuite de la baisse du prix de revient des opérations d'aménagement et de promotion</u> • L'exécution du plan de performance opérationnel • <u>1/3 basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique</u> • Finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique et transfert des collaborateurs de Foncier Conseil (Aménagement) et Nexity Immobilier d'Entreprise en région ainsi que les collaborateurs des sociétés Edouard Denis concernés par l'arrêt de la marque dans certains territoires dans les filiales Nexity
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	47.000 actions sur la base de l'autorisation soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 mai 2026. • Acquisition en 2029 (période d'acquisition minimum de 3 ans) soumise à des critères et des conditions de performance pour 100% des actions ainsi qu'à une condition de présence • Le détail des montants et des seuils n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité • Les conditions seront fondées sur plusieurs indicateurs qui permettent de mesurer la performance du Groupe, tant dans sa performance financière, boursière, que sa politique RSE Critères quantitatifs financiers : 75% • 20% des actions attribuées sur un ratio de levier inférieur à 3,5x à fin 2028 • 20% des actions attribuées sur le niveau de résultat opérationnel courant 2026-2027-2028 • 20% des actions attribuées au titre des performances de développement 2026-2027-2028 : • 15% sur les réservations en immobilier résidentiel • 5% sur les 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 à raison du mandat d'administrateur ou de Président du Conseil	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	370 €/mois – Véhicule de fonction
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Contrat de travail résilié depuis le 19 mai 2021 Clause de non-concurrence d'un an : • Rémunérée par une indemnité, payable mensuellement, égale à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) versées par la Société au cours des 2 années précédant la date effective du départ, en contrepartie de l'engagement de ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente de celle du Groupe ; • Ce dispositif a été mis en place lors de la nomination de Madame Véronique Bédague en qualité de Présidente-Directrice générale, en vue de protéger les intérêts légitimes de la Société ; • Le Conseil se réserve la possibilité, au moment du départ, de renoncer intégralement ou partiellement à l'engagement de non-concurrence et donc de ne pas verser l'indemnité correspondante ; et • Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Président-Directrice Générale fait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne peut être versée au-delà de 65 ans. Indemnité de cessation de fonction • Une indemnisation (hors indemnisation de la clause de non-concurrence) 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 ; et • Le droit de percevoir l'indemnité est soumis à la réalisation de conditions de performance, la proportion de l'indemnité due décroissant en fonction du taux de réalisation desdites conditions (voir ci-après le détail des critères de performance conditionnant l'octroi de l'indemnité de cessation de fonction). Plafonnement de l'ensemble • 2 fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (fixe et part variable annuelle) en incluant les éventuelles indemnités perçues à raison de la rupture du contrat de travail conformément aux dispositions du Code Afep-Medef.
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence	Montants attribués et critères de performance conditionnant l'octroi de l'indemnité de cessation de fonction : 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, et • 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. Fait générateur : départ définitif du Groupe à la suite : • D'une révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) pendant la durée du mandat ; • D'un non-renouvellement à l'échéance du mandat ; et • D'une démission (avant la fin du mandat) en raison d'une divergence de vues avec le Conseil et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social.

4.4.2.3 Politique de rémunération applicable à Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale devant être tenue le 21 mai 2026, cette politique de rémunération s'appliquerait au successeur éventuel du Directeur général délégué, jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée générale.

Le Conseil d'administration de Nexity, lors de sa séance du 25 février 2026, a pris acte de la démission de Jean-Claude Bassien de ses fonctions de Directeur général délégué avec une date d'effet au 21 mai 2026, à l'issue de l'Assemblée générale de la Société. Le versement de sa rémunération fixe et variable sera calculé au *prorata temporis*.

Pour l'année 2026, la politique de rémunération du Directeur général délégué se compose d'une partie fixe et d'un variable annuel décrits ci-après.

Synthèse de la rémunération fixe et variable annuelle de Jean-Claude Bassien pour l'exercice 2026 (vote ex ante)

Rémunération fixe			500.000 €
Rémunération variable annuelle (pour objectifs atteints à 100%)			400.000 €
Critères de rémunération variable annuelle	Minimum	Maximum	Montant maximum attribuable
Objectifs quantitatifs : 80%			346.000 €
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 €
Objectifs qualitatifs : 20%			80.000 €
10% basé sur la mise en oeuvre du plan de développement du pôle « Nouvelles offres urbaines »	0%	100%	40.000 €
10% basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique	0%	100%	40.000 €
TOTAL			426.000 €
% d'atteinte du montant cible			107%

**Jean-Claude BASSIEN – Directeur général délégué – Politique de rémunération pour l'exercice 2026
(vote ex ante)**

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération fixe	500.000 € proratisés
Rémunération variable annuelle	400.000 € proratisés (soit 80% de la rémunération fixe annuelle) pour une atteinte des objectifs à 100% et capacité de surperformance pour certains objectifs à 110%.
Rémunération variable annuelle	Le détail des montants et des seuils, préétablis par le Conseil d'administration, n'est pas dévoilé pour des raisons de confidentialité. Objectifs quantitatifs : 80% (soit un montant cible de 320.000 € et un montant maximum atteignable de 346.000 €) • 30% basé sur le résultat opérationnel courant 2026, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Si le résultat opérationnel courant n'est pas au moins égal à 25 M€, aucun montant ne sera attribué • Le résultat opérationnel courant est calculé sur le périmètre New Nexity. • 20% basé sur le niveau d'endettement net du Groupe à fin 2026, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • Cet objectif a pour but de poursuivre la trajectoire baissière de la dette nette du Groupe • Le niveau d'endettement net s'entend hors dette sur obligations locatives (IFRS 16) et présenté selon les normes IFRS • Si l'endettement net est supérieur à 328 M€, aucun montant ne sera attribué • 15% au titre des performances de développement au 31 décembre 2026 : • 10% basé sur la part de marché en immobilier résidentiel • 5% basé sur les prises de commandes en immobilier tertiaire, avec possibilité de surperformance de cet objectif à 110% • 15% au titre de critères RSE - RH décomposés comme suit : • 10% basé sur la performance carbone par rapport aux seuils 2025 de la RE2020 des PC déposés en 2026 (cible à -10% par rapport à la RE2020 pour une atteinte à 100% et surperformance à 110% si baisse supérieure à 15%) • 5% basé sur les progrès de la politique de mixité du Groupe mesurée sur le taux de féminisation des instances dirigeantes du Groupe (Club 1797).

Éléments de la politique de rémunération	Présentation
Rémunération variable annuelle	Objectifs qualitatifs : 20% (soit un montant cible de 80.000 €) 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 10% basé sur la finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique - Finalisation du projet de simplification et de rationalisation de l'organisation juridique et transfert des collaborateurs de Foncier Conseil (Aménagement) et Nexity Immobilier d'Entreprise en région ainsi que les collaborateurs des sociétés Edouard Denis concernés par l'arrêt de la marque dans certains territoires dans les filiales Nexity
Rémunération exceptionnelle	Absence de rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	Néant
Rémunération à raison du mandat d'administrateur	Néant
Valorisation des avantages de toute nature	Monsieur Jean-Claude Bassien continuera de bénéficier des avantages en nature (voiture de fonction) qui lui ont été attribués jusqu'à la cessation effective de ses fonctions, soit 108 €/mois
Régime de retraite supplémentaire	Absence de retraite supplémentaire
Indemnités de départ et indemnités de non-concurrence <i>(conformes aux communiqués publiés le 25 février 2026)</i>	Contrat de travail résilié depuis le 19 mai 2021 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.

4.4.2.4 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration, hors Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération des administrateurs est constituée d'éléments spécifiques qui sont développés ci-après. Ces éléments spécifiques ne sont pas applicables à la Présidente-Directrice générale dont la politique de rémunération figure au paragraphe 4.4.2.2 « Politique de rémunération applicable à Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale » du présent chapitre, ni aux administrateurs représentant les salariés, actionnaires ou non, qui sont rémunérés conformément aux stipulations du contrat de travail qui les lie à la Société.

Les administrateurs, dont la durée du mandat est de quatre ans, sont exclusivement rémunérés par une rémunération, déterminée en fonction de leur assiduité dans les conditions décrites ci-après, prélevée sur une enveloppe maximale annuelle qui leur est allouée par l'Assemblée générale et fixée à 400.000 euros depuis le 18 mai 2022.

L'Assemblée générale du 22 mai 2025, sur proposition du Conseil d'administration après recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, a approuvé les règles de répartition entre les administrateurs en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents comités et en tenant compte des travaux réalisés par chaque Comité. Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations, propose de les maintenir à l'identique.

La répartition se fait de la manière suivante, en fonction de la participation effective aux réunions des Comités et du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) :

- 3.200 euros par séance du Conseil d'administration pour chaque administrateur ;
- 2.600 euros par séance du Comité d'audit et des comptes, le double pour le Président du Comité ;

- 1.800 euros par séance des autres comités, le double pour le Président du Comité, 2.000€ annuel pour le Vice-Président du Comité ;
- 5.000 euros annuels pour le Vice-Président du Conseil d'administration ; et
- 5.000 euros annuels pour l'Administratrice Référente.

Étant précisé que le montant des rémunérations des administrateurs sont identiques en cas de décisions adoptées par voie de consultation écrite.

Au titre de l'exercice 2026, le versement de cette rémunération sera effectué, sur la base de l'enveloppe de 400.000 euros et en fonction du nombre des réunions tenues et des présences effectives, de la façon suivante :

- Versement d'une provision en juillet 2026 ; et
- Régularisation au titre de l'année en février 2027.

Dans l'hypothèse où le montant total des rémunérations résultant de l'application des règles de répartition serait inférieur au montant de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée générale, la somme résiduelle non attribuée ne sera pas redistribuée entre les membres du Conseil d'administration.

Il est rappelé que le versement de la somme allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité peut être suspendu, en application de la loi, (i) en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce, lorsque le Conseil d'administration lorsque le Conseil d'administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L.225-18-1 en application de l'article L. 22-10-3 du même Code, et (ii) dans les conditions du I de l'article L.22-10-34 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée générale n'approuve pas le projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

4.5 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2025 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration, la Présidente-Directrice générale ou le Directeur général délégué.

4.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2023, 2024 et 2025 sont incorporés par référence.

La note 35 figurant au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel, précise les informations relatives aux parties liées.

Les conventions réglementées sont présentées dans le paragraphe ci-après.

Il n'existe pas d'autre opération importante avec les apparentés.

La charte sur les conventions réglementées et courantes a été mise à jour par le Conseil d'administration le 26 mars 2020. Elle prévoit la procédure d'évaluation desdites conventions. Cette charte est disponible sur le site internet du Groupe à l'adresse suivante :

<https://nexity.group/presentation/notre-gouvernance/conseil-d-administration>.

4.6.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Nexity S.A.,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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

Personnes concernées :

Sociétés	Jean-Claude Bassien
Nexity SA	En sa qualité de : Directeur Général Délégué
Bureaux à Partager	Membre et Président du Comité Stratégique

Nature et objet :

La convention concerne l'assistance fournie par Nexity SA, en tant que holding, à sa filiale dans différents domaines.

Modalités :

Le Conseil du 18 décembre 2025 a autorisé la conclusion de la nouvelle convention d'assistance fournie à la société Bureaux à Partager pour une durée indéterminée à compter du 1^{er} janvier 2026.

Le montant de la redevance annuelle facturée au titre de la convention sera calculé sur la base d'un prix de revient majoré d'une marge de 5 %.

L'assiette du prix sera constituée des coûts réels des prestations réalisées au profit de la filiale Bureaux à Partager en se basant sur le temps de travail passé par les salariés affectés par Nexity SA aux projets bénéficiant directement à la filiale au titre de l'exercice écoulé ainsi que de l'ensemble des coûts exposés et/ou supportés à ce titre par Nexity SA.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Protocole conclu entre Monsieur Jean-Claude Bassien et Nexity

Personnes concernées :

Société	Jean-Claude Bassien
Nexity SA	En sa qualité de : Directeur Général Délégué

Nature et objet :

Le protocole a vocation à définir les conditions de cessation par Monsieur Jean-Claude Bassien de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Nexity.

Modalités :

Le Conseil du 25 février 2026 a autorisé la conclusion, à cette même date, d'un protocole visant à arrêter les conditions financières liées à la cessation par Monsieur Jean-Claude Bassien de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Nexity.

Le protocole prévoit :

- l'extension à vingt-quatre mois de l'engagement de non-concurrence de Monsieur Jean-Claude Bassien, initialement fixé à douze mois ;
- la fixation d'une indemnité de non-concurrence d'un montant brut de 390.500 euros bruts pour les douze mois complémentaires.

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.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Personnes concernées :

Sociétés	Jean-Claude Bassien
Nexity SA	<i>En sa qualité de :</i>
Bureaux à Partager	Directeur Général Délégué
	Membre et Président du Comité Stratégique

Modalités :

Le Conseil du 18 décembre 2024 de Nexity SA a autorisé la poursuite en 2025 de la convention d'assistance fournie à la société BUREAUX A PARTAGER. Le montant initialement autorisé au titre des missions d'assistance fournies à la société Bureaux à Partager pour l'exercice 2025 était de 544 K€. Le montant facturé en 2025 au titre de ces prestations s'est in fine élevé à 175.583,63 €.

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026

KPMG Audit IS SAS

Stéphanie Millet

Associée

Levallois-Perret, le 1^{er} avril 2026

Forvis Mazars SA

Claire Gueydan-O'Quin

Associée

4.7 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Tel que spécifié dans le règlement intérieur du Conseil d'administration : « *Chaque Administrateur doit être titulaire, pendant toute la durée de son mandat, du nombre minimum d'actions requis par les statuts (200). Toutes les actions dont un Administrateur est propriétaire doivent être inscrites sous la forme nominative pure ou administrée. Cette obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins deux cents (200) actions ne s'applique pas à l'Administrateur représentant les salariés.* »

Pour Véronique Bédague et Jean-Claude Bassien, le Conseil d'administration a fixé un seuil minimum de 10% des actions issues d'attributions gratuites à détenir au nominatif.

Par ailleurs, conformément à l'article 26.3.3 du code Afep-Medef, les dirigeants mandataires sociaux de la Société ont pris l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque tant sur les options que sur les actions issues des levées d'options ou sur les actions de performance et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions fixée par le Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2025, les membres du Conseil d'administration détiennent directement ou indirectement les actions mentionnées ci-dessous :

Membres du Conseil d'administration	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
Véronique Bédague	89.197	NS
Charles-Henri Filippi	3.000	NS
Agnès Nahum	200	NS
Soumia Belaidi-Malinbaum	300	NS
Magali Smets	600	NS
Florence Verzelen	200	NS
Enrique Martinez	200	NS
Serge Magdeleine	200	NS
Crédit Mutuel Arkéa	2.653.597	4,73%
AG2R La Mondiale	2.806.487	5,00%
Caroline Desmaretz	10.305	NS
Bruno Catelin	1.160	NS
Constance Poublot	5.301	NS
TOTAL	5.570.747	9.92%

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

Mandataires sociaux et non membres du Conseil d'administration ⁽¹⁾	Nombre d'actions ⁽²⁾	Pourcentage du capital
Jean-Claude Bassien	48.300	NS

(1) Et personnes liées

(2) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

Au 31 décembre 2025, les administrateurs et les mandataires sociaux détiennent en direct 10,01% du capital de la Société.

4.8 OPÉRATIONS SUR TITRES

4.8.1 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants

Le tableau présenté ci-dessous dresse la liste exhaustive des opérations sur titres effectuées par les membres du Conseil d'administration et du Comité exécutif du Groupe sur l'année 2025.

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euros)
Véronique Bédague	Présidente-Directrice générale	Acquisition	Actions	10.000	9,41
Véronique Bédague	Présidente-Directrice générale	Acquisition d'actions gratuites	Actions	13.800	N/A
Jean-Claude Bassien	Directeur général délégué	Acquisition	Actions	8.000	9,44
Jean-Claude Bassien	Directeur général délégué	Acquisition gratuite d'actions	Actions	9.200	N/A
Fabrice Aubert	Directeur général adjoint	Acquisition gratuite d'actions	Actions	2.760	N/A
Pierre-Henry Pouchelon	Directeur général adjoint	Acquisition gratuite d'actions	Actions	1.380	N/A
Joris Delapierre	Directeur général Région Île-de-France	Acquisition gratuite d'actions	Actions	690	N/A
Lionel Seropian	Directeur général Région Sud	Acquisition gratuite d'actions	Actions	30	N/A

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société au 31 décembre 2025

4.8.2 Opérations sur titres réalisées par les actionnaires détenant plus de 5% du capital social

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euros)
T. Rowe Price Associates, Inc.	Actionnaire	Acquisitions nettes	Actions	442.802	ND

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société au 31 décembre 2025

4.9 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

4.9.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en vigueur en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

4.9.2 Attribution gratuite d'actions

Véronique Bédague et Jean-Claude Bassien bénéficient des plans d'attributions gratuites d'actions détaillés au paragraphe 4.4.1.4 « Informations concernant les actions attribuées gratuitement par la Société » du présent Document d'enregistrement universel et détaillés aux paragraphes 4.4.1.2, 4.4.1.3, 4.4.2.2 et 4.4.2.3, sous réserve de la validation par l'Assemblée générale du 21 mai 2026.

4.10 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

4.10.1 Répartition du capital au 31 décembre 2025

Le tableau ci-après présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2025 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date, étant précisé qu'il n'existe pas de droit de vote double.

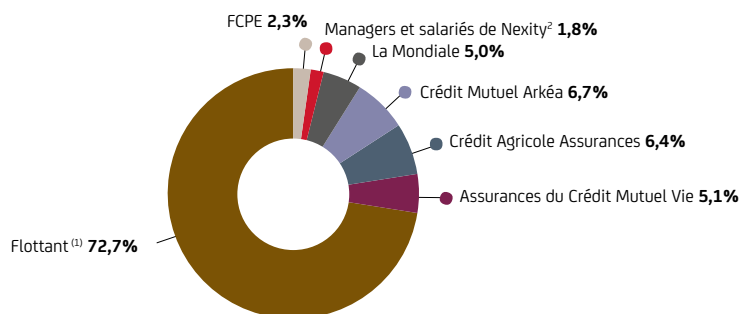
Actionnaires (au 31 décembre 2025)	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel
Managers et salariés de Nexity	1.015.568	1,81%	1,82%
FCPE Nexity Actions	1.301.242	2,32%	2,34%
Sous total – Managers et salariés de Nexity y compris FCPE	2.316.810	4,13%	4,16%
Crédit Agricole Assurances (Predica + Spirica)	3.603.925	6,42%	6,47%
Crédit Mutuel Arkéa + Suravenir ⁽¹⁾	3.756.432	6,69%	6,74%
La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,04%
ACM Vie	2.834.495	5,05%	5,09%
T. Rowe Price Associates, Inc.	2.970.260	5,29%	5,33%
Sous total – Actionnaires détenant plus de 5% du capital social	15.971.599	28,45%	28,68%
Flottant	37.409.788	66,65%	67,17%
Titres auto-détenus	431.527	0,77%	-
TOTAL	56.129.724	100,00%	100,00%

(1) Sur la base du courriel adressé à la Société et incluant les actions détenues par Suravenir

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement seul ou de concert, plus de 5% du capital ou des droits de vote.

31 décembre 2025

56.129.724 actions



(1) Dont auto-contrôle : 431,527 actions (0,77%)

4.10.2 Évolution du capital et de l'actionnariat au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société sur les trois dernières années.

Actionnaires	2025			2024			2023		
	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel	Nombre d'actions	% du capital et du droit de vote théorique	% du droit de vote réel
Managers et salariés de Nexity ⁽¹⁾	1.015.568	1,81%	1,82%	1.260.983	2,25%	2,26%	4.777.819	8,51%	8,64%
FCPE Nexity Actions	1.301.242	2,32%	2,34%	1.335.995	2,38%	2,40%	1.439.722	2,56%	2,60%
Managers et salariés de Nexity y compris FCPE	2.316.810	4,13%	4,16%	2.596.978	4,63%	4,66%	6.217.541	11,08%	11,24%
CAA Predica + Spirica	3.603.925	6,42%	6,47%	3.603.925	6,42%	6,46%	3.603.925	6,42%	6,52%
CM Arkéa + Suravenir ⁽²⁾	3.756.432	6,69%	6,74%	3.756.432	6,69%	6,74%	3.910.977	6,97%	7,07%
La Mondiale	2.806.487	5,00%	5,04%	2.806.487	5,00%	5,03%	2.806.487	5,00%	5,07%
ACM Vie	2.834.495	5,05%	5,09%	2.834.495	5,05%	5,08%	2.834.495	5,05%	5,13%
T. Rowe Price Associates, Inc. ⁽³⁾	2.970.260	5,29%	5,33%	-	-	-	-	-	-
Actionnaires détenant plus de 5% du capital social	15.971.599	28,45%	28,68%	13.001.339	23,16%	23,32%	13.155.884	23,44%	23,79%
Flottant	37.409.788	66,65%	67,17%	40.157.523	71,54%	72,02%	35.931.844	64,02%	64,97%
Titres auto-détenus ⁽⁴⁾	431.527	0,77%	-	373.884	0,67%	-	824.455	1,47%	-
TOTAL	56.129.724	100,00%	100,00%	56.129.724	100,00%	100,00%	56.129.724	100,00%	100,00%

(1) Incluant les membres du Concert pour 2023

(2) Sur la base du courriel adressé à la Société et incluant les actions détenues par Suravenir. Par ailleurs, suite à la fin du Concert, les titres d'un ancien dirigeant sont transférés sur la ligne « Flottant »

(3) Franchissement du seuil légal le 5 septembre 2025

(4) Incluant les titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité et des programmes de rachats

4.10.3 Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L. 233-7 du Code de commerce et L. 223-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Au cours de l'exercice 2025

Par courrier du 10 septembre 2025 adressé à la Société, T. Rowe Price Associates, Inc. a déclaré avoir franchi à la hausse, le 5 septembre 2025, le seuil légal de 5% du capital et des droits de vote de la Société.

Au cours de l'exercice 2026 et jusqu'au 31 mars 2026

Aucun franchissement de seuil n'a été déclaré à la Société ou à l'Autorité des marchés financiers entre le 1er janvier et le 31 mars 2026.

4.10.4 Pacte et convention d'actionnaires

À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, la Société n'a pas connaissance de pacte d'actionnaires.

4.10.5 Contrôle de la Société

Au 31 décembre 2025, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

4.10.6 Accords susceptibles d'avoir une incidence en cas de changement de contrôle

À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.

Par ailleurs, certains des emprunts visés à la note 21 du paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel, comportent des clauses de changement de contrôle.

Aucune clause de changement de contrôle ne figure dans les contrats de travail des membres du Comité exécutif et des autres dirigeants clés de la Société.

4.11 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

4.11.1 Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société s'élevait à la somme de 280.648.620 euros, divisé en 56.129.724 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

4.11.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

4.11.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 22 mai 2025 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 22-10-61 et suivants du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des dispositions d'application directe du règlement de la Commission Européenne n° 596/2014 du 16 avril 2014.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, par tous moyens et selon toutes modalités, à tout moment, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10% du capital ; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 22 mai 2025.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- De favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) ;
- De les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- De les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- De les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action) ; et
- D'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Le 22 mai 2025, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 23 mai 2024, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises et vendues par la Société en 2025 l'ont été dans le cadre :

- Du contrat de liquidité entré en vigueur le 2 mai 2024 avec la société Rothschild Martin Maurel intervenant en qualité de Prestataire de Services d'Investissement (PSI) ; Au cours de l'exercice 2025, 3.261.105 titres ont été rachetés pour un montant de 33,7 millions d'euros et 3.261.105 titres ont été vendus pour un montant de 33,6 millions d'euros ; et
- Du mandat avec la société Rothschild Martin Maurel, qui a procédé au rachat de 200.000 actions pour un montant de 1,9 million d'euros, entre le 18 septembre et le 12 novembre 2025 (mandat signé le 16 septembre 2025).

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, 136.474 actions ont été remises dans le cadre de l'acquisition définitive d'actions gratuites.

Auto-détention

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2024	5.612.972	0	368.001	368.001
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité animé par un Prestataire de Services d'Investissements (PSI)	-	0 ⁽¹⁾	-	-
• dans le cadre du programme de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	200.000	200.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(136.474)	(136.474)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 22 mai 2025	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-	-	-
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2025	5.612.972	-	431.527	431.527
Fraction du capital	10%	-	0,8%	0,8%
Valeur du portefeuille évaluée au cours d'achat		-	5.014.876	5.014.876
Valeur du portefeuille à la clôture de l'exercice		-	3.872.955	3.872.955

(1) 233.559 titres achetés et vendus au cours de l'année 2025

4.11.4 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration par les Assemblées générales de la Société se décompose de la manière suivante au 1^{er} avril 2026 :

Emissions de titres

Objet de l'autorisation	Date de l'AG et résolution concernée	Date et échéance de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Utilisation
Émissions avec droit préférentiel de souscription*				
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.	AG du 23 mai 2024 22^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	25% du capital ou 600 M€ en titres de créances	Non utilisée
Émissions sans droit préférentiel de souscription ouverte au public*				
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 ^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	AG du 23 mai 2024 23^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	→ Avec droit de priorité : 20% du capital ⁽²⁾ ou 600 M€ en titres de créances → Sans droit de priorité : 10% du capital ⁽²⁾⁽³⁾ ou 300 M€ ⁽⁴⁾ en titres de créances	Non utilisée
Émissions sans droit préférentiel de souscription ouvertes aux investisseurs qualifiés*				
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 par une offre visée au 1 ^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Les émissions autorisées en vertu de la présente délégation ne pourront avoir pour objet le ou les émissions autorisées en vertu de la 25^{ème} résolution.	AG du 23 mai 2024 24^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	10% du capital ⁽²⁾⁽⁵⁾ ou 300 M€ ⁽⁴⁾ en titres de créances	Non utilisée
Émissions sans droit préférentiel de souscription ouvertes aux investisseurs qualifiés ayant exclusivement pour objet de participer au financement du remboursement des ORNANE 2018 à échéance du 2 mars 2025*				
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1 ^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ayant exclusivement pour objet de participer au financement du remboursement des ORNANE 2018 à échéance du 2 mars 2025.	AG du 23 mai 2024 25^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	20% du capital ⁽²⁾ ou 300 M€ ⁽⁴⁾ en titres de créances	Non utilisée
Option de surallocation*				
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.	AG du 23 mai 2024 26^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	Dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix imputable sur le ou les plafonds de l'émission considérée	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date de l'AG et résolution concernée	Date et échéance de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Utilisation
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres*				
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	AG du 23 mai 2024 27^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	25% du capital ⁽²⁾	Non utilisée
Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société*				
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	AG du 23 mai 2024 28^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	10% du capital ⁽²⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
Émission en vue de rémunérer des apports en nature*				
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès dans la limite de 10% au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consenties à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 23 mai 2024 29^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	10% du capital ⁽²⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
Limitation globale des autorisations*				
Limitation globale des autorisations d'émission avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	AG du 23 mai 2024 31^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2026	→ 25% du capital pour les émissions avec et sans droit préférentiel de souscription, dont : ✓ 20% du capital pour les émissions sans droit préférentiel de souscription (23 ^{ème} à 29 ^{ème} résolutions) ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾ ✓ 10% sans droit préférentiel de souscription (23 ^{ème} avec droit de priorité, 24 ^{ème} , 28 ^{ème} et 29 ^{ème} résolutions) ⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾ ou → 600 M€ pour les titres de créance (22 ^{ème} à 26 ^{ème} résolutions), dont : ✓ 300 M€ (23 ^{ème} avec droit de priorité, 24 ^{ème} et 25 ^{ème} résolutions)	Non utilisée

* Le Conseil d'administration ne pourra sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

(1) Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

(2) Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la résolution concernée s'impute sur les plafonds respectivement fixés à la 31^{ème} résolution.

(3) Le montant nominal des augmentations de capital réalisées sans droit de priorité en vertu de la 23^{ème} résolution s'imputerait en outre sur les sous-plafonds des augmentations de capital réalisées sans droit préférentiel de souscription prévus aux 24, 28 et 29^{ème} résolutions (et réciproquement).

(4) Ces montants s'imputeraient sur le plafond des valeurs mobilières fixé à la 31^{ème} résolution.

(5) Le montant nominal des augmentations de capital réalisées sans droit de priorité en vertu de la 24^{ème} résolution s'imputerait en outre sur les sous-plafonds des augmentations de capital réalisées sans droit préférentiel de souscription prévus aux 23, 28 et 29^{ème} résolutions (et réciproquement).

(6) Le montant nominal des augmentations de capital réalisées sans droit préférentiel de souscription en vertu des 26^{ème} et 29^{ème} résolutions s'imputera en outre sur les sous-plafonds des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription prévus aux 23^{ème} résolution (dans l'hypothèse d'une augmentation de capital sans droit de priorité conféré aux actionnaires) et 24^{ème} résolutions.

Émissions réservées aux salariés ou mandataires sociaux éligibles

Objet de l'autorisation	Date de l'AG et résolution concernée	Date et échéance de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Utilisation
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre				
Renouvellement de l'autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre	AG du 22 mai 2025 20^{ème} résolution	14 mois soit jusqu'au 21 juillet 2026	1% du capital au jour du Conseil d'administration décidant de l'attribution ⁽²⁾	Attribution gratuite de 299.900 actions lors du Conseil d'administration du 22 mai 2025 ⁽³⁾ nb : 310.895 actions ont été attribuées sur l'enveloppe autorisée par l'AG du 22/05/2024

Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe

Renouvellement de l'autorisation d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	AG du 23 mai 2024 30^{ème} résolution	26 mois soit jusqu'au 21 juillet 2026	1% du capital dilué au 23 mai 2024 ⁽²⁾	Non utilisée
--	---	---	---	--------------

(1) Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

(2) Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 23 mai 2024.

(3) Un plan démocratique, dont le principe a été validé par le Conseil d'administration du 24 avril 2025, devrait être adopté par le Conseil d'administration au plus tard avant l'Assemblée générale du 21 mai 2026, et imputable sur l'enveloppe autorisée par l'Assemblée générale du 22 mai 2025.

Rachat d'actions et réduction du capital social

Objet de l'autorisation	Date de l'AG et résolution concernée	Date et échéance de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Utilisation
Rachat de ses actions par la Société*				
	AG du 22 mai 2025 18^{ème} résolution	18 mois soit jusqu'au 24 novembre 2026	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 22 mai 2025	Voir paragraphe 4.11.3 ci-dessus pour le contrat de liquidité
Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues				
	AG du 22 mai 2025 19^{ème} résolution	18 mois soit jusqu'au 21 novembre 2026	10% du capital par période de 24 mois	Non utilisée

* Le Conseil d'administration ne pourra sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

(1) Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

4.11.5 Autres titres donnant accès au capital

Le 19 avril 2021, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier dans sa rédaction applicable à cette date) de 4.012.706 Obligations à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE 2021) pour un montant de 240 millions d'euros. Cette nouvelle émission a permis de partiellement financer le rachat de la totalité de l'emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) émis en 2016 pour un montant de 270 millions d'euros.

Les OCEANE 2021 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Access Paris.

Le ratio d'attribution d'actions a été ajusté, à compter du 25 mai 2023, à 1,272 action à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 16 mai 2023. En l'absence de versement de dividende en 2024 au titre de l'année 2023, ainsi qu'en 2025 au titre de l'année 2024, le ratio est inchangé à la date du document.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées aux *Terms and Conditions*, les OCEANE 2021 doivent être remboursées en totalité le 19 avril 2028.

	Détail des émissions d'obligations OCEANE 2021
Date d'assemblée	19/05/2020
Date du Conseil d'administration	24/02/2021
Nombre total d'obligations émises à la date du présent document	4.012.706
dont souscrites par les mandataires sociaux :	Néant
Date d'échéance	19/04/2028
Taux d'intérêt annuel	0,875%
Modalités de conversion ou d'échange	cf <i>Terms and Conditions</i>
Nombre d'actions attribuées à la date du présent document	-
Nombre cumulé d'obligations annulées ou caduques	-
Nombre d'obligations restantes en fin d'exercice	4.012.706

4.11.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

Au 31 décembre 2025	
Nombre d'actions en circulation	56.129.724
Nombre d'actions gratuites attribuées non annulées et non acquises diminué du nombre d'actions auto-détenues et affectés aux plans d'actions gratuites	729.838
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2021	5.104.162
NOMBRE TOTAL DE TITRES APRÈS ÉMISSION DES TITRES POUVANT DONNER ACCÈS AU CAPITAL	61.963.724

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2025, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées (nettes des actions auto-détenues et affectées) et de la conversion des OCEANE 2021 engendrerait une dilution potentielle maximale de 9,42%.

4.11.7 Nantissements d'actions

La Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement portant sur une part significative de son capital à la date du présent Document d'enregistrement universel.

4.11.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity détient 74,30% du capital d'Hiptown. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

À la suite des rachats successifs des participations détenues par certains associés minoritaires en 2023, puis par certains associés minoritaires de la société holding réunissant les principaux managers de Morning en 2025, Nexity détient 92,45% du capital social de Bureaux à Partager (Morning Coworking). Sous réserve de la réalisation de certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 65% de la société pantera A.G. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient, après la levée d'option en octobre 2025 portant sur 25% des titres, 80,01% de la société Holding LPA (Angelotti). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 14 février 2025, Nexity a cédé les 18% restant de sa participation dans la société Ægide SA à la société AG2R La Mondiale.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risque pour la structure financière du Groupe.

4.12 DISPOSITIONS STATUTAIRES

Les statuts de la Société décrits ci-après, ont été mis à jour lors de l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2025, pour ratifier le déplacement du siège social et faire évoluer, conformément à la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France dite « Attractivité », les modalités de réunions et décisions du Conseil d'administration. Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée générale statuant sur les comptes 2025 de modifier les statuts, en vue de les mettre en harmonie avec le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026.

Conformément à l'article L. 225-96 du Code de commerce, l'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Toute clause contraire est réputée non écrite. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. Elle ne délibère

valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

Les parties présentées ci-après sont un extrait des statuts. La version intégrale est disponible sur le site internet de Nexity à l'adresse suivante :

<https://nexity.group/presentation/notre-gouvernance/conseil-d-administration>.

4.12.1 Capital social et actions

Forme des actions et identification des actionnaires et des obligataires (article 8 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

Les actions sont librement négociables. La transmission des actions s'opère de compte à comptes, selon les modalités définies par la loi et les règlements.

La propriété des actions est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être

faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société ou un tiers désigné par celle-ci est en droit de demander, à tout moment et contre rémunération à sa charge, dans les conditions fixées par la loi, que les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires soient transmises à la Société.

Tout intermédiaire mentionné aux 1° à 4° du I de l'article L. 228 -1 du Code de commerce qui reçoit la demande d'informations prévue au premier alinéa du même I dudit article transmet les informations demandées, en ce qui concerne les propriétaires de titres et les intermédiaires inscrits dans ses livres, à la personne désignée à cet effet dans la demande. En outre, il transmet la demande d'informations aux intermédiaires inscrits dans ses livres, sauf opposition expresse de la Société ou du tiers désigné par celle-ci lors de la demande.

Tout intermédiaire mentionné aux 1° à 4° I de l'article L. 228 -1 du Code de commerce transmet à la Société ou au tiers désigné par celle-ci, sur sa demande, les coordonnées des intermédiaires inscrits dans ses livres qui détiennent des actions ou des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires de la société émettrice.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société ou le tiers désigné par celle-ci estiment que certains détenteurs dont l'identité leur a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, ils sont en droit de demander à ces détenteurs de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres, soit dans les conditions prévues à l'article L. 228 -2 du Code de commerce pour les titres au porteur soit dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 228-3 pour les titres nominatifs. À l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5% du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

Sauf clause contraire du contrat d'émission d'obligations, la Société peut demander l'identification des porteurs de ces titres, lorsqu'ils ont été émis à compter du 3 août 2014, dans les conditions suivant les modalités prévues au présent article, étant précisé que les dispositions faisant référence aux Assemblées Générales d'actionnaires seront lues comme faisant référence aux Assemblées Générales d'obligataires.

Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant, selon les modalités de calcul et les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33 1/3%, 50%, 66 2/3%, 90% et 95% du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'AMF par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, selon les mêmes modalités de calcul et conditions que celles prévues par les articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce et par le Règlement général de l'AMF, un nombre d'actions représentant plus de 3% du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1% du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà du seuil de 5% et de l'ensemble des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la fraction du capital ou des droits de vote possédée devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 3% du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits qui y sont attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Toute personne, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions légales, qui détient, seule ou de concert, au titre d'une ou plusieurs opérations de cession temporaire portant sur ces actions ou de toute opération lui donnant le droit ou lui faisant obligation de revendre ou de restituer ces actions au cédant, un nombre d'actions représentant plus de 0,5% des droits de vote, informe la Société et l'AMF, au plus

tard le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, et lorsque le contrat organisant cette opération demeure en vigueur à cette date, du nombre total d'actions qu'elle possède à titre temporaire. Cette déclaration doit comporter, outre le nombre d'actions acquises au titre de l'une des opérations susmentionnées, l'identité du cédant, la date et l'échéance du contrat relatif à l'opération et, s'il y a lieu, la convention de vote. La Société publie ces informations dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement général de l'AMF.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions acquises au titre de l'une des opérations mentionnées ci-dessus sont privées de droit de vote pour l'Assemblée d'actionnaires concernée et pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la revente ou la restitution desdites actions.

4.12.2 Le Conseil d'administration

Les membres du Conseil d'administration (article 11 des statuts)

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les personnes morales administrateurs sont tenues de désigner, pour participer aux délibérations du Conseil d'administration et, généralement, pour exercer leur mandat d'administrateur, un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans que cette personne soit tenue d'être elle-même actionnaire.

En cas de décès, démission ou révocation de son représentant permanent, la personne morale administrateur est tenue de notifier sans délai, à la Société, par lettre recommandée, l'identité de son nouveau représentant permanent.

Le mandat du représentant permanent doit être confirmé lors de chaque renouvellement du mandat de la personne morale administrateur.

L'acceptation et l'exercice du mandat d'administrateur entraînent l'engagement, pour chaque intéressé, d'affirmer à tout moment qu'il satisfait personnellement aux conditions et obligations requises par les lois en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul des mandats d'administrateur.

Lorsque le rapport présenté par le Conseil d'administration à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un administrateur représentant les salariés actionnaires doit être nommé par l'Assemblée Générale.

Cet administrateur est élu parmi le ou les candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur et conformément aux présents statuts.

L'administrateur représentant les salariés actionnaires n'est pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal de membres du Conseil d'administration.

La durée du mandat des administrateurs représentant les salariés actionnaires est de 4 ans, étant précisé que le mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

L'administrateur représentant les salariés actionnaires est réputé démissionnaire d'office s'il sort du champ des salariés actionnaires visés à l'article L. 225-102 du Code de commerce, pour quelque cause que ce soit.

En cas de remplacement, le nouvel administrateur est nommé pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir.

Les administrateurs représentant les salariés sont désignés par le Comité de Groupe de la Société. Au cas où le nombre des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale dépasse huit, un deuxième administrateur représentant les salariés est désigné conformément aux dispositions ci-dessous, dans un délai de six mois après la cooptation par le conseil ou la nomination par l'Assemblée Générale du nouvel administrateur.

La durée du mandat des administrateurs représentant les salariés est de 4 ans. La fonction d'administrateur représentant les salariés cesse automatiquement à la date anniversaire de la prise de fonction. La Société prend toutes dispositions pour organiser une nouvelle désignation dans les meilleurs délais. Les administrateurs représentant les salariés au conseil ne sont pas tenus de posséder un nombre minimum d'actions.

Président du Conseil d'administration – Vice-Président (article 12 des statuts)

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et, le cas échéant, un ou plusieurs vice-Présidents, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans, sans préjudice, lorsque le Président exerce aussi les fonctions de Directeur général, de la limite d'âge prévue à l'article 16 des présents statuts. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonctions, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Il peut le révoquer à tout moment.

L'acceptation et l'exercice de la fonction de Président entraînent l'engagement pour l'intéressé d'affirmer à tout moment qu'il satisfait à la limitation requise par les lois et règlements en vigueur en ce qui concerne le cumul des présidences.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Durée des fonctions des administrateurs – Remplacement (article 13 des statuts)

La durée des fonctions des membres du Conseil est de quatre (4) ans, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de soixante-dix (70) ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de soixante-dix (70) ans alors que le Conseil comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents, est réputé

démissionnaire lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les stipulations relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Chaque membre du Conseil d'administration doit, pendant toute la durée de son mandat, être propriétaire d'au moins 200 actions. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-25 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil d'administration de détenir au moins 200 actions ne s'applique pas à l'administrateur représentant les salariés.

Pouvoir du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

4.12.3 Assemblées générales

Convocation et accès aux Assemblées générales (article 19 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R. 225-63 du Code de commerce.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et L. 22-10-39 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :

- Pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription en compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par la Société ; et
- Pour les titulaires d'actions au porteur, à leur inscription en compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique sur décision préalable du Conseil d'administration, au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret pris pour l'application de l'article 1367 du code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance, à distance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée. Les instructions données par la voie électronique, dans les conditions fixées par la loi et le Conseil d'administration, comportant procuration ou pouvoir, peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'assemblée générale.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-Président et, à défaut, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Le Bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Après avoir constaté que l'article 19 des Statuts faisait référence à la *record date* (date d'inscription en compte des actionnaires afin de pouvoir participer aux assemblées générales) applicable sous l'empire du droit antérieur (J-2 ouverts contre J-5 ouverts actuellement), le Conseil d'administration, lors de sa séance du 1^{er} avril 2026, a décidé de soumettre aux actionnaires les modifications de l'article 19 des statuts, proposées par le Comité des rémunérations et des nominations, suite à la publication du Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 susmentionné.

Le nouvel article 19 des statuts, sous réserve de validation par l'Assemblée générale du 21 mai 2026, serait le suivant :

« Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées Générales dans les conditions prévues à l'article R. 225-63 du Code de commerce.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique sur décision préalable du Conseil d'administration, au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret pris pour l'application de l'article 1367 du Code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du Code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance, à distance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission. Concernant les votes par correspondance ou par voie électronique, il ne sera tenu compte que de ceux dûment communiqués dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-Président et, à défaut, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Le Bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée. »

Droit de vote (article 20 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Il n'est pas conféré de droit de vote double en application des articles L. 225-123 et L. 22-10-46 du Code de commerce.



Intérieur d'une Résidence Studéa

5. Rapport financier

5.1 États financiers consolidés au 31 décembre 2025	330
5.1.1 États de synthèse	331
5.1.2 Notes aux états financiers consolidés	336
5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	374
5.2 Comptes annuels au 31 décembre 2025	379
5.2.1 États de synthèse	380
5.2.2 Notes aux comptes annuels	383
5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	405
5.3 Éléments complémentaires	409
5.3.1 Délais de paiement	409
5.3.2 Charges non déductibles fiscalement	409
5.3.3 Politique de distribution des dividendes	410
5.3.4 Proposition d'affectation du résultat 2025	410
5.3.5 Délai de prescription	410
5.3.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity	411
5.4 Informations sur les tendances	412
5.4.1 Incertitudes liées à l'environnement économique	412
5.4.2 Évolutions récentes	412
5.4.3 Perspectives 2026	412

5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

5.1.1	États de synthèse	331	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS		353
5.1.2	Notes aux états financiers consolidés	336	Note 20	Détail de l'endettement net	353
Note 1	Présentation et faits marquants	336	Note 21	Emprunts et dettes financières	354
GÉNÉRALITÉS		337	Note 22	Autres créances financières	357
Note 2	Principes généraux	337	Note 23	Trésorerie et équivalents de trésorerie	357
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	338	Note 24	Facteurs de risques financiers	357
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	340	Note 25	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	359
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	341	PROVISIONS		361
Note 6	Information sectorielle	341	Note 26	Provisions courantes et non courantes	361
ANALYSE DES COMPTES		345	RÉSULTAT		363
Note 7	Goodwills	345	Note 27	Charges de personnel	363
Note 8	Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	346	Note 28	Charges externes et autres charges	364
Note 9	Titres mis en équivalence	348	Note 29	Amortissements et dépréciations des immobilisations	364
Note 10	Autres actifs financiers	348	Note 30	Résultat financier	364
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		349	Note 31	Impôts	365
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	349	Note 32	Résultats par action	367
Note 12	Stocks et travaux encours	349	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		368
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	349	Note 33	Engagements hors bilan	368
Note 14	Autres actifs courants	350	Note 34	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	370
Note 15	Autres passifs courants	350	Note 35	Informations relatives aux parties liées	370
CAPITAUX PROPRES		351	Note 36	Événements postérieurs à la clôture	370
Note 16	Capital social	351	Note 37	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025	371
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	351	5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés		374
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	351			
Note 19	Détention d'actions propres	352			

5.1.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)			
	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.145.660	1.151.694
Autres immobilisations incorporelles	8	92.445	101.567
Droits d'utilisation des actifs loués	8	734.583	768.081
Immobilisations corporelles	8	95.919	87.864
Titres mis en équivalence	9	61.540	123.376
Autres actifs financiers	10	47.099	49.227
Impôts différés actifs	31	121.635	58.613
Total actifs non courants		2.298.881	2.340.422
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.271.248	1.669.110
Créances clients et autres débiteurs	13	581.320	799.402
Créances d'impôts	31	10.100	10.104
Autres actifs courants	14	576.667	671.374
Autres créances financières	22	294.005	339.508
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	421.462	667.613
Total actifs courants		3.154.802	4.157.111
TOTAL DE L'ACTIF		5.453.683	6.497.533

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	19	(5.013)	(8.983)
Réserves et résultats accumulés		1.001.090	1.080.589
Résultat de la période		(188.388)	(62.226)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.609.398	1.811.089
Participations ne donnant pas le contrôle	17	9.800	59.663
Capitaux propres de l'ensemble		1.619.198	1.870.752
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	397.560	564.345
Obligations locatives non courantes	21	711.724	744.774
Avantages du personnel	26	6.750	8.038
Impôts différés passifs	31	2.054	8.873
Total passifs non courants		1.118.088	1.326.030
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	645.689	772.330
Obligations locatives courantes	21	144.924	140.771
Provisions courantes	26	92.406	69.254
Fournisseurs et autres créditeurs		1.100.340	1.590.192
Dettes d'impôts	31	6.736	8.219
Autres passifs courants	15	726.302	719.985
Total passifs courants		2.716.397	3.300.751
TOTAL DU PASSIF		5.453.683	6.497.533

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Chiffre d'affaires	4	2.821.010	3.332.952
Achats consommés		(2.049.885)	(2.557.404)
Charges de personnel	27	(334.999)	(432.549)
Charges externes et autres charges	28	(202.219)	(249.564)
Impôts et taxes		(26.517)	(32.089)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(192.352)	(201.659)
Résultat opérationnel courant		15.038	(140.313)
Résultat opérationnel non courant	3	(128.404)	131.920
Résultat opérationnel		(113.366)	(8.393)
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	(37.917)	4.884
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		(151.283)	(3.509)
Charges financières	30	(112.823)	(152.046)
Produits financiers	30	23.505	22.428
Résultat financier		(89.318)	(129.618)
Résultat des activités courantes avant impôts		(240.601)	(133.127)
Impôts sur les bénéfices	31	64.545	73.192
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(7.484)	(1.203)
RÉSULTAT NET		(183.540)	(61.138)
<i>Dont part des actionnaires de la société-mère</i>		<i>(188.388)</i>	<i>(62.226)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>4.848</i>	<i>1.088</i>
(en euros)			
Résultat net par action	32	(3,40)	(1,12)
Résultat dilué par action	32	(3,40)	(1,12)

État du résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
RÉSULTAT NET		(183.540)	(61.138)
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture		1.876	(993)
Écarts de conversion		(3)	(49)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net		1.873	(1.042)
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière		1.792	1.877
Impôts différés sur pertes et gains actuariels		(448)	(485)
Total gains et pertes non recyclables en résultat net		1.344	1.392
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)		3.217	350
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		(180.323)	(60.788)
<i>Dont part des actionnaires de la société-mère</i>		<i>(185.171)</i>	<i>(61.876)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>4.848</i>	<i>1.088</i>

Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2024								
Au 1^{er} janvier 2024	280.649	548.489	(16.633)	1.055.779	9.182	1.877.466	63.380	1.940.846
Actions propres	-	-	7.650	(8.244)	-	(594)	-	(594)
Paiements en actions	-	-	-	921	-	921	-	921
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	-	-	-	(4.828)	-	(4.828)	-	(4.828)
Dividendes versés par Nexity	-	-	-	-	-	-	-	-
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	7.650	(12.151)	-	(4.501)	-	(4.501)
Résultat de la période	-	-	-	(62.226)	-	(62.226)	1.088	(61.138)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	350	350	-	350
Résultat net global consolidé	-	-	-	(62.226)	350	(61.876)	1.088	(60.788)
Dividendes versés par les filiales	-	-	-	-	-	-	(5.292)	(5.292)
Impact des mouvements de périmètre	-	(27.429)	-	27.429	-	-	487	487
AU 31 DÉCEMBRE 2024	280.649	521.060	(8.983)	1.008.831	9.532	1.811.089	59.663	1.870.752
Mouvements de l'exercice 2025								
Au 1^{er} janvier 2025	280.649	521.060	(8.983)	1.008.831	9.532	1.811.089	59.663	1.870.752
Actions propres	-	-	3.970	(6.624)	-	(2.654)	-	(2.654)
Paiements en actions	-	-	-	2.184	-	2.184	-	2.184
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	-	-	-	(16.050)	-	(16.050)	-	(16.050)
Dividendes versés par Nexity	-	-	-	-	-	-	-	-
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	3.970	(20.490)	-	(16.520)	-	(16.520)
Résultat de la période	-	-	-	(188.388)	-	(188.388)	4.848	(183.540)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	3.217	3.217	-	3.217
Résultat net global consolidé	-	-	-	(188.388)	3.217	(185.171)	4.848	(180.323)
Dividendes versés par les filiales	-	-	-	-	-	-	(16.247)	(16.247)
Impact des mouvements de périmètre	-	-	-	-	-	-	(38.464)	(38.464)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	280.649	521.060	(5.013)	799.953	12.749	1.609.398	9.800	1.619.198

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		(188.388)	(62.226)
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		4.848	1.088
Résultat net des sociétés intégrées		(183.540)	(61.138)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		57.771	44.197
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		154.675	159.496
Élimination des plus ou moins-values de cession		20.044	(240.547)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		37.917	(3.681)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		7.484	-
Élimination impact des paiements en actions		2.184	921
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		96.535	(100.752)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		67.526	92.375
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		(66.196)	(74.336)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		97.865	(82.713)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	145.049	371.872
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	15.866	22.918
Intérêts versés		(29.434)	(63.087)
Impôts payés		(6.806)	(17.541)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		222.540	231.449
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	-	(2.896)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	34.625	374.803
Incidence des autres variations de périmètre		(34.160)	121
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(45.185)	(47.148)
Acquisitions d'actifs financiers		(5.782)	(20.644)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	1.070
Cessions et remboursements d'actifs financiers		6.260	11.070
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(44.242)	316.376
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(16.247)	(5.292)
Acquisition et cession d'actions propres		(1.886)	(1.833)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		-	(12.500)
Émission d'emprunts		195.736	74.299
Remboursement d'emprunts		(400.747)	(546.867)
Remboursement des obligations locatives		(180.232)	(177.436)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		90.306	7.629
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(313.070)	(662.000)
Incidence de la variation des taux de change		3	(9)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(134.769)	(114.184)
Trésorerie d'ouverture		536.323	650.507
Trésorerie de clôture	20	401.554	536.323

5.1.2 Notes aux états financiers consolidés

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un acteur immobilier intégré, présent sur les métiers de l'aménagement, de la promotion et de l'exploitation (résidences étudiantes et *coworking*). À travers son maillage territorial et ses filiales, Nexity est le premier opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des territoires.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent marginalement en Europe.

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivantes :

- Le pôle Aménagement et Promotion, regroupant les activités suivantes :
 - la promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, la régénération urbaine en France et marginalement la promotion dans d'autres pays européens, et

- la promotion Immobilier tertiaire, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels ;

- Le pôle Services comprenant :

- l'exploitation (gestion de résidences étudiantes, et *coworking*), et
- la distribution (commercialisation de produits immobiliers) ; et

- Le pôle Autres activités qui regroupe les activités d'investissements, et la holding.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

1.2 Faits marquants

L'exercice 2025 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

Malgré un marché du logement impacté par la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity consolide sa position de leader en enregistrant un total de 12.008 réservations sur la période, soit une part de marché de 13% qui se consolide de 10 pb vs 2024. Nexity enregistre une baisse de -10% dans un marché en baisse de -11% sur l'année. Avec une amélioration continue de la tendance sur 2025 notamment soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le S2, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le second semestre consécutif.

En immobilier tertiaire, Nexity enregistre un niveau stable de prises de commandes sur l'année 2025 par rapport à 2024, soit 75 millions d'euros au total dans un marché toujours en base de cycle.

Les activités d'exploitation affichent des performances en hausse, grâce à l'ouverture de nouvelles résidences étudiantes et une dynamique de croissance du parc des activités de *coworking*.

Les activités de Distribution, malgré la fin du Pinel fin 2024, progressent grâce au repositionnement sur des investissements de plus petites tailles tels que les résidences étudiantes en 2025.

Rupture Conventionnelle Collective Edouard Denis

Dans le cadre de la rationalisation du territoire de marques au sein du groupe Nexity et pour répondre à la baisse d'activité du Groupe Edouard Denis, un projet de réorganisation a été présenté et adopté par le CSE au 1^{er} semestre sous la forme d'une Rupture Conventionnelle Collective. L'accord a été validé par la Dreets au mois de juillet 2025. Le coût de la restructuration a été provisionné en résultat non courant.

Financement

Le Groupe a obtenu le 31 mars 2025, un accord sur son financement bancaire à moyen terme en l'adaptant aux besoins et au redimensionnement du Groupe. La documentation obligatoire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligatoire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligatoire ont été approuvées à l'unanimité des porteurs le 18 juin 2025.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sauf pour les points décrits en 2.2.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.group, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 67, rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

Les états financiers consolidés seront arrêtés par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 mai 2026.

2.2 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les évolutions des normes et décisions IFRS IC sur 2025 n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés du groupe Nexity.

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » :

Cette norme va remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et amender les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ». Elle s'applique à partir des exercices comptables ouverts le 1^{er} janvier 2027.

Elle vise à améliorer la comparabilité du compte de résultat en fixant une nouvelle présentation de cet état incluant 3 nouveaux sous totaux de charges et produits : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ; les sous-totaux « Impôts » et « Activités abandonnées » sont conservés.

Des tableaux indiquant le passage entre le compte de résultat et certains indicateurs alternatifs de performance devront être ajoutés.

Le groupe Nexity a commencé ses travaux concernant la mise en place de cette norme en étudiant la classification de ses produits et charges selon les 3 nouveaux sous totaux ainsi que les adaptations de ses outils de *reporting*.

IFRS 18 sera appliquée de manière rétrospective : les périodes comparatives publiées (2026) devront donc être retraitées.

À ce stade, le Groupe n'envisage pas d'appliquer IFRS 18 de façon anticipée.

2.3 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au *goodwill*, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels

peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours marqué par un environnement politico-économique instable. Néanmoins, la prise de conscience politique, matérialisée par les annonces gouvernementales pour soutenir la production ainsi que les besoins fondamentaux du logement en France, soutiendra la demande et l'activité du Groupe.

Par ailleurs, les états financiers du Groupe intègrent les effets identifiés des enjeux et risques liés aux changements climatiques. Compte tenu de ses activités, les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) constituent un élément essentiel du développement du groupe Nexity et sont pris en compte dans ses décisions financières.

Le Groupe développe une stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente, participant ainsi à l'accélération de la transition environnementale du secteur de l'immobilier.

Ces engagements se matérialisent dans les comptes par :

- La prise en compte dans les budgets des opérations de promotion immobilières des coûts liés au respect de certains critères dans la conception et la construction des bâtiments ;

- Les modalités d'évaluation des *goodwills* qui se basent sur les projections des marges cibles des opérations, intégrant les coûts décrits ci-dessus ; et

- Une prise en compte d'un critère lié à la réduction de l'empreinte carbone dans les objectifs de rémunérations variables des dirigeants et des plans d'actions gratuites.

La prise en compte du risque climat n'a pas représenté un enjeu particulier pour l'établissement des comptes.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2025.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Modalités de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le Groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les co-entreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- Des comptes réciproques de créances et de dettes ; et
- Des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, provisions constituées au titre de sociétés consolidées, etc.).

3.2 Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2025

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2025
Intégration globale	1.363	33	15	1.411
Co-entreprises	348	-	-	348
Entreprises associées	4	2	3	9
Mise en équivalence	352	2	3	357
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	1.715	35	18	1.768

Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 1.864 sociétés à 1.768 au 31 décembre 2025.

La déconsolidation de 128 sociétés s'explique notamment par la procédure de TUP engagée sur 2025, par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

32 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

3.3 Résultat opérationnel non courant

Au 31 décembre 2025, le résultat opérationnel non courant est de 128,4 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Plus-value de cessions	(55.020)
Coûts de restructuration	(9.506)
Coûts d'abandon des opérations	(63.878)
Résultat opérationnel non courant	(128.404)

3.4 Entrées de périmètre

Aucune acquisition externe n'a eu lieu en 2025. Il n'y a eu que les créations de sociétés support de programme.

3.5 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2025	Acquisitions 2024
Prix d'achat	-	2.896
Trésorerie filiales acquises	-	-
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	-	2.896

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

3.6 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Cessions 2025	Cessions 2024
Prix de cession encaissé	34.962	395.671
Trésorerie filiales vendues	(337)	(20.868)
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	34.625	374.803

Les cessions 2025 correspondent au solde du paiement de la vente en 2024 de la filiale Nexity Property Management et d'une participation mise en équivalence (Bien'ici) complétée par la vente de la société Accessite.

En 2024, cela correspondait aux cessions des activités d'administration de biens, à la filiale Nexity Property Management ainsi qu'à une participation mise en équivalence (Bien'ici).

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, pour lesquelles la norme IFRS 15 s'applique, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

3.7 Rachat des minoritaires du groupe Angelotti

Le montant de 34 millions d'euros en incidence des autres variations de périmètre dans le TFT correspond à l'achat en octobre 2025 des 25% des parts supplémentaires du groupe Angelotti. Le solde de 20% des titres restants fait l'objet d'une promesse croisée d'achat et de vente qui a donné lieu à la comptabilisation d'une dette financière.

3.8 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité marginale à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Suisse) qui représente 2,6% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2025 (contre 0,2% en 2024) et qui s'explique par la livraison d'un projet en Italie.

EXERCICE 2025

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	2.308.509	67.172	2.375.681
Services	440.051	5.278	445.329
	2.748.560	72.450	2.821.010

EXERCICE 2024

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	2.754.883	2.713	2.757.596
Services	570.218	5.138	575.356
	3.325.101	7.851	3.332.952

Note 4 Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe après élimination des opérations intragroupes.

Promotion

Les opérations de promotion immobilière sont réalisées en France, sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière sont alors dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement. La méthode est similaire en Allemagne et en Belgique.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction de l'avancement commercial (ventes notariées) et du pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date de l'arrêt.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- Les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- Les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes...) ; et
- Les frais financiers affectés aux opérations (si la vente n'est pas possible avant l'achèvement).

Le chiffre d'affaires pour les activités de promotion dégagé à l'avancement s'élève à 2.218 millions d'euros en 2025 relatif à l'activité VEFA.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisés en Italie sont dégagés au moment de la vente, qui n'est pas possible avant l'achèvement de l'immeuble.

Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (terrains à bâtir) et de développement immobilier (achat puis revente de terrain après obtention des autorisations) est constaté à l'acte notarié.

Services et Autres activités

Le chiffre d'affaires est comptabilisé au moment de la signature de la transaction et sur la durée de réalisation de la prestation de services.

Pour les activités de distribution réalisées par PERL et iSelection, le produit est reconnu au moment de l'acte notarié, selon les contrats, sous forme d'honoraires ou de ventes de produits immobiliers. En effet, le contrat de vente résulte d'une cession de contrat de VEFA acquis auprès d'un promoteur tiers, ou de ventes sur des bâtiments déjà existants.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents classés en résultat non courant. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills*, les coûts de restructuration du groupe ainsi que les résultats de cession des actifs destinés à la vente.

Note 5 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA ajusté permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel (voir note 6.2.2). L'EBITDA ajusté est égal au résultat opérationnel courant avant, amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

Les amortissements intègrent les droits d'utilisation calculés en application d'IFRS 16 et la neutralisation des marges internes pour les transactions de cession bail.

Le Groupe présente également l'EBITDA ajusté après loyers (avant application de la norme sur les contrats de location).

Le Groupe utilise le Besoin en Fonds de Roulement (voir note 11) et l'endettement net (voir note 20) pour analyser sa structure financière.

Note 6 Information sectorielle

6.1 Définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

Promotion

Promotion Immobilier résidentiel :

- La promotion immobilière de logements ; en France et marginalement à l'étranger (Allemagne, Belgique, Italie) ;
- Les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de prépromotion ; et
- L'aménagement de terrains à bâtir.

Promotion Immobilier tertiaire :

- La promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation) ;
- La promotion immobilière d'immeubles de grande hauteur (IGH) ; et
- La promotion immobilière de commerces et d'hôtels de locaux d'activité et logistique.

Services

- L'exploitation (gestion de résidences étudiantes, et *coworking*) ; et
- La Distribution (commercialisation de produits immobiliers).

Autres activités

- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ; et
- Les retraitements liés aux opérations de cession-bail.

6.2 Compte de résultat

Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2025				
(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires total	2.393.232	422.695	5.083	2.821.010
Chiffre d'affaires	2.393.232	422.695	5.083	2.821.010
Charges opérationnelles	(2.344.487)	(236.055)	(8.647)	(2.589.189)
Dividendes des mises en équivalences opérationnelles	15.866	-	-	15.866
EBITDA ajusté	64.611	186.640	(3.564)	247.687
Loyers	(18.819)	(147.283)	(14.447)	(180.549)
EBITDA ajusté après loyers	45.792	39.357	(18.011)	67.138
Annulation loyers	18.819	147.283	14.447	180.549
Annulation des dividendes des mises en équivalence opérationnelles	(15.866)	-	-	(15.866)
Amortissements des droits d'utilisation	(16.606)	(128.382)	(9.687)	(154.675)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.786)	(17.068)	(18.824)	(37.678)
Dotations nettes aux provisions	(22.815)	664	(95)	(22.246)
Paievements en actions	(1.131)	(533)	(520)	(2.184)
Résultat opérationnel courant	6.407	41.321	(32.690)	15.038
Résultat opérationnel non courant	(76.541)	-	(51.863)	(128.404)
Résultat opérationnel	(70.134)	41.321	(84.553)	(113.366)
Quote-part du résultat net des entreprises en équivalence	(37.917)	-	-	(37.917)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises en équivalence	(108.051)	41.321	(84.553)	(151.283)
Charges financières	(55.598)	1.828	(29.473)	(83.243)
Produits financiers	9.969	374	17.211	27.554
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(45.629)	2.202	(12.262)	(55.689)
Charges financières sur obligations locatives	(1.482)	(28.256)	(3.891)	(33.629)
Résultat financier	(47.111)	(26.054)	(16.153)	(89.318)
Résultat des activités courantes avant impôts	(155.162)	15.267	(100.706)	(240.601)
Impôts sur les bénéfices	41.624	(4.096)	27.016	64.544
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(19)	-	(7.465)	(7.484)
RÉSULTAT NET	(113.557)	11.171	(81.155)	(183.540)
Dont part des actionnaires de la société-mère	(119.326)	12.093	(81.155)	(188.388)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	5.769	(922)	-	4.848

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires total	2.767.932	560.084	4.936	3.332.952
Chiffre d'affaires	2.767.932	560.084	4.936	3.332.952
Charges opérationnelles	(2.868.242)	(386.488)	(12.550)	(3.267.280)
Dividendes des mises en équivalence opérationnelles	22.918	-	-	22.918
EBITDA ajusté	(77.392)	173.597	(7.614)	88.591
Loyers	(22.409)	(136.070)	(18.959)	(177.438)
EBITDA ajusté après loyers	(99.801)	37.527	(26.573)	(88.847)
Annulation loyers	22.409	136.070	18.959	177.438
Annulation des dividendes des mises en équivalence opérationnelles	(22.918)	-	-	(22.918)
Amortissements des droits d'utilisation	(20.609)	(123.212)	(15.676)	(159.497)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(11.626)	(14.942)	(15.595)	(42.163)
Dotations nettes aux provisions	(2.832)	(789)	228	(3.393)
Paievements en actions	(305)	(104)	(522)	(931)
Résultat opérationnel courant	(135.682)	34.550	(39.179)	(140.311)
Résultat opérationnel non courant	(60.917)	-	192.837	131.920
Résultat opérationnel	(196.599)	34.550	153.658	(8.391)
Quote-part du résultat net des d'entreprises en équivalence	4.885	(2)	-	4.883
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises en équivalence	(191.714)	34.548	153.658	(3.508)
Charges financières	(92.166)	(1.175)	(33.958)	(127.299)
Produits financiers	9.894	1.589	18.455	29.938
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(82.272)	414	(15.503)	(97.361)
Charges financières sur obligations locatives	(1.915)	(26.956)	(3.387)	(32.258)
Résultat financier	(84.187)	(26.543)	(18.890)	(129.620)
Résultat des activités courantes avant impôts	(275.901)	8.006	134.768	(133.127)
Impôts sur les bénéfices	151.685	(4.401)	(74.093)	73.191
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(475)	-	(728)	(1.203)
RÉSULTAT NET	(124.690)	3.604	59.947	(61.139)
Dont part des actionnaires de la société-mère	(127.215)	5.041	59.947	(62.227)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	2.525	(1.437)	(1)	1.088

6.3 Bilan

Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2025

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	421.982	1.008.326	1.043.808	(296.868)	2.177.248
Impôts différés actifs	-	-	-	121.636	121.636
Total actifs non courants	421.982	1.008.326	1.043.808	(175.232)	2.298.883
Actifs courants sectoriels	3.065.181	388.787	872.026	(1.181.292)	3.144.702
Créances d'impôts	-	-	-	10.100	10.100
Total actifs courants	3.065.181	388.787	872.026	(1.171.192)	3.154.802
Actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	3.487.162	1.397.113	1.915.834	(1.346.424)	5.453.684
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	-	-	-	1.619.196	1.619.196
Passifs non courants sectoriels	329.538	622.459	460.759	(296.722)	1.116.034
Impôts différés passifs	-	-	-	2.054	2.054
Total passifs non courants	329.538	622.459	460.759	(294.668)	1.118.088
Passifs courants sectoriels	2.402.125	392.488	1.096.849	(1.181.799)	2.709.664
Dettes d'impôts	-	-	-	6.736	6.736
Total passifs courants	2.402.125	392.488	1.096.849	(1.175.063)	2.716.400
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL PASSIF	2.731.663	1.014.947	1.557.608	149.465	5.453.684
Besoin en fonds de roulement	670.879	(17.276)	(50.922)	(92)	602.590

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	489.871	1.017.182	1.071.129	(296.376)	2.281.807
Impôts différés actifs	-	-	-	58.614	58.614
Total actifs non courants	489.871	1.017.182	1.071.129	(237.762)	2.340.421
Actifs courants sectoriels	3.912.699	524.817	1.152.241	(1.442.750)	4.147.007
Créances d'impôts	-	-	-	10.104	10.104
Total actifs courants	3.912.699	524.817	1.152.241	(1.432.646)	4.157.111
TOTAL ACTIF	4.402.570	1.541.999	2.223.370	(1.670.407)	6.497.533
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	-	-	-	1.870.751	1.870.751
Passifs non courants sectoriels	332.672	642.771	638.436	(296.722)	1.317.157
Impôts différés passifs	-	-	-	8.873	8.873
Total passifs non courants	332.672	642.771	638.436	(287.849)	1.326.030
Passifs courants sectoriels	3.028.945	499.032	1.208.151	(1.443.596)	3.292.533
Dettes d'impôts	-	-	-	8.219	8.219
Total passifs courants	3.028.945	499.032	1.208.151	(1.435.377)	3.300.752
TOTAL PASSIF	3.361.617	1.141.803	1.846.587	147.525	6.497.533
Besoin en fonds de roulement	864.281	17.997	(36.789)	(15.781)	829.708

ANALYSE DES COMPTES

Actifs non courants

Note 7 Goodwills

Le goodwill de Nexity est ventilé sur 4 unités génératrices de trésorerie (UGT) :

- Promotion Immobilier résidentiel ;
- Promotion Immobilier d'entreprise ;
- Services ; et
- Distribution.

Test de dépréciation des goodwills

Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2025
Promotion Immobilier résidentiel	804.829	-	-	-	804.829
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	-	-	74.110
Services	193.021	-	(6.034)	-	186.987
Distribution	79.733	-	-	-	79.733
TOTAL GOODWILLS	1.151.694	-	(6.034)	-	1.145.660

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2025, le taux d'actualisation des cash-flows futurs a été calculé pour les UGT par le même expert indépendant que l'exercice précédent selon l'approche du Modèle d'Évaluation des Actifs Financiers (MEDAF) pour mesurer le coût des capitaux propres et la méthode du coût effectif pour mesurer le coût de la dette.

Taux d'actualisation (CMPC après IS)	31/12/2025	31/12/2024
Promotion Immobilier résidentiel	7,7%	8,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	8,2%	8,9%
Services	8,3%	8,4%
Distribution	7,7%	8,4%
Groupe	8,2%	8,4%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires projeté à 10 ans approuvé par la Direction générale. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations d'Immobilier résidentiel et d'entreprise et des niveaux de marge en augmentation pour les activités du pôle Services compte tenu du développement d'activités plus rentables.

Au-delà de l'horizon du plan à 10 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 2% comme au 31 décembre 2024, en cohérence avec le taux d'inflation retenu.

Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du business plan.

Dans le cadre de la détermination des flux de trésorerie prévisionnels, les impacts de la norme IFRS 16 sur l'EBITDA ajusté et sur le résultat opérationnel ont été neutralisés afin d'obtenir des flux d'exploitation cash après prise en compte des loyers.

Par symétrie, la valeur comptable testée ne prend pas en compte le droit d'utilisation IFRS 16.

Les résultats sont les suivants :

Taux d'actualisation	Taux de marge	Impact sur la valeur recouvrable			
Variable en bps		Promotion IR	Promotion IE	Services	Distribution
+100	-100	-15%	-24%	-21%	-20%
+100	-50	-12%	-20%	-18%	-18%
+50	-100	-9%	-17%	-15%	-14%
+50	-50	-6%	-13%	-10%	-11%

Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour toutes les UGT avec les hypothèses dégradées décrites ci-avant.

Note 8 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2024
Autres immobilisations incorporelles	160.325	(67.880)	92.445	215.751	(114.184)	101.567
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	1.476.453	(741.870)	734.583	1.480.463	(712.382)	768.081
Immobilisations corporelles	186.075	(90.158)	95.917	202.834	(114.971)	87.863
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	1.822.853	(899.908)	922.945	1.899.048	(941.537)	957.511

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Autres immobilisations incorporelles	101.567	9.379	(16.281)	(2.220)	92.445
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	768.081	121.374	(154.675)	(197)	734.583
Immobilisations corporelles	87.863	30.049	(21.264)	(727)	95.919
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	957.512	160.802	(192.220)	(3.144)	922.947

8.1 Autres immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques, et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 1 à 7 ans pour les logiciels et développements informatiques, 2 ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière. Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2025. Ces tests ont conduit d'une part à faire varier le taux d'actualisation de +50 bps et +100 bps cumulé avec une baisse de -50 bps et -100 bps de la marge sur le flux terminal.

8.2 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 21.3) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et du retraitement des opérations de cession-bail.

La durée du bail retenue est la durée exécutoire du contrat, correspondant à la période non résiliable du contrat pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l'actif, à laquelle s'ajoutent les périodes couvertes par une option de renouvellement raisonnablement certaine d'être exercée ou une option de résiliation raisonnablement certaine de ne pas être exercée. Il convient d'évaluer la dette locative sur la durée « économique » du contrat (vs durée juridique) en tenant compte des travaux menés et pas complètement amortis qui supposeraient la poursuite de l'exploitation. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier, les loyers variables basés sur les résultats du preneur sont exclus des obligations locatives et comptabilisés en résultat de période.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, le Groupe retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5.000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La norme oblige la neutralisation des marges dans le cas des transactions de cession-bail : chez Nexity, cela concerne les ventes de biens immobiliers à des investisseurs qui donnent ensuite en location ces biens à des filiales du Groupe (activités de résidences gérées et ponctuellement des immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs de Nexity). La quote-part de marge afférente à la part des loyers actualisée rapportée au prix de vente est neutralisée pendant la période de construction par une diminution de la valeur des droits d'utilisation, ce qui diminue la dotation aux amortissements sur la durée du bail. Ces opérations sont réalisées dans le cadre de l'exploitation courante, et représentent des montants individuellement non significatifs. Au 31 décembre 2025, le total des marges neutralisées de la période est non significatif.

Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers : résidences étudiantes, et immeubles de bureaux gérés dans le cadre d'activités de *coworking* ou utilisés par les salariés du groupe.

Le montant des loyers non retraités s'élève à 6,6 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur et durée du bail inférieur à un an notamment.

VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Durée moyenne 2025 (en années)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Résidences étudiantes	4,8	304.082	313.750
Espaces de <i>coworking</i>	5,4	332.059	337.767
Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i>		636.141	651.517
Actifs corporate	3,6	98.442	116.564
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	4,8	734.583	768.081

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Résidences étudiantes	313.750	54.420	(64.552)	464	304.082
Espaces de <i>coworking</i>	337.767	55.254	(60.990)	28	332.059
Actifs corporate	116.564	11.700	(29.133)	(689)	98.442
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	768.081	121.374	(154.675)	(197)	734.583

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 121,3 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2025.

Note 9 Titres mis en équivalence

Les participations du Groupe comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le *goodwill* dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée ou diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou une co-entreprise est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la co-entreprise.

S'il existe un indice de perte de valeur, un test est effectué en comparant la valeur comptable de l'investissement par rapport à sa valeur recouvrable.

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur des titres en début d'exercice	123.376	132.795
Variations de périmètre et écarts de conversion	(569)	(331)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	-	10.148
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(37.917)	4.885
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(7.484)	(1.203)
Dividendes distribués	(15.866)	(22.918)
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	61.540	123.376
<i>Dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	10.019	64.015
<i>Dont autres entreprises</i>	51.521	59.361

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 51,5 millions d'euros, sont des entreprises associées, principalement les participations dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 44,6 millions d'euros (Carrefour Villes & Commerces) et dans Urban campus (entreprise d'exploitation de résidences en *coliving*).

Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Investissement dans des sociétés non consolidées	21.379	(1.490)	(148)	-	19.741
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3.549	12	-	-	3.561
Dépôts et cautionnements	19.309	6	11	-	19.326
Prêts acquéreurs	4.990	(519)	-	-	4.471
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	49.227	(1.991)	(137)	-	47.099

Les *Investissements dans des sociétés non consolidées* sont principalement des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement) ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital, sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance, et des prises de participations dans des fonds d'investissement dédiés à l'immobilier.

La *Trésorerie allouée au contrat de liquidité* correspond aux moyens financiers disponibles pour le prestataire de services d'investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale.

Les *Dépôts et cautionnements* sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux d'immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnements liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le Besoin en Fonds de Roulement.

Les *Prêts acquéreurs* correspondent à une activité en cours d'extinction et s'élèvent à 4.471 milliers d'euros (dont 303 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2025, contre 4.990 milliers d'euros (dont 322 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2024.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 11 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs courants			
Stocks et travaux encours	12	1.271.248	1.669.110
Créances clients et autres débiteurs	13	581.320	799.402
Autres actifs courants	14	576.667	671.374
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.100.343)	(1.590.194)
Autres passifs courants	15	(726.302)	(719.985)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		602.590	829.708
Créances d'impôts	31	10.100	10.104
Dettes d'impôts	31	(6.736)	(8.219)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		605.955	831.593

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2024	829.708
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(145.049)
Impact des mouvements de périmètre	(55.213)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(26.856)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2025	602.590

Note 12 Stocks et travaux encours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes...), et de produits finis évalués au coût de revient.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux encours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	1.423.683	(152.435)	1.271.248	1.783.889	(114.779)	1.669.110

La variation de dépréciation de stocks s'explique principalement par les dotations sur l'international et la promotion immobilière France.

Note 13 Créances clients et autres débiteurs

Créances clients

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine diminué des règlements et augmentés du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises.

Le montant des créances clients exigibles au 31 décembre 2025 s'élève à 239.803 milliers d'euros.

Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Actifs sur contrats en VEFA	341.517	-	341.517	625.304	-	625.304
Autres créances clients et autres débiteurs	261.736	(21.933)	239.803	195.859	(21.760)	174.099
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	603.253	(21.933)	581.320	821.163	(21.760)	799.403

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2025
Promotion Immobilier résidentiel	493.850	(155.770)	338.080
Promotion Immobilier d'entreprise	131.454	(128.017)	3.437
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	625.304	(283.787)	341.517

Les actifs sur contrats correspondent à la part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements. Les actifs sur contrats se transforment en créances au fur et à mesure des appels de fonds auprès du client, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie. Les actifs sur contrats sont donc représentatifs d'une partie des futurs paiements à recevoir par le Groupe sur les contrats en cours.

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 décembre 2025 à 1,8 milliard d'euros.

Note 14 Autres actifs courants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes Autres actifs courants et Autres passifs courants.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Fournisseurs : avances & acomptes versés	42.920	(1.508)	41.412	99.474	(2.942)	96.532
Créances sur l'État	458.592	-	458.592	426.492	-	426.492
Charges constatées d'avance	27.382	-	27.382	25.252	-	25.252
Autres créances	76.391	(27.296)	49.095	114.469	(25.361)	89.108
Trésorerie des comptes mandants	186	-	186	33.990	-	33.990
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	605.471	(28.804)	576.667	699.677	(28.303)	671.374

Note 15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Dettes fiscales et sociales	468.890	426.952
Produits constatés d'avances et autres comptes	104.285	103.330
Clients - avances & acomptes reçus	152.940	155.713
Comptes des mandants	186	33.990
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	726.302	719.985

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2025, 22,122 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des obligations de performance non encore réalisées

par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus. La diminution des comptes mandants provient de la cession d'activités de services.

CAPITAUX PROPRES

Note 16 Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2024.

Note 17 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement les intérêts minoritaires des filiales dont le Groupe ne détient pas 100% des titres. Entre 2022 et 2025, cela comprenait les 45% du groupe Angelotti racheté par Nexity en octobre 2025.

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 21.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la Société est comptabilisé à 100% par le Groupe.

Note 18 Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe.

Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

PLANS NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2022	165.800	139.327	26.473	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	77.000	23.000	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	69.729	19.471	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	150.510	67.530	-	2 ^e trimestre 2025
Plan février 2024 mandataires sociaux	32.000	-	-	32.000	1 ^{er} trimestre 2027
Plans février 2024	384.150	126.775	-	257.375	1 ^{er} trimestre 2027
Plans avril 2024	145.000	39.000	-	106.000	2 ^e trimestre 2027
Plan mai 2024 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^e trimestre 2027
Plan mai 2024	174.050	32.850	-	141.200	2 ^e trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270.555	38.165	-	232.390	2 ^e trimestre 2027
Plan avril 2025	40.000	3.000	-	37.000	2 ^e trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^e trimestre 2028
Plans mai 2025	224.900	19.500	-	205.400	2 ^e trimestre 2028
TOTAL PLANS NEXITY	1.993.695	695.856	136.474	1.161.365	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 21 juillet 2026 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 299.900 actions gratuites ont été attribuées au 31 décembre 2025 dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,3% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et 1,7% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2025, 136.474 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions auto-détenues.

Valorisation des plans d'actions gratuites Nexity

Les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

La valorisation globale des plans tient compte de la probabilité d'atteindre des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- Conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ; et
- Le cas échéant, conditions de performances financières ou extra-financières déterminées sur des objectifs pluriannuels.

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 11.380 milliers d'euros représentant une charge de 1.880 milliers d'euros en 2025.

(en milliers d'euros)	Plan avril 2022	Plans mai 2022	Plans février 2024	Plans avril 2024	Plans mai 2024	Plans avril 2025	Plans mai 2025	Total
Valorisation globale	504	2.256	1.829	785	2.078	1.956	1.973	11.380
Charges 2025	(44)	(294)	23	(184)	(571)	(422)	(388)	(1.880)
Hypothèses								
Prix de l'action à la date d'attribution (€)	29,0	30,3	13,3	9,5	12,4	9,3	9,1	
Durée de la période d'acquisition (année)	3,2	3,2	3,0	3,0	3,0	3,2	3,1	
Taux de dividende ⁽¹⁾	8,5%	8,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity.

En 2025, la charge d'actions gratuites du groupe Nexity intègre également 300 milliers d'euros relatifs aux actions d'une de ses filiales.

Note 19 Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 31 décembre 2025, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) ; et
- Dans le cadre de rachats de titres en vue de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.22-10-59, L.22-10-60 et L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

Ces titres sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

(en nombre d'actions)	Autorisations	Dont contrat de liquidité	Dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2024	5.612.972	-	368.001	368.001
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité	-	-	-	-
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	200.000	200.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(136.474)	(136.474)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 22 mai 2025	10% du capital ajusté en fonction de son évolution			
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2025	5.612.972		431.527	431.527

Les 431.527 actions propres détenues au 31 décembre 2025 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 5.013 milliers d'euros.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 20 Détail de l'endettement net

DÉTAIL ENDETTEMENT NET			
(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Emprunts obligataires	21	227.238	771.434
Emprunts et dettes financières non courants	21	170.322	20.011
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	516.853	304.334
Emprunts sur établissements de crédit et autres		914.413	1.095.779
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	108.929	109.611
Comptes courants – actif et autres créances	22	(294.005)	(339.508)
Autres dettes et autres créances financières		(185.076)	(229.897)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(421.462)	(667.613)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	19.908	131.290
Trésorerie nette et autres		(401.554)	(536.323)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		327.783	329.559
Obligations locatives	21	856.648	885.545
TOTAL ENDETTEMENT NET		1.184.431	1.215.104

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE							
(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2025
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.095.779	(205.011)	21.330	-	-	2.315	914.413
Autres dettes et autres créances financières	(229.897)	90.305	(44.710)	-	-	(774)	(185.076)
Trésorerie nette et autres	(536.323)	134.769	-	-	-	-	(401.554)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	329.559	20.063	(23.380)	-	-	1.541	327.783
Obligations locatives	885.545	(180.232)	(814)	33.629	140.324	(21.804)	856.648
TOTAL ENDETTEMENT NET	1.215.104	(160.169)	(24.194)	33.629	140.324	(20.263)	1.184.431

ÉLÉMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	
(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	195.736
Remboursement d'emprunts	(400.747)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	(205.011)
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	(180.232)
Variation autres dettes et autres créances financières	90.305
Variation de trésorerie	134.769
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	(160.169)

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025		Solde au 31/12/2024	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	227.238	240.713	547.917	223.517
Emprunts sur établissements de crédit et autres	170.322	276.138	20.011	304.334
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	108.929	-	109.611
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	19.908	-	131.290
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	397.560	645.688	567.928	768.752
Obligations locatives	711.724	144.924	744.774	140.771
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1.109.284	790.612	1.312.702	909.523

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2025, le montant nominal des emprunts obligataires (480 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (468 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

Les emprunts obligataires peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50% des droits de vote attachés aux actions de Nexity viennent à être détenus de manière directe par un seul tiers.

Emprunts obligataires Euro PP Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2025 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
29/06/2017	-	181,0	2,05%	10/11/2023
20/12/2019 – Green Euro PP	84,0	84,0	3,46%	20/12/2026
20/12/2019 – Green Euro PP	156,0	156,0	3,66%	20/12/2027
TOTAL	240,0	421,0		

Le *Green Bond* sous forme d'EuroPP émis en 2019 respecte les critères d'éligibilité prévus dans le cadre relatif aux émissions vertes du Groupe (« Greenbond Framework 2019 »). Le produit de l'émission du *Green Bond* est alloué au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères dont notamment les standards européens NZEB (« Nearly Zero-Energy Buildings »). L'allocation des fonds aux projets fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un reporting annuel qui est audité et publié sur le site internet du Groupe.

Cette obligation verte s'inscrit dans la politique RSE du Groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la contribution à la transition vers une économie bas carbone.

En ligne avec cette démarche de finance responsable, Nexity a publié le 25 juillet 2024 un *framework* durable complétant le volet « Green » en vigueur depuis 2019 avec l'élément « social ». Le *framework* inclut également un volet relatif aux critères environnementaux « sustainability linked financing ». Ce *framework* a fait l'objet d'un SPO (Second Party Opinion) par ISS-ESG, qualifiant le niveau d'ambition de robuste et en ligne avec les meilleures pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe.

Covenants financiers

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers. Sur l'exercice 2025, Nexity a obtenu de ses porteurs obligataires Euro PP ainsi que du pool bancaire, l'exonération de l'engagement à respecter le ratio de couverture de frais financiers.

Les limites des ratios pour lesquels aucun dispositif d'exemption n'a été mis en place sont respectés au 31 décembre 2025.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2025
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,2
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets ⁽¹⁾ /EBITDA après loyers	< 8,5	4,88

(1) Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2025 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2021 - 19/04/2021	240,0	240,0	0,875%	19/04/2028	4.012.706
TOTAL	240,0	240,0			

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En date du 19 avril 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. En l'absence de distribution de dividendes cette année et conformément à la

clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été maintenu à 1,272 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,3% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2025, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 9,2 millions d'euros et la composante dette à 230,8 millions d'euros.

21.2 Lignes de crédit

(en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	146,4	-	146,4	-
Titres de créances négociables NEU CP	-	131,0	131,0	115,0
Options de vente accordées aux minoritaires	23,9	20,6	44,5	24,4
TOTAL DETTES CORPORATE	170,3	151,6	321,9	139,4
Crédits affectés aux opérations	-	124,5	124,5	184,9
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	170,3	276,1	446,4	324,3

Le montant au 31 décembre 2025 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 446,4 millions d'euros. Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédits Corporate Nexity

Nexity SA bénéficie d'un concours non affecté d'un montant maximum de 625 millions d'euros accordé par un pool bancaire à échéance février 2028. Ce crédit se matérialise par des tirages court terme. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95%.

Cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 150 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 475 millions d'euros de lignes non tirées.

Les crédits Corporate Nexity sont soumis aux mêmes *covenants* financiers que les dettes obligataires.

Titres de créances négociables

Le groupe bénéficie de créances négociables (billets de trésorerie) sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable EUropean Commercial Paper*) et de NEU MTN (*Negotiable EUropean Medium Term Notes*) :

(en millions d'euros)	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1 an	600,0	131,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1 an	450,0	-
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1.050,0	131,0

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés en 2025.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Au 31 décembre 2025, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), pantera AG et le groupe Angelotti.

Crédits affectés aux opérations

Des concours bancaires spécifiques peuvent être mis en place opération par opération pour couvrir les besoins de financements.

21.3 Obligations locatives

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Païement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2025
Obligations locatives courantes	140.771	(180.232)	(405)	5.346	159.380	18.733	1.331	144.924
Obligations locatives non courantes	744.774	-	(409)	28.283	(159.380)	121.591	(23.135)	711.724
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	885.545	(180.232)	(814)	33.629	-	140.324	(21.804)	856.648

Le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date de début du bail. Ce taux est calculé chaque semestre par groupe de filiales présentant les mêmes profils de risques. Au 31 décembre 2025, ces taux se

situent entre 1,93% et 6,75% contre une fourchette entre 1,36% et 6,7% en 2024. Le taux utilisé au 2nd semestre 2025 est de 6,75% contre 6,7% au 2nd semestre 2024.

21.4 Risque de liquidité**ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES**

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2025	Amortissement					
		2026	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Emprunts obligataires	237,1	82,3	154,7	-	-	-	-
Obligations convertibles (OCEANE)	230,8	-	-	230,8	-	-	-
Options de vente accordées aux minoritaires	44,5	20,5	7,1	16,8	-	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	512,3	102,9	161,9	247,6	-	-	-
Crédit Corporate Holding	149,1	-	-	149,1	-	-	-
Titres de créances négociables NEU CP	130,5	130,5	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	119,5	88,9	11,8	18,9	-	-	-
TOTAL DETTES BANCAIRES ET BILLETS DE TRÉSORERIE	399,0	219,4	11,8	167,9	-	-	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	911,3	322,2	173,6	415,5	-	-	-

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 20 sont à court terme.

Au 31 décembre 2025, 65% des emprunts et dettes financières ont une échéance supérieure à un an.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2025 est de 2 ans et 1 mois.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS DE LOYERS

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2025	Amortissement					
		2026	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Engagements de loyers	857,0	145,1	127,6	113,6	107,2	104,5	259,0

21.5 Instruments dérivés

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe peut avoir recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (*swaps, caps, collars*). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture. Pour l'exercice 2025, l'ensemble de nos instruments dérivés sont qualifiés d'instruments de couverture et la variation de juste valeur inscrite dans les capitaux propres s'élève à 1,7 million d'euros.

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Comptes courants – actif et créances assimilées	321.767	(27.762)	294.005	364.790	(24.798)	339.992
Juste valeur des dérivés	-	-	-	(484)	-	(484)
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	321.767	(27.762)	294.005	364.306	(24.798)	339.508

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
VMP – Équivalents de trésorerie	58.101	238.186
Disponibilités	363.361	429.427
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	421.462	667.613

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux variable sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	421.462	667.613
Banques créditrices (découverts bancaires)	(19.908)	(131.290)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	401.554	536.323
Dont trésorerie disponible	401.554	536.323

Note 24 Facteurs de risques financiers

24.1 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie du Groupe est placée dans des SICAV monétaires, dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif et dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 2,8% en 2025 (incluant les produits financiers et hors *waiver fees*) pour 3,2% en 2024.

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet d'un contrat de couverture représente environ 87% de l'endettement brut total au 31 décembre 2025.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers sous forme de swaps mais porte, en ce qui concerne l'impact en résultat net, sur les éléments suivants :

- Pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de tunnels, et des instruments financiers de couverture comptabilisés en transaction ; et
- Pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette à taux variable est pour l'essentiel indexée sur l'Euribor 3 mois.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de +1% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -1%) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2025.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité des variations de taux sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2025	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	(1,4)
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	1,4
Sensibilité au 31 décembre 2024	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	0,5
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(0,5)

24.2 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux de change.

24.3 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Les autres actions autodétenues sont affectées à la remise d'actions dans le cadre de plans d'actions gratuites.

Le Groupe estime donc qu'il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

Note 25 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable**SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables				Juste valeur déterminée à partir de				
		Instruments financiers à la juste valeur par résultat	Actif financier à la juste valeur par capitaux propres	Instruments financiers au coût amorti	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
							Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10	19,7	-	-	-	19,7	-	19,7	-	19,7
Créances immobilisées	10	-	-	27,4	-	27,4	-	27,4	-	27,4
Instruments dérivés de transaction	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants et autres créances financières	20	-	-	294,0	-	294,0	294,0	-	-	294,0
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20	-	-	421,5	-	421,5	421,5	-	-	421,5
Valeurs mobilières de placement	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	-	19,7	-	742,9	-	762,6	715,5	47,1	-	762,6
Instruments dérivés de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	20	-	1,7	-	-	1,7	-	1,7	-	1,7
Lignes de crédit	20	-	-	-	446,5	446,5	-	446,5	-	446,5
Emprunts obligataires	20	-	-	-	468,0	468,0	-	367,0	-	367,0
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20	-	-	-	856,6	856,6	-	856,6	-	856,6
Comptes courants passifs	20	-	-	-	108,9	108,9	-	108,9	-	108,9
Banque créditrice (découverts bancaires)	20	-	-	-	19,9	19,9	19,9	-	-	19,9
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	-	-	1,7	-	1.899,9	1.901,6	19,9	1.780,7	-	1.800,6

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
		Instruments financiers à la juste valeur par résultat	Actif financier à la juste valeur par capitaux propres	Instruments financiers au coût amorti	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur
Titres de participation non consolidés	10	21,7	-	-	-	21,7	-	21,7	-	21,7
Créances immobilisées	10	-	-	27,5	-	27,5	-	27,5	-	27,5
Instruments dérivés de transaction	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants et autres créances financières	20	-	-	340,0	-	340,0	340,0	-	-	340,0
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20	-	-	667,6	-	667,6	667,6	-	-	667,6
Valeurs mobilières de placement	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	-	21,7	-	1.035,1	-	1.056,8	1.007,6	49,2	-	1.056,8
Instruments dérivés de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	20	-	3,4	-	-	3,4	-	3,4	-	3,4
Lignes de crédit	20	-	-	-	324,3	324,3	-	324,3	-	324,3
Emprunts obligataires	20	-	-	-	771,4	771,4	-	670,7	-	670,7
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20	-	-	-	885,5	885,5	-	885,5	-	885,5
Comptes courants passifs	20	-	-	-	109,6	109,6	-	109,6	-	109,6
Banque créditrice (découverts bancaires)	20	-	-	-	131,3	131,3	131,3	-	-	131,3
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	-	-	3,4	-	2.222,2	2.225,6	131,3	1.993,6	-	2.124,9

En l'absence de marché actif, la juste valeur des emprunts obligataires est déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

PROVISIONS

Note 26 Provisions courantes et non courantes

26.1 Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Avantages du personnel	8.038	1.197	(1.001)	-	(1.484)	6.750
Total provisions non courantes	8.038	1.197	(1.001)	-	(1.484)	6.750
Contentieux	45.352	17.908	(5.283)	(7.845)	78	50.210
Risques fiscaux et participations	317	64	(352)	-	344	373
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	(14)	671
Provisions pour risques et charges	22.900	30.914	(11.293)	(1.004)	(364)	41.152
Total provisions courantes	69.254	48.886	(16.928)	(8.849)	43	92.406
TOTAL DES PROVISIONS	77.292	50.083	(17.929)	(8.849)	(1.441)	99.156

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Avantages du personnel	8.038	196	-	-	(1.484)	6.750
Total provisions non courantes	8.038	196	-	-	(1.484)	6.750
Contentieux	45.352	4.780	-	-	78	50.210
Risques fiscaux et participations	317	-	(288)	-	344	373
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	(14)	671
Provisions pour risques et charges	22.900	18.617	-	-	(364)	41.152
Total provisions courantes	69.254	23.397	(288)	-	43	92.406
TOTAL DES PROVISIONS	77.292	23.593	(288)	-	(1.441)	99.156

Les variations de périmètre et autres correspondent principalement aux cessions de filiales et aux écarts actuariels sur les avantages du personnel (voir note 26.2).

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 26.2) ; et
- Les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes. Ces contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise,

- les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charge dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques, et
- les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante. Il s'agit de montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe.

26.2 Avantages du personnel

Pour le Groupe, les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies ou à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière et les primes d'ancienneté, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser.

Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle par un expert indépendant selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sur les indemnités de fin de carrière sont comptabilisés directement en autres éléments du résultat global. Les écarts actuariels sur les primes d'ancienneté sont comptabilisés en compte de résultat.

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	8.723	11.634
Correction d'ouverture	(1.686)	-
Coût net d'une année de service additionnelle	432	1.111
Charge d'intérêt	173	607
Prestations payées	(450)	(1.201)
Changement de régime	-	(1.085)
Reclassement IFRS 5	-	-
Acquisitions	-	-
Cessions	(153)	(998)
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	7.039	10.069
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	7.421	8.723
Dont perte ou gain actuariel	(381)	1.345
Changements d'hypothèses	35	(33)
Changement de taux d'actualisation	284	326
Changement d'hypothèse de turn-over	(549)	(839)
Changement de méthode	-	-
Effets d'expérience	(150)	(800)
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	-	-
Prestations payées	-	-
Prestations dues, remboursées en N+1	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	7.421	8.723
Valeur de marché des actifs de couverture	-	-
SOLDE NET AU PASSIF	7.421	8.723
Dont provisions non courantes	6.736	8.038
Dont provisions courantes	685	685
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,25%	2,79%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	2,76%	2,58%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,00%	2,50%

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 64 ans pour les non-cadres et les cadres, à l'initiative du salarié, sur un taux de turn-over moyen de 19,8% et un taux de charges sociales de 42%.

La table de mortalité utilisée reste celle de l'INSEE 2019/2021.

Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

L'écart actuariel (gain ou perte) est comptabilisé en :

- Autres éléments du résultat global pour la partie relative aux indemnités de fin de carrière ; et
- Compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	432	1.111
Charge d'intérêt	173	607
Changement de régime	-	(1.085)
Amortissement des écarts actuariels	40	63
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	646	696
<i>Dont dotations nettes avantages du personnel</i>	195	(36)
<i>Dont charges incluses dans charges de personnel</i>	450	732
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	341	(1.878)
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	341	(1.878)
<i>Dont changements d'hypothèses</i>	(34)	(26)
<i>Dont changement de taux d'actualisation</i>	(284)	265
<i>Dont changement d'hypothèse de turn-over</i>	506	(688)
<i>Dont effets d'expérience</i>	153	(1.428)

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Autres mouvements	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2025
Avantages du personnel	8.723	341	195	(1.686)	(153)	7.421

SENSIBILITÉ DES HYPOTHÈSES DE TAUX SUR LE MONTANT DE LA PROVISION POUR AVANTAGES DU PERSONNEL

(en milliers d'euros)	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2025	7.421
Sensibilité au 31 décembre 2025	
Impact d'une variation de +1,00% du taux d'actualisation	(584)
Impact d'une variation de -1,00% du taux d'actualisation	665
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	324

RÉSULTAT

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Salaires et charges	(329.606)	(429.089)
Crédit d'impôt sur rémunérations	159	171
Intéressement et participation	(3.378)	(2.710)
Charges sur paiement en actions	(2.174)	(921)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(334.999)	(432.549)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.558 collaborateurs au 31 décembre 2025 contre 5.148 collaborateurs au 31 décembre 2024. À périmètre constant, l'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.375 collaborateurs en 2025 contre 3.752 collaborateurs en 2024.

Au 31 décembre 2025, l'effectif inscrit compte 3.223 collaborateurs.

Les charges de personnel 2025 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 330,4 millions d'euros.

Note 28 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Loyers	(6.629)	(11.918)
Charges locatives	(10.518)	(14.724)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(57.271)	(61.061)
Autres services extérieurs	(138.455)	(167.985)
Autres produits	12.959	19.989
Autres charges	(2.284)	(18.492)
Résultat de cession des titres consolidés	(21)	4.627
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	(202.219)	(249.564)

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(154.675)	(159.496)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(37.678)	(42.163)
Reprises dépréciations	-	-
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	(192.353)	(201.659)

Note 30 Résultat financier

30.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Charges d'intérêts	(51.550)	(78.640)
Produits d'intérêts	17.653	18.523
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(33.897)	(60.117)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(33.629)	(32.258)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(67.526)	(92.375)
Autres charges financières	(27.644)	(48.659)
Autres produits financiers	5.852	11.415
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.792)	(37.244)
Total charges financières	(112.823)	(159.558)
Total produits financiers	23.505	29.938
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(89.318)	(129.620)

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Autres charges financières	(22.947)	(34.741)
Autres produits financiers	4.753	4.721
Dotations financières nettes	(3.598)	(7.935)
Transfert des frais financiers en stocks	-	711
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.792)	(37.244)

Note 31 Impôts**31.1 Impôts sur les bénéfices**

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Impôts sur les sociétés	(6.504)	(22.283)
Impôts différés	71.025	99.703
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	24	(4.229)
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	64.545	73.191

31.2 Évolution des postes d'impôts au bilan**ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Charge*	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2025
Impôts courants						
Créances d'impôts	10.104	-	-	-	-	10.100
Dettes d'impôts	(8.219)	-	-	-	-	(6.736)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	1.885	(6.516)	1.675	(486)	6.806	3.364
Impôts différés						
Actif	58.614	-	-	-	-	121.635
Passif	(8.873)	-	-	-	-	(2.054)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	49.741	71.025	-	(1.186)	-	119.580

* Inclus la CVAE

31.3 Preuve de l'impôt

RAPPROCHEMENT ENTRE TAUX D'IMPÔT THÉORIQUE ET RÉEL AU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Base imposable		
Résultat net	(188.387)	(62.226)
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	37.917	(4.884)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	7.484	1.203
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	4.848	1.088
Impôts sur les bénéfices	(64.544)	(73.192)
Résultat des activités avant impôts	(202.682)	(138.011)
Part non imposable des plus-values de cessions	-	-
Résultat des activités courantes avant impôts	(202.682)	(138.011)
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,82%	25,82%
Taux d'imposition réel des activités courantes	31,84%	53,03%
Taux d'imposition réel des activités courantes hors CVAE	31,85%	51,55%
Charge d'impôt théorique	52.332	35.634
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	12.212	37.558
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	9.474	2.539
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	18	(3.137)
Incidence des taux d'impôts	356	(1.821)
Impôts sur produits nets de la période non taxables	3.628	61.685
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(20.774)	(18.242)
Incidence des périodes antérieures	19.510	(3.466)
ÉCART NET	12.212	37.558

Les différences constatées entre la charge d'impôts basée sur le taux d'imposition théorique en vigueur en France et la charge d'impôts comptabilisée sur l'exercice s'expliquent principalement par les éléments suivants :

La plupart des entreprises mises en équivalence étant fiscalement transparentes, leur quote-part dans le compte de résultat est présentée avant impôts. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du Groupe.

La CVAE est classée en Impôts sur les bénéfices. Hors CVAE, le taux d'impôt du groupe ressort à 31,8% en 2025.

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel à la différence entre le taux du groupe d'intégration fiscale Nexity (25,82%) et le taux des filiales consolidées non intégrées fiscalement (25%).

Les charges nettes non déductibles correspondent principalement à des pertes définitivement non déductibles sur des filiales étrangères et à des charges d'actualisation sur dettes calculées en IFRS.

Les produits nets non taxables correspondent principalement à des plus-values non imposables sur des cessions de titres (note 3.5)

Le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 31,8% en 2025.

31.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement. Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux

et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées. Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages du personnel	1.660	1.619
Reports déficitaires	92.258	18.415
Part du résultat lié à l'avancement	(7.814)	(16.886)
IFRS 16	22.237	28.087
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	15.348	18.505
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	123.689	49.740
<i>Dont impôts différés actif</i>	<i>121.635</i>	<i>58.613</i>
<i>Dont impôts différés passif</i>	<i>2.054</i>	<i>(8.873)</i>

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Reports déficitaires	91.087	67.796
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	28.155	18.879
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	119.242	86.675

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

Note 32 Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part des actionnaires de la maison mère) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Pour les attributions gratuites d'actions, le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans d'attribution gratuite d'actions décrits dans la note 18. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

Les obligations convertibles ont un impact dilutif sur le résultat dilué par action lorsque la charge d'intérêts comptabilisée, nette d'impôts, est inférieure pour chaque obligation au résultat de base par action. Le nombre moyen pondéré d'actions est alors augmenté du nombre moyen pondéré d'obligations convertibles et le résultat net part du Groupe est corrigé des frais financiers nets d'impôts des obligations convertibles.

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les obligations convertibles et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait en pourcentage de détention du capital sur la base du nombre d'actions en fin de période à 9%.

	31/12/2025 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2024 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724	-	56.129.724	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.405.882	(3,4)	55.523.722	(1,12)
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	-	-	-	-
Effet dilutif des emprunts convertibles	-	-	-	-
Nombre moyen d'actions après dilution	55.405.882	(3,4)	55.523.722	(1,12)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de passif reçues	13.002	13.002
Garanties de passif données	19.437	69.705

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

33.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le Groupe n'a pas accordé aux établissements bancaires de garanties, de sûretés et de nantissements dans le cadre de ses lignes de crédit.

33.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	2.571	60.849
Autres engagements	3	38.703
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2.574	99.552

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5% du montant des travaux) les retenues de garanties.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	Total au 31/12/2024
Immobilier résidentiel	1.032.475	1.951.914
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.035.701	2.023.192
Autres engagements donnés	165.227	227.401
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1.237.983	2.297.377

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
 - dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,
 - dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives, et
 - à la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
 - la transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements), et
 - en contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas.

33.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	Échéancier au 31 décembre 2025		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	397.572	-	397.572	-
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	516.851	516.851	-	-
Garanties Financières d'Achèvement	1.035.701	507.433	528.268	-
Autres engagements hors bilan	165.227	45.710	114.431	5.086
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	2.115.351	1.069.994	1.040.271	5.086

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2025 ET 2024 ⁽¹⁾	KPMG				Forvis Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	422	380	19%	16%	436	380	24%	27%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	1.718	1.941	75%	81%	1.116	960	62%	67%	33	58	100%	100%
Audit de durabilité	70	73	3%	3%	80	73	4%	5%				
Services autres que la certification des comptes ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	5	15	0%	1%	11	12	1%	1%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	61	0	3%	-	158	0	9%	0%	-	-	-	-
TOTAL	2.276	2.409	100%	100%	1.801	1.425	100%	100%	33	58	100%	100%

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat

(2) Essentiellement audits contractuels et attestations diverses

Note 35 Informations relatives aux parties liées

35.1 Prestations entre parties liées

Villes et Commerces

Un accord visant la revalorisation de 74 sites Carrefour et la création d'un véhicule foncier a été signé en 2024.

Cet accord porte sur un nombre de sites à régénérer et développer pour permettre entre autres la création de logements.

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

35.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux.

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Avantages à court terme	2.358
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités de fin de contrat de travail	NA
Paiements en actions	197
NA : Non Applicable	

Note 36 Événements postérieurs à la clôture

Le conflit au Moyen-Orient modifie le contexte géopolitique et pourrait avoir un impact sur l'environnement macro-économique. Nexity, qui exerce son activité en France (gestion extinctive des activités à l'international), n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient. Le Groupe reste attentif à l'évolution de la situation, dont les conséquences de ce conflit, si elles étaient durables, pourraient se traduire

par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2025 et le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 arrêtant les comptes au 31 décembre 2025.

Note 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025**PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE**

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY (Ex. HOLDING)	67, rue Arago 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE	444.346.795	SA	100%
FONCIER CONSEIL	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	732.014.964	SNC	100%
NEXITY STUDEA	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	342.090.834	SA	100%
SARI INVESTISSEMENTS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	422.331.306	SAS	100%
NEXITY PATRIMOINE	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	329.087.118	SNC	100%
NEXITY MILANO PIRANESI	Corso Galileo Ferraris 110 – 10129 TORINO (TO)	Italie – Turin 1022.284.0018	SRL	100%
NEXITY CONTRACTANT GENERAL	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	813.337.136	SAS	100%
LESPACE	34, rue Laffitte – 75009 PARIS	811.806.215	SAS	100%
BYM STUDIO	21, place de la république – 75003 Paris	879.907.020	SAS	100%
SAINT JEAN DE LA RUEELLE	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	837.487.255	SAS	55%
ISelection	400, promenade des Anglais – 06000 NICE	432.316.032	SAS	100%
I INVEST SAS	400, promenade des Anglais – 06000 NICE	479.020.893	SAS	100%
PERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	438.411.035	SAS	100%
HIPTOWN EXPLOITATION	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	853.953.735	SAS	74%
IMMOPERL 2	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	820.891.612	SNC	100%
AM PROMOTION	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	810.200.568	SAS	100%
AMK PROMOTION	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	811.768.787	SNC	67%
ANGELOTTI AMENAGEMENT	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	392.322.343	SAS	100%
TOULOUSE MALEPERE 233 ROUTE DE REVEL SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	508.639.937	SNC	100%
NEXITY LOGEMENT SAS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	399.381.821	SAS	100%
NEXITY GRAND PARIS	2, RUE Olympe de Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	334.850.690	SA	100%
GEORGE V GESTION SAS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	327.256.947	SAS	100%
MONTREUIL LES RÉSERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIÈRE (SCI)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480.556.042	SCI	70%
PARC MULTILOM SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	817.479.090	SNC	100%
NEXITY IR PROGR DOMAINES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.309.751	SAS	100%
NEXITY IR PROGR GRAND PARIS SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.763	SAS	100%
NEXITY IR PROGR RHONE BOURGOGNE AUVERGNE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.813	SAS	100%
NEXITY IR PROGR SEERI	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.797	SAS	100%
NEXITY IR PROGR NORD SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.685	SAS	100%
NEXITY IR PROGR ALPES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.214	SAS	100%
NEXITY IR PROGR APOLLONIA SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.263	SAS	100%
NEXITY IR PROGR PAYS BASQUE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.768	SAS	100%
NEXITY IR PROGR ATLANTIQUE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.305	SAS	100%
NEXITY IR PROGR AQUITAINE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.289	SAS	100%
NEXITY IR PROGR BRETAGNE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.354	SAS	100%
NEXITY IR PROGR GFI SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.586	SAS	100%
NEXITY IR PROGR LOIRE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.353	SAS	100%
NEXITY IR PROGR MIDI PYRÉNÉES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.448.815	SAS	100%
NEXITY IR PROGR RÉGION SUD	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.320	SAS	100%
NEXITY IR PROGR NORMANDIE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.418.503	SAS	100%
NEXITY IR PROGR EST SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.304	SAS	100%
AMIENS AVENUE LOUIS BLANC SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	830.853.669	SNC	100%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
VITRY GARE ARDOINES SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	833.756.182	SCCV	100%
NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE AQUITAINE	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834.116.261	SAS	100%
AMIENS SAMARA SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	841.831.076	SCCV	60%
CASTRIES LES LAVANDIÈRES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	843.402.785	SAS	51%
LA MERINDOLE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	844.183.269	SAS	100%
COGNAC LES AMBRES SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	852.173.350	SCCV	65%
CITAPROVENCE TRETTS SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.022.598	SCCV	51%
NEXITY ESPRIT VILLAGE SUD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.136.684	SAS	100%
NEXITY VILLAGES NORD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.162.235	SAS	100%
NEXITY ESPRIT VILLAGE EST PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.107.230	SAS	100%
MURET LES AVIATEURS (Copro AEGIDE)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	884.139.718	SCCV	65%
CHATELLERAULT LES TRÈFLES SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	892.739.418	SCCV	65%
ARGENTEUIL LES CANOTIERS SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	898.391.586	SCCV	65%
VÉLIZY FRÈRES CAUDRON SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	899.864.441	SAS	80%
AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	901.171.413	SCCV	65%
SEG COURS DU LOUP SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	903.207.454	SNC	100%
PLOUFRAGAN MARGOT SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	908.212.350	SCCV	65%
MÉZIÈRES NATIONALE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	909.397.853	SAS	51%
DIJON KENNEDY CASTEL SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	909.171.480	SCCV	100%
LENS LA GAILLETTE 2 SAS (copro Ægide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	911.103.299	SAS	65%
CONSTRUGESTION SARL	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	430.342.667	SARL	100%
CLERMONT BD COTE BLATIN RA SCCV	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	843.609.314	SCCV	100%
EDMP AQUITAINE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.661	SAS	100%
EDMP ARA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.224	SAS	100%
EDMP CENTRE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.769.131	SAS	100%
EDMP HAUTS de France	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.769.115	SAS	100%
EDMP IDF	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.767.887	SAS	100%
EDMP PACA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.726.933	SAS	100%
EDMP PAYS DE LOIRE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.760	SAS	100%
EDMP ROUEN	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.703	SAS	100%
EDMP STRASBOURG	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.612	SAS	100%
JUVISY RUE ARGELIES IDF SNC	2, rue Leday – Résidence Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	898.040.118	SCCV	51%
ISSY 2 SNC	2, rue Leday – Résidence Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	852.458.264	SNC	100%
SARREGUEMINES LE JARDIN D'HIVER SCCV (copro Aegide)	35, ALLEE DU CHARGEMENT 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	903.078.558	SCCV	65%
SAINT ÉTIENNE RUE BAPT MARCET RA SCCV	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	918.416.074	SCCV	51%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
Co-entreprises				
AQUEDUC	12, place des États-Unis - 92120 MONTRouGE	831.208.590	SAS	50%
BAGNEUX VICTOR HUGO	67, rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX	825.193.329	SAS	50%
CLAMART BOURCILLIÈRE	25, allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.137.435	SCCV	41%
SAINT-OUEN HÉRITAGE	25, allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.895.381	SCI	38%
12 14 FRUCTIDOR	67, rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX	903.078.673	SCI	50%
Entreprises associées				
VILLES ET COMMERCEs	93, avenue de Paris - 91300 MASSY	977.819.747	SNC	20%
THE BOSON PROJECT	69, avenue Jean-Moulin - 63200 MOZAC	789.508.843	SAS	49%
URBAN CAMPUS	16, rue Sainte-Apolline - 75002 PARIS	840.172.670	SAS	39%

5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Nexity,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des goodwill

(Note 7 aux états financiers consolidés)

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 146 millions d'euros et représentant 21% du total de l'actif consolidé du Groupe.

La Direction s'assure lors de chaque clôture annuelle que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Les modalités de ces tests de perte de valeur et le détail des hypothèses retenues sont décrits dans la note 7 aux états financiers consolidés. La valeur recouvrable a été déterminée sur la base de la valeur d'utilité, calculée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de chaque UGT, en utilisant le dernier plan d'affaires approuvé par la Direction générale, intégrant des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités

Une analyse de sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés a été réalisée par le groupe et est présentée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Compte tenu des modalités de détermination de la valeur recouvrable de chaque UGT, qui reposent sur le jugement et des estimations de la Direction, de l'analyse de sensibilité menée, de l'incidence des cessions réalisées au cours de l'exercice 2025 (Note 3.6) et au regard de la matérialité des goodwill, nous avons considéré l'évaluation des goodwill comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur, ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- le caractère raisonnable de l'approche retenue, notamment à la suite des cessions, pour déterminer l'affectation de la quote-part du goodwill aux éléments cédés ;
- la pertinence de l'approche retenue pour déterminer les UGT sur lesquelles sont réalisées les tests de dépréciation ;
- le caractère raisonnable du processus d'établissement du plan d'affaires, notamment en comparant les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
- la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur d'utilité de chaque UGT avec ceux du plan d'affaires retenu par la Direction générale ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus de chaque UGT, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière ;
- l'analyse de la sensibilité à une variation des principales hypothèses retenues de la valeur d'utilité, effectuée par la Direction.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Évaluation 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)

(Note 4 aux états financiers consolidés)

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4 aux états financiers consolidés, le chiffre d'affaires réalisé par le Groupe au titre des activités de promotion immobilière résidentielle et d'entreprise sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) s'élève à 2 218 millions d'euros et représente 79% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou CPI sont dégagés sur les produits vendus suivant la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction des avancements commercial et des dépenses, sur la base d'évaluations du montant des dépenses à la date de l'arrêt par rapport aux derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Dans la mesure où la détermination des budgets d'opérations sur lesquels repose la comptabilisation à l'avancement implique des jugements et estimations importants de la Direction, nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou de CPI comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons adopté une approche spécifique en fonction de la maturité du dispositif de contrôle interne de chaque métier ou filiale.

Soit une première approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs à l'établissement et à l'actualisation des budgets d'opérations afin d'évaluer leur fiabilité ;
- évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs aux procédures d'achats et ventes afin d'apprécier la fiabilité des éléments pris en compte dans le calcul du pourcentage d'avancement des dépenses et du taux d'avancement commercial ;
- réalisation de procédures analytiques de substance (variations de chiffre d'affaires et de taux de marge significatives d'une période à l'autre, revue des ventes avec des conditions résolutives, revue des risques d'abandon des opérations, etc.).

Soit une seconde approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives probantes et les informations obtenues des contrôleurs de gestion et/ou responsables de programmes ;
- rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernés et les actes notariés.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière y afférente donnée dans les notes aux états financiers consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Nexity S.A. par l'assemblée générale du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG AUDIT IS SAS et du 30 avril 2008 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA compte-tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG AUDIT IS SAS était dans la 23^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet FORVIS MAZARS SA dans la 18^{ème} année, dont respectivement 22 et 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des comptes de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

5

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Levallois-Perret, le 1^{er} avril 2026

Forvis Mazars SA

Claire Gueydan-O'Quin

Associée

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026

KPMG Audit IS

Stéphanie Millet

Associée

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

5.2.1 États de synthèse	380	Note 16	Charges financières	396
5.2.2 Notes aux comptes annuels	383	Note 17	Analyse du Résultat financier	397
Note 1	Présentation et faits marquants	383	Note 18	Analyse du Résultat exceptionnel
			Note 19	Participation des salariés
			Note 20	Impôt sur les bénéfices
			Note 21	Résultat net
GÉNÉRALITÉS	384			
Note 2	Principes comptables	384		
Note 3	Changement de méthode – Première application du règlement ANC 2022-06	384	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	398
Note 4	Estimations et hypothèses	386	Note 22	Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations
Note 5	Méthodes comptables	387	Note 23	Échéanciers des créances et des dettes
BILAN – ACTIF	389	Note 24	Comptes de régularisation	399
Note 6	Actif immobilisé	389	Note 25	Engagements hors bilan
Note 7	Actif circulant	391	Note 26	Effectif
			Note 27	Plans d'actions gratuites
BILAN – PASSIF	392	Note 28	Informations relatives aux parties liées	402
Note 8	Capitaux propres	392	Note 29	Événements postérieurs à la clôture
Note 9	Provisions	393	Note 30	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes
Note 10	Dettes	393	Note 31	Informations relatives aux crédits l'impôts obtenus
COMPTE DE RÉSULTAT	395	Note 32	Informations relatives aux dettes garanties par des suretés réelles	402
Note 11	Produits d'exploitation	395	Note 33	Liste des principales filiales et participations
Note 12	Charges d'exploitation	395		
Note 13	Analyse du Résultat d'exploitation	395		
Note 14	Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	396	5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	405
Note 15	Produits financiers	396		

5.2.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF

		31/12/2025		31/12/2024	
	Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
(en milliers d'euros)					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	163.349	(35.204)	128.145	139.805
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	6.1	19.402	-	19.402	34.277
Immobilisations corporelles					
Installations techniques, matériel, outillage	6.2	31.370	(8.689)	22.681	11.182
Immobilisations corporelles en cours		347	-	347	9.838
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.157.775	(455.385)	1.702.390	1.805.227
Créances rattachées à des participations	6.4	57.620	(56.864)	756	39.806
Autres titres immobilisés	6.5	22.693	(12.377)	10.316	12.041
Prêts	6.6	308.122	(67.602)	240.520	253.414
Autres immobilisations financières	6.7	83.462	-	83.462	116.870
Actif immobilisé	6.8	2.844.140	(636.121)	2.208.019	2.422.460
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes		552	-	552	1.096
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	35.815	(725)	35.090	38.017
Autres créances	7.2	770.727	(129.797)	640.930	888.474
Charges constatées d'avance	7.5	5.161	-	5.161	4.272
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	5.013	-	5.013	8.789
Disponibilités	7.4	82.376	-	82.376	279.722
Actif circulant		899.644	(130.522)	769.122	1.220.370
Frais d'émission des emprunts	7.6	7.093	-	7.093	3.928
Écarts de conversion actif		-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF		3.750.877	(766.643)	2.984.234	3.646.758

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres			
Capital social (dont versé 280.649 k€)	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		403.195	443.079
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(292.322)	(39.885)
Provisions réglementées		5.808	5.692
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.555.568	1.847.773
Provisions pour risques		5.523	18.238
Provisions pour charges		3.268	3.444
TOTAL PROVISIONS	9	8.791	21.682
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	240.420	421.788
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	240.293	362.816
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	150.668	-
Emprunts, dettes financières divers	10.3	678.940	816.713
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		276	512
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		47.321	62.660
Dettes fiscales et sociales		41.457	96.791
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1.335	1.993
Autres dettes		16.293	10.712
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		2.872	3.318
TOTAL DETTES		1.419.875	1.777.303
Écarts de conversion passif		-	-
TOTAL DU PASSIF		2.984.234	3.646.758

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Production vendue		126.178	140.101
Chiffre d'affaires		126.178	140.101
Production immobilisée		10.087	10.812
Subventions		161	9
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3.555	10.222
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		45	-
Autres produits		379	7.527
Produits d'exploitation	11	140.405	168.671
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(47)	(40)
Autres achats et charges externes		(104.567)	(144.508)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1.850)	(7.807)
Salaires et traitements		(43.256)	(46.893)
Cotisations sociales		(16.512)	(16.650)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(21.867)	(18.562)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(83)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(3.567)	(2.064)
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées ou sorties		(24.437)	-
Autres charges		(9.977)	(7.545)
Charges d'exploitation	12	(226.163)	(244.069)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(85.758)	(75.398)
Produits financiers de participations		74.652	200.709
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		12.788	10.883
Autres intérêts et produits assimilés		939	4.279
Reprises sur provisions et transferts de charges		42.283	37.374
Différences positives de change		4	-
Produits de cessions d'immobilisations financières		14.772	14
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		5.959	-
Produits financiers	15	151.397	253.259
Dotations financières aux amortissements et provisions		(237.529)	(121.462)
Intérêts et charges assimilées		(65.832)	(71.250)
Différences négatives de change		(1)	(2)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		(87.626)	(4)
Charges financières	16	(390.988)	(192.718)
RÉSULTAT FINANCIER	17	(239.591)	60.541
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(325.349)	(14.857)
Produits exceptionnels		36	382.647
Charges exceptionnelles		(153)	(446.287)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(117)	(63.640)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	-	-
Impôts sur les bénéfices	20	33.144	38.613
Total des produits		291.838	804.577
Total des charges		(584.160)	(844.461)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	(292.322)	(39.884)

5.2.2 Notes aux comptes annuels

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total bilan est de 2.984.234.215 euros et au compte de résultat se soldant par une perte de 292.321.923 euros contre une perte de 39.884.538 euros au titre de l'exercice 2024.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.fr, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 67, rue Arago, 93400 SAINT-OUEN.

La Société est la holding de tête du groupe Nexity et contrôle les principales filiales du Groupe (voir liste des principales filiales à la note 31).

La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 mai 2026.

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2025 a été marquée par les événements suivants :

Activité commerciale :

Malgré un marché du logement impacté par la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity consolide sa position de leader en enregistrant un total de 12.008 réservations sur la période, soit une part de marché de 13% qui se consolide de 10 points de base par rapport à 2024. Nexity enregistre une baisse de 10% dans un marché en baisse de 11% sur l'année. Avec une amélioration continue de la tendance sur 2025 notamment soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le deuxième semestre, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le second semestre consécutif.

Autres faits marquants

Déménagement courant mars 2025 des équipes du siège sur le site REIWA à Saint-Ouen-sur-Seine.

Nexity a procédé, le 1^{er} octobre 2025 à la cession de 100% des activités de sa filiale de Property Management, spécialisée dans la gestion d'actifs *retail* au Groupe Proméo.

Nexity a procédé le 19 décembre 2025 à la cession de 100% de ses titres de la Neximmo 132 détenant l'actif immobilier de bureau situé au 77, rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret au groupe OSAE.

Financement

Le Groupe a obtenu le 31 mars 2025, un accord sur son financement bancaire à moyen terme en l'adaptant aux besoins et au redimensionnement du Groupe. La documentation obligatoire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligatoire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligatoire ont été approuvées à l'unanimité des porteurs le 18 juin 2025.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 1.915 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 1.779 millions d'euros nets au 31 décembre 2025, soit une variation nette de -136,1 millions d'euros, qui correspond à :

- -42,8 millions d'euros d'actifs d'Ægide SA suite à la cession du solde des parts ;
- -34,0 millions d'euros de titres cédés dont Accessite, Weekin et Neximmo 132 ; et
- -82,6 millions d'euros de dépréciation financière nette de reprises sur titres de participation.

Partiellement compensé par :

- 10,4 millions d'euros liés à la recapitalisation de la société Neximmo 116.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de commerce, du règlement 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au Plan Comptable Général et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 3 Changement de méthode – Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, la Société applique le règlement ANC 2022-06. Cette première application est mise en œuvre de manière prospective.

Ce règlement relatif à la modernisation des états financiers vient modifier le règlement ANC n° 2014-03. Les incidences de l'application du nouveau règlement constituent un changement de méthode comptable ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

- Modifications de présentation opérées sur le format des états financiers

Les principales modifications en termes de présentation portent sur :

- les charges constatées d'avance désormais classées parmi les créances,
- les produits constatés d'avance désormais classés parmi les dettes,
- les transferts de charges reclassés avec les reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), et
- les produits et charges exceptionnels regroupés sur deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles » ; et

- Changements de présentation de certains agrégats comptables au titre de l'exercice.

Le règlement ANC 2022-06 est venu modifier le classement comptable de certaines natures de charges et produits.

Certains éléments auparavant classés au sein du résultat exceptionnel figurent désormais dans le résultat courant.

Le règlement supprime les comptes de transferts de charges : en production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ; en diminution des charges concernées ; en autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

L'information comparative retraitée ci-après a été préparée afin de mettre en évidence les principaux impacts de présentation sur les comptes clos au 31 décembre 2024 induits par l'application de ce nouveau règlement.

Le tableau ci-dessous présente un résumé des impacts par poste :

Poste	Montant publié 31/12/2024	Retraitement	Montant retraité 31/12/2024	31/12/2025
Compte de résultat				
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	271	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	(830)	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(75.398)	(558)	(75.956)	(85.758)
Produits financiers de participations	200.709	-	200.709	74.652
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	10.883	-	10.883	12.788
Autres intérêts et produits assimilés	4.279	-	4.279	939
Reprises sur provisions et transferts de charges	37.374	-	37.374	42.283
Différences positives de change	-	-	-	4
Produits de cessions d'immobilisations financières	14	379.993	380.007	20.730
Produits financiers	253.259	379.993	633.252	151.396
Dotations financières aux amortissements et provisions	(121.462)	-	(121.462)	(237.529)
Intérêts et charges assimilées	(71.250)	-	(71.250)	(65.832)
Différences négatives de change	(2)	-	(2)	(1)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	(4)	(445.122)	(445.126)	(87.626)
Charges financières	(192.718)	(445.122)	(637.840)	(390.988)
RÉSULTAT FINANCIER	60.541	(65.130)	(4.589)	(239.592)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	0	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	380.264	(380.264)	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.383	-	2.383	36
Produits exceptionnel	382.647	(380.264)	2.383	36
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(445.952)	445.952	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	(335)	-	(335)	(153)
Charges exceptionnelles	(446.287)	445.952	(335)	(153)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(63.640)	65.688	2.048	(117)

Synthèse du bilan et compte de résultat 2023 - 2024 suivant la norme ANC 2022-06 :

ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Immobilisations incorporelles	174.082	170.488
Immobilisations corporelles	21.020	15.508
Immobilisations financières	2.227.358	2.739.808
Actif immobilisé	2.422.460	2.925.804
Stocks et en-cours	1.096	559
Créance	930.763	855.032
Trésorerie	288.511	255.878
Actif circulant	1.220.370	1.111.469
Frais d'émission des emprunts	3.928	5.500
TOTAL DE L'ACTIF	3.646.758	4.042.773

PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Total capitaux propres	1.847.773	1.888.474
Total provisions	21.682	39.280
Dettes financières	1.601.317	1.972.079
Dettes d'exploitation	159.963	107.718
Dettes diverses	12.705	31.498
Comptes de régularisation	3.318	3.724
Total dettes	1.777.303	2.115.019
Écart de conversion passif	-	-
TOTAL DU PASSIF	3.646.758	4.042.773
COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Chiffre d'affaires	140.101	148.920
Produits d'exploitation	168.671	198.543
Charges de personnel	(63.543)	(82.825)
Autres charges	(158.050)	(131.126)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1.850)	(3.807)
Dotations d'exploitation	(20.636)	(30.282)
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées ou sorties	(558)	-
Résultat d'exploitation	(75.956)	41.970
Résultat financier	(4.589)	208.940
Résultat courant avant impôts	(80.545)	112.650
Résultat exceptionnel	2.048	15.602
BÉNÉFICE OU (PERTE)	(39.884)	195.157

Note 4 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit notamment de la valorisation des titres de participation.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours complexe marqué notamment par la dégradation de l'environnement politico-économique malgré une amélioration des conditions de financement pour les clients sur le deuxième semestre. À moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction B01 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie estimée des biens :

- Logiciels - 1 à 7 ans - Linéaire ;

- Agencements, installations - 7 à 9 ans - Linéaire ;
- Matériel de bureau - 1 à 5 ans - Linéaire ;
- Matériel informatique - 1 à 5 ans - Linéaire ; et
- Mobilier de bureau - 8 à 10 ans - Linéaire.

Les malis techniques sont affectés comptablement conformément à l'article 745-5 et suivants et article 12 du règlement ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015. Les malis techniques présentés dans les comptes de Nexity sont tous affectés à des titres de participation apportés par la société absorbée, et aux dépréciations associées (note 6.7).

5.2 Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une dépréciation, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres est déterminée en fonction de la quote-part de situation nette et des perspectives de rentabilité.

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires projeté à 10 ans approuvé par la Direction générale. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations d'Immobilier résidentiel et d'entreprise et des niveaux de marge en augmentation pour les activités du pôle Services compte tenu du développement d'activités plus rentables.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 2% comme au 31 décembre 2024, en cohérence avec le taux d'inflation retenu.

Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du *business plan*.

Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

Autres immobilisations financières

Les actions Nexity détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (*First In - First Out*).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

Les malis techniques affectés aux titres de participation apportés par la société absorbée sont dépréciés lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à la valeur cumulée des titres et du mali qui leur a été affecté.

5.3 Créances

Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrecouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés-mères directes.

5.4 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation

financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (*First In - First Out*).

5.5 Actions propres

Les actions propres acquises en vue de leur attribution gratuite aux salariés du Groupe (plans d'actions gratuites) sont comptabilisées dans un compte « Actions propres » en fonction de leur destination conformément à la décision

d'affectation des actions. Ces actions ne sont pas évaluées en fonction de leur valeur de marché en raison de l'engagement d'attribution aux salariés qui fait l'objet d'une provision pour charges.

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place d'emprunt sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque l'emprunt est

remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.7 Provisions réglementées

Les coûts directement attribuables à l'acquisition des titres, incorporés dans leur coût d'entrée, sont amortis fiscalement sur une durée de 5 ans selon le mode linéaire.

5.8 Provisions

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement ANC n° 2022-06. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

La provision pour charge représentative de l'obligation de livrer des titres aux bénéficiaires d'actions gratuites a été évaluée en fonction du coût des actions rachetées, du nombre d'actions à remettre et des services rendus. Chaque plan d'actions gratuites prévoyant une période d'acquisition, la provision a été calculée pour chaque plan au *pro rata temporis* des périodes d'acquisition écoulées à la clôture.

BILAN – ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 128.146 milliers d'euros nets d'amortissements, composés de la marque Nexity (56.463 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 71.682 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et
- Des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 19.401 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau (siège social du Groupe et des sièges régionaux) et du matériel informatique. Ces immobilisations sont utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

6.3 Titres de participation

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe. Les principales participations sont indiquées à la note 31.

6.4 Créances rattachées à des participations

Ce poste est essentiellement constitué d'apports consentis à des filiales du Groupe.

6.5 Autres titres immobilisés

Ce poste comprend essentiellement les investissements effectués par le Groupe dans un certain nombre de fonds d'investissement dans des activités innovantes.

La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 1.335 milliers d'euros.

6.6 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations.

Il comprend notamment un prêt de 240.000 milliers d'euros accordé à Nexity Logement dont 84.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2026 et 156.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2027.

Ce prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, dont l'objet est de financer les projets d'immobilier résidentiel du Groupe, respectant les engagements RSE décrits dans le prospectus.

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie versés	3.150	3.192
Moyens alloués au contrat de liquidité :	-	-
Compte d'espèces	3.561	3.549
Actions auto-détenues	-	76
Malis techniques affectés à des titres de participation	76.752	110.053
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	83.462	116.870

Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de maximum de 10% du capital, soit 5.612.972 actions au 31 décembre 2025.

À la clôture, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) classé en autres immobilisations financières ; et
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites classés en actions propres.

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2024	5.612.972	-	368.001	368.001
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité	-	-	-	-
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	200.000	200.000
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(136.474)	(136.474)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 22 mai 2025	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-	-	-
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2025	5.612.972	-	431.527	431.527

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2025
Concessions, brevets et droits similaires	229.701	3.146	13.048	(82.547)	163.349
Autres immobilisations incorporelles	34.277	11.942	(13.048)	(13.770)	19.402
Immobilisations incorporelles	263.979	15.089	-	(96.316)	182.751
Instal. générales, agencements, aménagements	21.949	5.016	9.836	(14.051)	22.750
Matériel de transport	-	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	32.242	1.352	-	(24.974)	8.620
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	9.838	347	(9.836)	(2)	347
Immobilisations corporelles	64.029	6.716	-	(39.028)	31.717
Titres de participation	2.178.018	36.782	-	(57.025)	2.157.775
Créances rattachées à des participations	57.200	420	-	-	57.620
Autres titres immobilisés	24.831	962	-	(3.101)	22.693
Prêts	304.025	6.908	-	(2.811)	308.121,31
Autres immobilisations financières	116.870	4.306	-	(37.714)	83.461,95
Immobilisations financières	2.680.943	49.379	-	(100.652)	2.629.671
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.008.951	71.183	-	(235.995)	2.844.139

Les immobilisations incorporelles et corporelles présentent une diminution respective sur l'exercice de -81.227 milliers d'euros et -32.312 milliers d'euros. Cela fait suite à la sortie des immobilisations suite au déménagement du siège et à un inventaire des logiciels non utilisés à valeur comptable nulle.

Les immobilisations financières présentent une diminution de -51.273 milliers d'euros dont 42.830 milliers d'euros liés à la sortie du solde des participations Ægide.

6.9 Amortissements

MOUVEMENT DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	89.896	17.306,66	(71.999)	35.203,34
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	89.896	17.307	(71.999)	35.203
Installations générales, agencements	15.532	2.135,46	(13.963)	3.704
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	27.476,62	2.424,40	(24.916)	4.984,86
Immobilisations corporelles	43.009	4.559,86	(38.879,47)	8.689,32
TOTAL AMORTISSEMENTS	132.905	21.867	(110.879)	43.893

Les amortissements de la période sont principalement constitués d'amortissements linéaires.

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

Ce poste est principalement constitué de créances intra-groupe liées aux facturations des produits d'exploitation.

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs débiteurs	1.034	407
Personnel et organismes sociaux	137	286
État – Impôt sur les sociétés et TVA	15.437	73.878
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	717.819	810.097
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(129.797)	(63.211)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	21.226	43.248
Groupe : débiteurs divers	13.089	23.182
Débiteurs divers	1.985	588
TOTAL AUTRES CRÉANCES	640.929	888.475

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2025, Nexity détient un total de 431.527 actions propres (0,77% du capital) pour un montant total de 5.013 milliers d'euros qui sont destinées à être remises aux salariés du Groupe à l'issue de la période d'acquisition dans le cadre des plans d'actions gratuites si les conditions d'acquisitions sont remplies.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 82.376 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés. Au 31 décembre 2024, les disponibilités s'établissaient à 279.722 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	54.834	224.299
Comptes courants bancaires	27.542	55.423
TOTAL DISPONIBILITÉS	82.376	279.722

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 5.162 milliers d'euros, contre 4.272 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

7.6 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits et sont étalées sur la durée du contrat

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Amortissements	31/12/2025
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3.928	6.086	(2.921)	7.093

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2024.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 10% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2025	280.649	1.130.173	28.065	443.079	(39.885)	5.692	1.847.773
Affectation résultat	-	-	-	(39.885)	39.885	-	-
Distribution	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions réglementées	-	-	-	-	-	116	116
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(292.322)	-	(292.322)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	280.649	1.130.173	28.065	403.194	(292.322)	5.808	1.555.568

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations		Diminutions		Changement de méthode	Variation de périmètre	Autre	31/12/2025
		Dotation de l'exercice	Variation de périmètre	Provision utilisée	Provision non utilisée				
Provisions pour litiges	4.441	300	-	(111)	-	-	-	-	4.630
Provisions pour perte de change	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	3.443	3.267	-	(3.443)	-	-	-	-	3.267
Autres provisions	13.798	-	-	(12.904)	-	-	-	-	894
TOTAL PROVISIONS	21.682	3.567	-	(16.458)	-	-	-	-	8.791

Les provisions pour actions gratuites couvrent la charge correspondant à l'engagement d'attribution des actions gratuites aux salariés du Groupe.

Les autres provisions couvrent principalement des risques liés aux situations nettes de certaines filiales, notamment des sociétés de promotion immobilière.

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	181.190		2 mars 2025	0,25%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	240.000	240.000	19 avril 2028	0,88%
Intérêts courus		599	420		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		421.788	240.420		
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000		29 juin 2025	2,60%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	84.000	84.000	20 décembre 2026	2,26%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	156.000	156.000	20 décembre 2027	2,46%
Intérêts courus		1.816	293		
Sous-total emprunts obligataires		362.816	240.293		
TOTAL		784.605	480.713		

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En date du 19 avril 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. En l'absence de distribution de dividendes cette année et conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été maintenu à 1,272 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,3% (en % de détention du capital).

Autres emprunts obligataires – EURO PP

Le *Green Bond* sous forme d'EuroPP émis en 2019 respecte les critères d'éligibilité prévus dans le cadre relatif aux émissions vertes du Groupe (« Greenbond Framework 2019 »). Le produit de l'émission du *Green Bond* est alloué au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'Immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères dont notamment les standards européens NZEB (« Nearly Zero-Energy Buildings »). L'allocation des fonds aux projets fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un *reporting* annuel qui est audité et publié sur le site internet du Groupe.

Cette obligation verte s'inscrit dans la politique RSE du Groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la contribution à la transition vers une économie bas carbone.

En ligne avec cette démarche de finance responsable, Nexity a publié le 25 juillet 2024 un *framework* durable complétant le volet « Green » en vigueur depuis 2019 avec l'élément « social ». Le *framework* inclut également un volet relatif aux critères environnementaux « sustainability linked financing ». Ce *framework* a fait l'objet d'un SPO (Second Party Opinion) par ISS-ESG, qualifiant le niveau d'ambition de robuste et en ligne avec les meilleures pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe.

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers. Sur l'exercice 2025, Nexity a obtenu de ses porteurs obligataires Euro PP ainsi que du pool bancaire, l'exonération de l'engagement à respecter le ratio de couverture de frais financiers.

Les limites des ratios pour lesquels aucun dispositif d'exemption n'a été mis en place sont respectées au 31 décembre 2025.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2025
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,2

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Nexity SA bénéficie d'un concours non affecté d'un montant maximum de 625 millions d'euros accordé par un pool bancaire à échéance février 2028. Ce crédit se matérialise par des tirages court terme. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95%.

Cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 150 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 475 millions d'euros de lignes non tirées.

Les crédits Corporate Nexity sont soumis aux mêmes covenants financiers que les dettes obligataires.

10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est constitué :

- De titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable European Commercial Paper*) pour 131.000 milliers d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	600.000	131.000
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	450.000	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1.050.000	131.000

Des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe pour un total de 548 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires d'assistance	37.552	35.102
Redevances de marque	30.697	30.069
Prestations informatiques	15.678	31.143
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.908	18.054
Mise à disposition de personnels	3.516	5.646
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	767	(2.754)
Refacturation des autres frais de fonctionnement	22.060	22.841
Sous-total chiffre d'affaires	126.178	140.101
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	111	310
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	3.443	10.020
Transfert de charges	-	(108)
Production immobilisée	10.087	10.812
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	44	-
Autres produits	541	7.427
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	140.405	168.562

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et charges sociales	(54.114)	(59.714)
Actions gratuites	(5.654)	(3.829)
Loyers et charges locatives	(18.579)	(33.224)
Hébergements informatiques	(10.475)	(9.344)
Honoraires	(20.369)	(40.765)
Dotations aux amortissements	(21.867)	(18.562)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(83)	-
Dotations aux provisions : actions gratuites	(3.267)	(1.853)
Dotations aux provisions : autres	(300)	(211)
Valeur nette des immos sorties	(24.437)	-
Autres frais généraux	(67.019)	(76.566)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(226.164)	(244.068)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 126.178 milliers d'euros en 2025 contre 140.101 milliers d'euros en 2024. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé entièrement en France.

En incluant les reprises de provision, les produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles, et les productions immobilisées, les produits d'exploitation s'élèvent à 140.405 milliers d'euros en 2025, contre 168.670 milliers d'euros en 2024.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 226.163 milliers d'euros en 2025, contre 244.068 milliers d'euros en 2024, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -85.758 milliers d'euros contre -75.398 milliers d'euros en 2024.

Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation

La charge nette au titre du rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées s'établit à -4.711 milliers d'euros contre 792 milliers d'euros en 2024 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	767	(2.754)
Sous-total chiffre d'affaires	767	(2.754)
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	3.443	10.020
Transfert de charges	-	(792)
Total produits d'exploitation	4.210	6.474
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(5.654)	(3.829)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(3.267)	(1.853)
Total charges d'exploitation	(8.921)	(5.682)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(4.711)	792

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	47.624	153.698
Reprises de dépréciations et de provisions	42.283	37.373
Boni de confusion	-	-
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	40.755	62.173
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	20.730	14
Autres produits financiers	4	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	151.397	253.258

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux dépréciations et provisions	(234.608)	(119.890)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(2.921)	(1.572)
Quotes-parts de pertes	(18)	(2)
Mali de confusion	(570)	-
Intérêts des comptes courants des filiales	(13.014)	(19.713)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(2.171)	(16.826)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(27.986)	(32.200)
Subventions et abandons de créances	(22.055)	(2.298)
Perte de change	(2)	(2)
Autres Charges financières	(87.644)	(216)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(390.988)	(192.718)

Les dotations aux dépréciations et aux provisions sont liées aux dépréciations des titres de participation ou des comptes courants des filiales et des autres titres immobilisés.

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -239.592 milliers d'euros en 2025, contre 60.541 milliers d'euros en 2024.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 47.624 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 153.698 milliers d'euros en 2024) ;
- -22.055 milliers au titre des abandons de créances ;
- -192.325 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations nettes des reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre -82.517 milliers d'euros en 2024) ;
- -28.360 milliers d'euros au titre des charges financières sur prêts bancaires (contre -47.899 milliers d'euros en 2024), compensés par 5.959 milliers d'euros de produits placés ; et
- -72.854 milliers d'euros du résultat net sur sortie des titres et participations.

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -117 milliers d'euros, comprend les variations des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

La Société fait partie d'une Unité Économique et Sociale (UES). À ce titre la participation des salariés est calculée au niveau de l'UES par chaque société dégageant de la participation. La participation afférente aux salariés de l'UES est affectée dans les charges de chaque société employant les salariés bénéficiaires.

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2025 est nulle.

Note 20 Impôt sur les bénéfices

La Société a opté en tant que société-mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 33.143 milliers d'euros (contre 38.613 milliers d'euros en 2024) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3% de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices (contributions additionnelles incluses) calculé pour l'ensemble du Groupe.

Note 21 Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à une perte de 292.322 milliers d'euros (contre une perte de 39.885 milliers d'euros en 2024).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions réglementées	-	-	-	-
Provisions pour litiges	4.441	300	(111)	4.630
Provisions pour perte de change	-	-	-	-
Provisions pour actions gratuites	3.444	3.267	(3.443)	3.268
Autres provisions	13.797	-	(12.904)	893
Provisions	21.682	3.567	(16.458)	8.791
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Dépréciations sur titres de participation	372.791	95.736	(13.142)	455.385
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	17.394	39.470	-	56.864
Dépréciations sur autres titres immobilisés	12.790	-	(413)	12.377
Dépréciations sur prêts	50.611	16.991	-	67.602
Dépréciations sur comptes clients	641	83	-	725
Autres dépréciations	63.211	82.410	(15.824)	129.797
Dépréciations	517.438	234.691	(29.379)	722.751
TOTAL	539.121	238.258	(45.837)	731.541
Dotations et reprises d'exploitation		3.651	(3.554)	
Dotations et reprises financières		234.608	(42.283)	

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

	Montant brut	Échéancier	
(en milliers d'euros)	31/12/2025	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	57.620	-	57.620
Prêts	308.122	-	308.121
Autres immobilisations financières	83.462	-	83.462
Créances clients et comptes rattachés	35.815	35.815	-
Autres créances	770.727	770.727	-
Charges constatées d'avance	5.162	5.162	-
TOTAL DES CRÉANCES	1.260.908	811.704	449.203
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	-	-	-
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	-	-	-

23.2 Dettes

	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
(en milliers d'euros)				
Emprunts obligataires convertibles	240.419	420	240.000	-
Emprunts obligataires	240.293	84.293	156.000	-
Emprunts, dettes financières diverses	151.040	151.040	-	-
Titres de créances négociables	131.000	131.000	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47.321	47.321	-	-
Dettes fiscales et sociales	41.457	41.457	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.335	1.335	-	-
Groupe et associés	546.955	546.955	-	-
Autres dettes	17.182	17.182	-	-
Produits constatés d'avance	2.872	2.872	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	1.419.874	1.023.875	396.000	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	(302.190)	-	-	-

Note 24 Comptes de régularisation**24.1 État des produits à recevoir**

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	7.101
Autres créances	35.378
Trésorerie	-
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	42.479

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Intérêts courus sur emprunts obligataires	1.382
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.233
Dettes fiscales et sociales	6.009
Autres dettes	15.626
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
TOTAL DES CHARGES À PAYER	27.250

Note 25 Engagements hors bilan

25.1 Engagements donnés

Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :

En tant que société-mère du groupe Nexity, la Société garantit ou contre-garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leur activité.

Le conseil d'administration du 24 juillet 2025 a renouvelé l'autorisation de consentir, au mieux des intérêts sociaux, des cautionnements, avals et garanties au nom de la Société, pour la période s'étendant du 25 juillet 2025 au 24 juillet 2026 dans les limites ci-après :

- Pour l'ensemble des engagements contractés, dans la limite d'un montant de 500.000.000 € ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'engagements ; et
- Les engagements contractés, au cours de la même période, au titre des garanties financières d'achèvement ne devant pas dépasser, par opération, la somme de 150.000.000 € ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'engagement, cette limite s'appréciant hors du plafond visé ci-dessus.

Le tableau suivant reprend les autres engagements hors bilan en cours accordés dans le cadre de l'activité des filiales :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Garanties de paiement solde prix VEFA ou CPI	-	-
Garanties financières d'achèvement	-	45.811
Indemnités d'immobilisation	-	-
Autres garanties sur opérations immobilières	69.987	90.245
Garanties sur emprunts	5.300	11.522
Garanties de passif	19.437	48.345
Autres engagements	14.012	14.012
TOTAL	108.736	209.935

Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 430,4 millions d'euros pour la Société.

Dans le cadre de diverses opérations de croissance externe, la Société a consenti plusieurs options de vente de leur participation au profit des actionnaires minoritaires. Ces options portent principalement sur les titres Bureaux à Partager, et pantera. Sur la base du prix ou des formules de prix définies dans les contrats et de la date probable d'exécution des obligations contractuelles, le montant actualisé de ces engagements peut être estimé à 31,5 millions d'euros.

25.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 3,0 millions d'euros qui concerne l'acquisition de Bureaux à Partager.

25.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraite s'établissent à 1,77 million d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 19,8% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2019/2021, le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

25.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 93 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

Situation fiscale latente : les plus-values latentes en sursis d'imposition entraîneraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 14.100 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 26 Effectif

En 2025, l'effectif moyen de la Société est en diminution avec 421 personnes contre 489 en 2024.

La répartition des effectifs est de 305 cadres et 116 non cadres.

Note 27 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 136.474 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions existantes. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.161.365 actions.

L'acquisition des actions gratuites est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans, et le cas échéant, à des conditions de performance financières et relatives à la Responsabilité Sociétale et Environnementale.

Le tableau suivant synthétise les plans échus en 2025 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2022	165.800	139.327	26.473	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	77.000	23.000	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	69.729	19.471	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	150.510	67.530	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan février 2024 mandataires sociaux	32.000	-	-	32.000	1 ^{er} trimestre 2027
Plan février 2024	384.150	126.775	-	257.375	1 ^{er} trimestre 2027
Plans avril 2024	145.000	39.000	-	106.000	2 ^{ème} trimestre 2027
Plans mai 2024 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan mai 2024	174.050	32.850	-	141.200	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270.555	38.165	-	232.390	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan avril 2025	40.000	3.000	-	37.000	2 ^{ème} trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^{ème} trimestre 2028
Plan mai 2025	224.900	19.500	-	205.400	2 ^{ème} trimestre 2028
TOTAL PLANS NEXITY	1.993.695	695.856	136.474	1.161.365	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 21 juillet 2026 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 299.900 actions gratuites ont été attribuées au 31 décembre 2025 dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,3% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et 1,7% y compris les actions gratuites attribuables. En 2025, 136.474 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions auto-détenues.

Note 28 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (mandataires sociaux) s'est élevée à 2.4 millions d'euros en 2025.

La rémunération des administrateurs, non salariés, s'est élevée à 317 milliers d'euros au titre de l'exercice 2025.

Note 29 Événements postérieurs à la clôture

Le conflit au Moyen-Orient modifie le contexte géopolitique et pourrait avoir un impact sur l'environnement macro-économique. Nexity, qui exerce son activité en France (gestion extinctive des activités à l'international), n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient. Le Groupe reste attentif à l'évolution de la situation, dont les conséquences de ce conflit, si elles étaient durables, pourraient se traduire

par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2025 et le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 arrêtant les comptes au 31 décembre 2025.

Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Au titre de l'exercice 2025, le montant des honoraires des Commissaires aux comptes, s'est élevé à 858 milliers d'euros, réparti entre KPMG pour 422 milliers d'euros et Mazars pour 436 milliers d'euros.

Note 31 Informations relatives aux crédits l'impôts obtenus

(en milliers d'euros)	31/12/2025 Montant
Crédit d'impôt mécénat	372.494
Crédit d'impôt famille	27.267
TOTAL	399.761

Note 32 Informations relatives aux dettes garanties par des suretés réelles

Aucune dette n'est garantie par une sureté réelle.

Note 33 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances (net)	Chiffre d'affaires
Siège social		Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	413 686	100,00%	969 558	240 000	0
67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN			969 558		(7 605)
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	(10 837)	100,00%	189 126		4 646
35, allée du Chargement - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ			189 126		7 294
NEXITY STUDEA	66 155	100,00%	162 699		121 976
67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN			162 699		14 167
ISELECTION	8	100,00%	154 688		29 553
400, promenade des Anglais - 06600 NICE			66 267		(6 769)
PERL	86 666	100,00%	143 218		51 897
115,, rue Réaumur - 75002 PARIS			105 218		8 002
BUREAUX A PARTAGER	15 031	91,82%	108 806		3 543
10, rue de Penthièvre - 75008 PARIS			96 561		75
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	(15 807)	100,00%	96 580		405
67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN			14 012		(15 754)
TERENEO	405	100,00%	46 724		1 260
10, rue Horus - 59491 VILLENEUVE D ASCQ			470		(5 608)
NEXITY SOLUTIONS	(1 767)	100,00%	29 763		25
67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN			0		(179)
COMPAGNIE IMMOBILIERE ET DIGITAL	30 139	100,00%	29 037		0
67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN			29 037		473
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA	17 871	100,00%	50 010	-	918
Corso Galileo Ferraris n° 110 - 10129 TURIN - Italie			12 987		(12 517)
NEXITY DEUTSCHLAND	58 320	100,00%	47 153	-	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin			-		4 715

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
2 – Participations (10 à 50%)	-	-	-	-	-
3 – Filiales non reprises au § 1					
Françaises	-	-	89.714		-
	-	-	31.699		-
Étrangères	-	-	19.502	-	-
	-	-	1.651	-	-
4 – Participations non reprises au § 2					
Françaises	-	-	20.003		-
	-	-	10.766		-
Étrangères	-	-			-
	-	-			-
5 – Autres titres (moins de 10%)	-	-	1.194		-
	-	-			-
6 – Renseignements globaux	-	-			-
Filiales françaises	-	-	2.019.913	240.000	-
	-	-	1.664.647		-
Filiales étrangères	-	-	116.665	57.620	-
	-	-	14.638		-
Participations dans sociétés françaises	-	-	21.197		-
	-	-	10.766		-
Participations dans sociétés étrangères	-	-			-
	-	-			-
TOTAL VALEUR BRUTE	-	-	2.157.775	297.620	-
TOTAL	-	-	1.690.051	-	-

5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale des actionnaires de la société Nexity,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nexity S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes annuels qui expose 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.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation de la valeur actuelle des titres de participation

(Note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les titres de participation figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 1 702 millions d'euros, représentent 57% du total bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

La valeur actuelle des titres est déterminée par la Direction en fonction de la quote-part de situation nette détenue et des perspectives de rentabilité.

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires retenu par la Direction générale. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses de la société sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle.

L'estimation de la valeur actuelle de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (quote-part de situation nette du titre de participation) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).

Dans ce contexte, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs actuelles des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- pour les évaluations reposant sur des éléments historiques : vérifier que les situations nettes retenues concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit par leurs contrôleurs légaux ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres, sont fondés sur une documentation probante.
- pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels : apprécier les modalités de détermination de la valeur actuelle et notamment :
 - le caractère raisonnable de l'approche retenue pour déterminer le plan d'affaires notamment en comparant les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
 - la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur actuelle avec ceux du plan d'affaires retenu par la Direction ;
 - le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du conseil d'administration consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Nexity S.A. par l'assemblée générale du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG AUDIT IS SAS et du 30 avril 2008 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA compte-tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG AUDIT IS SAS était dans la 23^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet FORVIS MAZARS SA dans la 18^{ème} année, dont respectivement 22 et 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Levallois-Perret, le 1^{er} avril 2026

Forvis Mazars SA

Claire Gueydan-O'Quin

Associée

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026

KPMG Audit IS

Stéphanie Millet

Associée

5.3 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

5.3.1 Délais de paiement

Conformément à l'article L.441.6.1 du Code de commerce et son décret d'application n° 2015-1553 du 27 novembre 2015, le tableau suivant présente les factures reçues et émises dont le terme est échu à la clôture. Les factures dont l'échéance est exactement celle de la date de clôture sont exclues du tableau.

77 factures fournisseurs représentant 214 milliers d'euros hors taxes et 0,18% d'achats sont échues.

306 factures clients (essentiellement Groupe) représentant 9,025 millions d'euros et 7,15% du chiffre d'affaires sont échues.

	Article D.441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
(en milliers d'euros)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées	-	2	2	73	77	-	60	7	239	306
Montant total des factures concernées HT	-	11	-7	210	214	-	6.322	40	2.662	9.025
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	-	0,01%	-0,01%	0,18%	0,18%	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	-	-	-	-	-	-	5,01%	0,03%	2,11%	7,15%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal – art. L.441-6 ou L.443-1 du Code de commerce)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois					Délais contractuels : à 30 jours				
PM : les dettes et créances à échéance de la date de clôture ne sont pas prises en compte dans le total des dettes et créances dont le terme est échu										

5.3.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2025, la Société a réalisé 68.832 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

5.3.3 Politique de distribution des dividendes

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 25 février 2026, a décidé de ne pas proposer à l'Assemblée générale du 21 mai 2026 de distribution de dividende au titre de l'exercice 2025.

Le montant du dividende est apprécié, pour chaque exercice, en fonction de l'analyse des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2025 payé en 2026	2024 payé en 2025	2023 payé en 2024	2022 payé en 2023	2021 payé en 2022	2020 payé en 2021
Nombre d'actions ⁽²⁾	56.129.724	56.129.724	56.129.724	55.696.303	55.148.216	55.319.399
Dividende par action (en euros)	-	-	-	2,50 ⁽¹⁾	2,50 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾
Distribution globale (en euros)	-	-	-	139.240.758	137.870.540	110.638.798

(1) Ce montant a la nature fiscale de dividende pour sa totalité

(2) Le nombre d'actions s'entend du nombre d'actions total au capital sous déduction du nombre d'actions auto-détenues au jour du détachement du coupon

5.3.4 Proposition d'affectation du résultat 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide d'affecter le déficit de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 292.321.923,51 euros au poste « report à nouveau » qui sera ainsi porté de 403.194.777,98 euros à 110.872.854,47 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1.555.568.096,32 euros.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'au titre des trois précédents exercices, il a été distribué les dividendes suivants, intégralement éligibles à l'abattement visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts :

Exercice	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Dividende par action ⁽²⁾	Distribution globale ⁽³⁾
2022	56.129.724	2,50 euros	140.324.310 euros
2023	56.129.724	-	-
2024	56.129.724	-	-

(1) Nombre d'actions en circulation au jour de l'assemblée générale ayant approuvé chaque distribution (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution)

(2) En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, dividende éligible pour sa totalité à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, applicable sous certaines conditions

(3) Sur la base du nombre d'actions décrit au (1) ci-dessus

5.3.5 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.

5.3.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois) (en euros)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	280.648.620	280.648.620	280.648.620	280.648.620	280.648.620
Nombre d'actions ordinaires	56.129.724	56.129.724	56.129.724	56.129.724	56.129.724
Nombre maximum d'actions à créer		-	-	-	-
par droit de conversion	5.104.162	8.856.272	9.245.796	8.412.483	7.804.894
par droit de souscription	729.838	678.969	924.820	1.355.255	1.293.240
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	126.178.349	140.101.064	148.919.942	150.496.969	132.779.257
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	(108.223.352)	13.839.937	215.774.760	162.920.217	94.912.467
Impôt sur les bénéfices	33.142.819	38.612.721	20.422.376	34.352.884	41.080.112
Participation des salariés	-	-	(310.329)	(282.682)	(393.387)
Dotations/reprises nettes amortissements et provisions	(217.241.391)	(100.602.948)	(40.729.819)	(132.532.618)	(75.302.090)
Résultat net	(292.321.924)	(39.884.538)	195.156.988	64.457.802	60.297.102
Résultat distribué ⁽¹⁾	-	-	-	139.240.758	137.870.540
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	(1,93)	0,25	4,21	3,51	2,42
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	(5,21)	(0,71)	3,48	1,15	1,07
Dividende distribué		-	-	2,50	2,50
PERSONNEL					
Effectif moyen	422	489	596	596	579
Masse salariale	43.255.616	46.892.896	47.790.908	43.717.900	42.295.567
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	16.512.402	16.649.654	22.179.334	20.341.611	21.660.779

(1) Sur la base du nombre d'actions en circulation au jour de l'Assemblée générale (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution)

5.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

5.4.1 Incertitudes liées à l'environnement économique

L'activité commerciale du Groupe et ses résultats resteront soumis aux incertitudes liées à la concrétisation éventuelle des différents risques relevant de son environnement économique, législatif, fiscal et concurrentiel rappelé dans le Chapitre 2 « Facteurs de risques et gestion des risques » du présent Document d'enregistrement universel, et notamment :

- L'évolution du contexte économique et les conditions économiques ;

- Une détérioration de la solvabilité des ménages et un accès au crédit plus difficile ;
- L'évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale ;
- L'évolution des contraintes réglementaires ou des dispositions fiscales applicables ; et
- L'évolution des taux d'intérêt.

5.4.2 Évolutions récentes

Le conflit au Moyen-Orient modifie le contexte géopolitique et pourrait avoir un impact sur l'environnement macro-économique. Nexity, qui exerce son activité en France (gestion extinctive des activités à l'international), n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient. Le Groupe reste attentif à l'évolution de la situation, dont les conséquences de ce conflit, si elles étaient durables, pourraient se traduire

par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2025 et le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 arrêtant les comptes au 31 décembre 2025.

5.4.3 Perspectives 2026

Un an après son lancement, le New Nexity, avec son organisation territoriale, simplifiée, multiproduits et recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant est pleinement opérationnel.

Des premiers succès commerciaux en région sur 2025 illustrant notamment la complémentarité des expertises métiers avec le projet MAN à Nantes ou l'ilot St Paul à Tours confirment la pertinence de cette nouvelle organisation qui poursuit sur 2026 sa montée en puissance.

Les objectifs pour l'année 2026 sont les suivants :

- Amélioration de la rentabilité opérationnelle avec un résultat opérationnel courant New Nexity ⁽²⁾ en hausse sur 2026 ; et
- Poursuite de la baisse du ratio de levier ⁽³⁾ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027.

Guidance 2026 ⁽¹⁾

La trajectoire du levier financier demeure une priorité stratégique. Le Groupe l'a déjà illustré en 2025 avec un ratio inférieur à 5x, nettement en avance sur les covenants. Nexity poursuivra cette trajectoire en 2026, avec l'objectif d'abaisser le ratio de levier en dessous de 3,5x dans les meilleurs délais, et au plus tard en 2027.

Cette dynamique reposera sur une discipline financière maintenue, en particulier sur la maîtrise de la dette nette, ainsi que sur une progression graduelle de l'Ebitda.

Politique de dividende

Compte tenu des résultats 2025 et de l'environnement qui reste incertain, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 25 février 2026, a décidé de ne pas proposer à l'Assemblée générale du 21 mai 2026 de distribution de dividende au titre de l'exercice 2025.

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

2) Résultat opérationnel courant New Nexity - hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

3) 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



Intérieur d'hôtel réaménagé par Nexity contractant général

6. Informations concernant l'émetteur

6.1	Informations générales	414
6.2	Organisation du Groupe	414
6.3	Informations boursières	417
6.4	Relations avec les actionnaires et la communauté financière	417
6.5	Documents accessibles au public	418
6.6	Personne responsable du Document d'enregistrement universel	419
6.7	Contrôleurs légaux des comptes	420
6.7.1	Commissaires aux comptes	420
6.7.2	Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	420
6.8	Glossaire	421
6.8.1	Termes opérationnels et financiers	421
6.8.2	Termes extra-financiers	423
6.9	Tables de concordance	424
6.9.1	Table de concordance du Document d'enregistrement universel en application de la Directive « Prospectus 3 » (UE) 2017/1129	424
6.9.2	Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	427
6.9.3	Table de concordance du Rapport financier annuel	430

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 444 346 795.

Le numéro SIRET du siège social de la Société est 444 346 795 00222. Le code APE de la Société est 7010 Z.

Registre LEI France

Le numéro LEI de la Société est le 969500JJ71T2DIPDVV84.

Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Siège social

Le siège social de la Société est situé en France : 67, rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine. Téléphone : 01 85 55 19 12.

Forme juridique et législation applicable

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

Site web

La Site internet de la Société est www.nexity.group⁽¹⁾

6.2 ORGANISATION DU GROUPE

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 31 décembre 2025. Les droits de vote correspondent au pourcentage de capital détenu.

La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 37 des états financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel. La liste complète est disponible sur simple demande auprès de la Direction des relations investisseurs (investorrelations@nexity.fr).

La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également, le cas échéant, une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

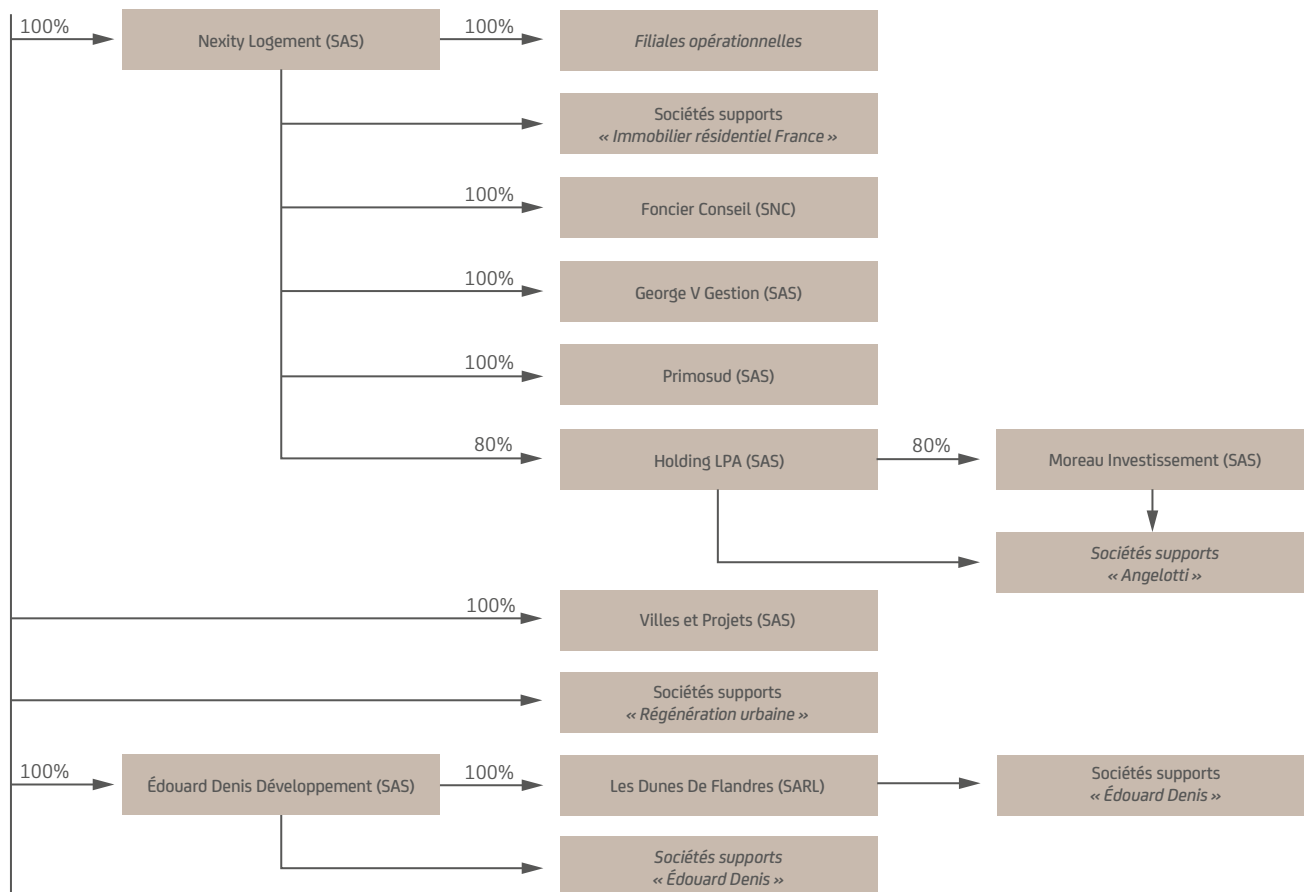
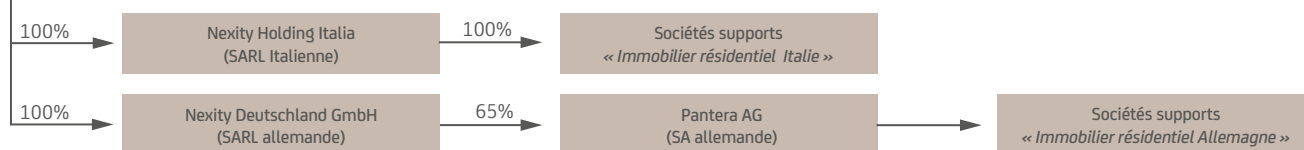
Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

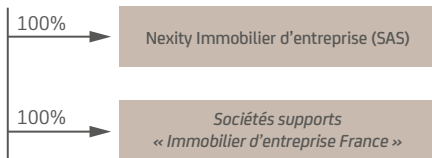
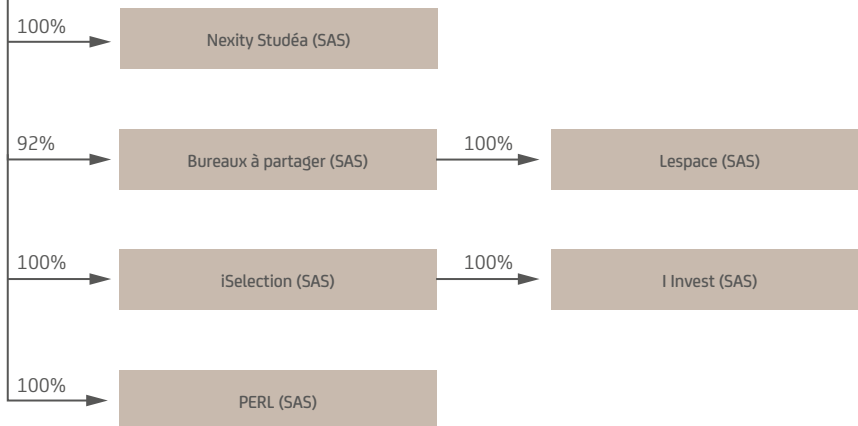
Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir paragraphe 4.6 « Opérations avec les apparentés » du présent Document d'enregistrement universel.

Certaines opérations de promotion peuvent être réalisées en partenariat. Une analyse financière préalable des associés est réalisée en adéquation avec la taille de l'opération (voir paragraphe 1.9 « Contrats importants » du présent Document d'enregistrement universel).

Le Groupe ne détient pas de filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir paragraphe 4.11.8 « Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

1) Les informations figurant sur le site web ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel

NEXITY (SA)**Promotion Immobilier Résidentiel France****Promotion Immobilier Résidentiel International**

NEXITY (SA)**Promotion immobilier Tertiaire****Services**

6.3 INFORMATIONS BOURSIÈRES

Le titre Nexity

Place de cotation	Euronext Paris, éligible au SRD
Introduction en bourse	21 octobre 2004 au prix de 17,90 euros par action
Présence dans les indices	SBF 80 SBF 120 CAC Mid60 CAC Mid & Small CAC All Tradable CAC REAL ESTATE CAC SBT 1.5 Euronext FAS IAS
Codes	Mnémonique : NXI Reuters : NXI. PA Bloomberg : NXI:FP ISIN : FR 0010112524
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2025	56.129.724
Capitalisation boursière au 31 décembre 2025	504 millions d'euros

6

6.4 RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES ET LA COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

Au-delà des obligations d'information financière réglementée, Nexity communique de façon régulière sur ses activités, sa stratégie et ses perspectives, auprès de ses actionnaires individuels ou institutionnels et de la communauté financière, avec notamment sur l'année 2025 :

- L'Assemblée générale approuvant les comptes 2024, qui s'est tenue en présentiel le 22 mai 2025. Cette assemblée a fait l'objet d'une retransmission intégrale, en direct et en différé, par webcast, accessible depuis le site internet du Groupe à l'adresse suivante : www.nexity.group/Finance/Assemblées_générales ; et
- Des rencontres régulières, tout au long de l'année 2025, entre le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs avec les analystes et investisseurs, lors de roadshows, de conférences ou de rendez-vous physiques et virtuels. Les présentations investisseurs sont disponibles sur le site internet du Groupe : www.nexity.group/finance/présentations (en version anglaise également).

Contacts relations investisseurs :

✉ investorrelations@nexity.fr / Téléphone : 01 85 55 19 12 ;

Adresse : Nexity, 67 rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Agenda financier 2026

23 avril 2026 (après Bourse) : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2026

21 mai 2026 : Assemblée générale des actionnaires

23 juillet 2026 (après Bourse) : Résultats semestriels 2026

22 octobre 2026 (après Bourse) : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2026

6.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sur demande, sans frais, au siège social de la Société : Nexity, 67 rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, ainsi que sur les sites Internet de Nexity (www.nexity.group/finance) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou une copie de ces documents) sont également accessibles sur demande au siège social de la Société ou sur le site internet aux adresses mentionnées :

Type de document	Accessibilité
Communiqués de la Société	Site Internet de Nexity : - version française : www.nexity.group/finance/Informations réglementées - version anglaise : www.nexity.group/finance/Regulated information
Documents d'enregistrement universel et leurs amendements (comprenant notamment les informations financières historiques de la Société)	Site Internet de Nexity : - version française : www.nexity.group/finance/Informations réglementées - version anglaise : www.nexity.group/finance/Regulated information Site de l'Autorité des marchés financiers : www.amf-france.org
Information réglementée conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	Site Internet de Nexity : - version française : www.nexity.group/finance/Informations réglementées - version anglaise : www.nexity.group/finance/Regulated information
La dernière version à jour des Statuts de la Société et le règlement intérieur de la Société	Site Internet de Nexity : - version française : www.nexity.group/notre gouvernance/documents associés au Conseil d'administration - version anglaise : www.nexity.group/our governance/Documents related to the Board of Directors
Tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Nexity, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement universel	Site Internet de Nexity : - version française : www.nexity.group - version anglaise : www.nexity.group/en Siège social : Nexity – 67, rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
Documents relatifs à l'éthique et à la conformité (Code de bonne conduite anticorruption et Code de déontologie)	Site Internet de Nexity : - version française : https://nexity.group/presentation/ethique-et-conformite - version anglaise : https://nexity.group/en/about-us/ethique-et-conformite
Documents d'Assemblées générales mis à disposition des actionnaires	Site Internet de Nexity : www.nexity.group/Finance/Assemblées générales
Procès-verbaux d'Assemblées générales, rapports des Commissaires aux comptes, et tous autres documents sociaux	Siège social : Nexity – 67, rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

6.6 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Responsable des informations

Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale

Attestation du responsable

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (dont la table de concordance figure au paragraphe 6.9.2 du présent Document d'enregistrement universel) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. Il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Paris, le 13 avril 2026

Véronique Bédague

Présidente-Directrice générale

6.7 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

6.7.1 Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS SAS

Tour Egho 2, avenue Gambetta – CS 60055
– 92066 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Stéphanie Millet.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 19 mai 2020 (première nomination le 16 octobre 2003), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le renouvellement du mandat de KPMG Audit IS SAS sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 21 mai 2026. Compte-tenu de la date de première nomination, le renouvellement sera proposé pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, se tenant au cours de l'année 2028.

Forvis Mazars

61, rue Henri Regnault – Tour Exaltis
– 92075 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Claire Gueydan-O'Quin.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 19 mai 2020 (première nomination le 30 avril 2008), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le renouvellement du mandat de Forvis Mazars sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 21 mai 2026.

6.7.2 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés par le Groupe aux Commissaires aux comptes est détaillé à la note 34 des « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel.

6.8 GLOSSAIRE

6.8.1 Termes opérationnels et financiers

Terme utilisé	Définition
Aménagement	L'aménagement en promotion immobilière désigne l'ensemble des opérations visant à rendre un terrain constructible et à le préparer pour accueillir un projet immobilier. Cela inclut la viabilisation, la division parcellaire, la création de voiries et réseaux, ainsi que l'obtention des autorisations administratives nécessaires.
Backlog promotion (ou carnet de commandes)	Le backlog représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise). Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire).
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	Le bail en l'état futur d'achèvement est une promesse de prise à bail d'un immeuble par un utilisateur/preneur avant même sa construction ou sa réhabilitation à la date de conclusion du bail.
Besoin en fonds de roulement (BFR)	Il correspond à la somme dont l'entreprise a besoin pour financer son exploitation en raison du décalage entre les décaissements et les encaissements. Il se calcule de la manière suivante : $\text{BFR} = \text{Stocks} + \text{Créances d'exploitation court terme} - \text{Dettes d'exploitation court terme}.$
Activité d'Exploitation	Exploitation de résidences pour étudiants ou d'espaces de travail flexibles.
Cash-flow libre d'exploitation	Correspond au cash généré grâce à l'exploitation courante et réellement disponible après paiement des investissements nécessaires au maintien et ou au développement de l'activité (capex). Il se calcule comme suit : $\text{Cash-flow libre d'exploitation} = \text{Ebitda (après loyers)} + \text{variation de BFR (cash)} + \text{Capex (investissements de la période)}.$
Cash-flow libre	Représente la génération de cash par les activités opérationnelles (cash-flow libre d'exploitation) après paiement des impôts et des charges financières, reflété dans la variation de dette financière nette.
Chiffre d'affaires à l'avancement	Le chiffre d'affaires des activités de promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilières, c'est-à-dire calculé sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.
Chiffre d'affaires réservé TTC	Représente le chiffre d'affaires des réservations nettes réalisées à une période donnée.
Contrat de liquidité	Accord (ou mandat) entre une société cotée en bourse et un prestataire de services d'investissement (PSI, tel qu'une banque ou un courtier), par lequel le PSI s'engage à assurer la liquidité du titre de l'entreprise en agissant comme teneur de marché. Pour ce faire, l'émetteur met à disposition du PSI des moyens financiers (une dotation en espèces et/ou en titres), lui permettant d'intervenir sur le marché de manière autonome, dans le respect des règles de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et des directives européennes (MIFID II, MAR).
Contrat de promotion immobilière (CPI)	Document conclut avec le propriétaire d'un foncier qui donne mandat au promoteur d'effectuer la construction d'un édifice et d'accomplir les opérations juridiques, administratives et financières nécessaires à la réalisation du programme, tout en restant propriétaire du terrain. Le CPI est utilisé principalement dans le cadre de programmes tertiaires.
Copromotion	Accord par lequel deux ou plusieurs promoteurs immobiliers s'associent pour concevoir, financer, réaliser et commercialiser conjointement une opération immobilière.
Délai d'écoulement	Correspond à la durée nécessaire pour vendre, c'est-à-dire la période entre le lancement commercial d'un programme immobilier et l'épuisement complet de l'offre. Il est égal à l'offre commerciale rapportée aux réservations des 12 derniers mois, exprimée en mois, pour l'activité du logement neuf en France.
Dette financière nette (ou endettement net)	La dette financière nette est un indicateur financier qui permet d'évaluer le niveau d'endettement réel d'une entreprise, en tenant compte de sa trésorerie disponible. Elle est communiquée sur une base IFRS et se définit ainsi : Dette financière nette = Dette financière brute consolidée - Trésorerie et équivalents de Trésorerie. La Dette Financière nette présentée en communication financière est hors obligations locatives (IFRS 16)
Distribution (activité de)	La Distribution correspond à deux activités principales : - Opérateur : correspond à l'achat de lots de programmes immobiliers neufs en VEFA et leur revente en VEFA via des réseaux de distributions (banques, caisses d'épargne etc.) - Commercialisateur : correspond à la vente de programmes immobiliers neufs, généralement pour le compte de promoteurs ou de sociétés de courtage immobilier. Cette activité se rémunère par des honoraires de ventes.

Terme utilisé	Définition
EBITDA ajusté	L'EBITDA ajusté correspond au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation des actifs loués calculés en application d'IFRS 16, et l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe.
EBITDA après loyers	EBITDA diminué des charges comptabilisées pour les loyers qui sont retraitées pour l'application de la norme sur les contrats de location (IFRS 16).
Offre commerciale	Somme du stock de logements disponibles à la vente à une date donnée en nombre et valeur TTC.
Part de marché logement neuf en France	Correspond aux réservations de Nexity (ventes au détail et ventes en bloc) rapportées aux réservations (ventes au détail et ventes en bloc) publiées par la FPI (Fédération des promoteurs Immobilier).
Pipeline	Somme du backlog et du potentiel ; il peut être exprimé en nombre de mois ou d'année d'activité (comme le backlog ou le potentiel) sur la base du chiffre d'affaires des 12 derniers mois.
Potentiel d'activité	Représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en Promotion Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière).
Prises de commandes - Promotion Immobilier tertiaire	Prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations de la Promotion Immobilier d'entreprise, exprimés en euro sur une période donnée (actes notariés ou contrat de promotion).
Promotion Immobilière	Activité qui consiste à concevoir, financer, construire et commercialiser des biens immobiliers (logements, bureaux, commerces, etc.), généralement neufs, dans le but de les vendre ou de les louer.
Promotion tertiaire	Activité par laquelle un promoteur conçoit, finance, construit et vend ou loue des immeubles destinés à un usage non résidentiel, en réponse aux besoins des entreprises ou des investisseurs institutionnels.
Ratio d'endettement	Le ratio d'endettement est l'outil de mesure du niveau d'endettement d'une entreprise, il se calcule ainsi : Endettement net / Fonds propres consolidés.
Ratio de levier bancaire	Le ratio de levier indique la capacité de l'entreprise à rembourser sa dette grâce à l'excédent brut d'exploitation, il se calcule ainsi : Endettement net et dettes projets hors IFRS 16/ EBITDA ajusté après loyers.
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	Le ratio de couverture des frais financiers indique dans quelle mesure le coût de l'endettement est couvert par l'excédent brut d'exploitation, il se calcule ainsi : EBITDA après loyers/ Coût de l'endettement net hors IFRS 16.
Réservations en valeur Immobilier résidentiel (ou chiffre d'affaires réservé)	Prix de vente TTC des contrats de réservations des opérations de promotion immobilière exprimés en euro sur une période donnée, net de l'ensemble des désistements constatés sur la période.
Réserves foncières (ou Land Bank)	Représente le montant des acquisitions foncières pour les opérations en France réalisées avant l'obtention d'un permis de construire, et le cas échéant, d'autres autorisations administratives.
Résultat financier	Correspond aux charges d'intérêts nettes des produits d'intérêt plus les charges financières sur obligations locatives (IFRS16) et les autres produits et charges financières.
Résultat opérationnel	Correspond à l'EBITDA + éléments non cash (amortissements, dépréciations, provisions etc.) Il comprend le résultat opérationnel courant (ROC) ainsi que le résultat opérationnel non courant comme les plus-values de cessions et autres éléments non courants de l'activité.
Résultat opérationnel courant	Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des goodwill sont exclues du résultat opérationnel courant.
Résultat net avant éléments non courants	Représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : variation de la juste valeur d'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (cession d'activités significatives, éventuelle perte de valeur des goodwill, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).
Stock de lots achevés	Nombre de lots dont la construction est terminée, proposés à la vente, et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une vente à une date donnée. Cet indicateur permet d'évaluer le niveau d'offre immédiatement disponible sur le marché immobilier neuf.
VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est issu de la loi du 3 janvier 1967. C'est un contrat de vente d'un bien immobilier qui n'est pas encore construit ou pas totalement terminé. L'acheteur devient propriétaire du terrain et du bâtiment au fur et à mesure de sa construction, et paie le prix en plusieurs étapes, selon l'avancement des travaux.

6.8.2 Termes extra-financiers

Terme utilisé	Définition
Agences de notations extra-financières	Organisations spécialisées qui évaluent la performance ESG (Environnement, Social, Gouvernance) des entreprises, des États ou des organisations publiques. Elles analysent la manière dont une organisation gère ses risques et opportunités non financiers – notamment climatiques, sociaux, éthiques ou de gouvernance – et lui attribue une note, un score ou un classement ESG.
Bilan Carbone®	Le Bilan Carbone® est un outil de comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre dont l'objectif est de permettre, à partir de données facilement disponibles, une évaluation des émissions directes et indirectes d'une activité professionnelle, économique ou non.
Biodiversité	La biodiversité désigne l'ensemble des formes de vie présentes sur Terre et leurs interactions entre elles. Elle englobe trois niveaux : la diversité génétique (au sein d'une même espèce), la diversité des espèces et la diversité des écosystèmes.
Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	L'objectif principal de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) est d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la transparence des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) publiées. Ces évolutions permettront par exemple de répondre aux besoins d'information des acteurs financiers, eux-mêmes soumis à des obligations de reporting ESG.
Économie circulaire	Modèle visant à optimiser l'utilisation des ressources en réduisant les déchets grâce à la réutilisation, la réparation, le recyclage et la conception durable des produits
Émission de Gaz à Effets de Serre (GES)	Rejets dans l'atmosphère de gaz qui retiennent une partie du rayonnement infrarouge émis par la Terre, entraînant un réchauffement de l'atmosphère et contribuant au changement climatique.
European Sustainability Reporting Standards (ESRS)	Les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sont des normes européennes de reporting de durabilité établies pour aider les entreprises à mieux comprendre et communiquer leur impact environnemental, social et de gouvernance (ESG). Les deux premières normes fixent le cadre du reporting tandis que les dix autres normes sont thématiques et adressent les sujets de l'environnement, du social et de la gouvernance.
GHG Protocol	Le GHG Protocol est un protocole international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de gaz à effet de serre provenant des activités des secteurs privés et publiques
GIEC	Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat. C'est l'organe des Nations unies chargé de l'évaluation objective de la recherche scientifique sur le changement climatique. Ouvert à tous les États membres de l'Organisation Météorologique Mondiale et/ou des Nations unies, le GIEC compile et synthétise les connaissances scientifiques les plus récentes sur le climat
Matrice de double matérialité	Outil utilisé dans le cadre du reporting de durabilité (notamment selon les normes européennes ESRS/CSRD) pour évaluer et représenter les enjeux ESG les plus importants pour une organisation. Elle croise deux dimensions : la matérialité d'impact, qui évalue à quel point l'entreprise impacte la société et l'environnement, positivement ou négativement, et la matérialité financière, qui évalue à quel point les enjeux ESG influencent la performance financière de l'entreprise.
Objectifs de développement durable (ODD)	Les ODD constituent un ensemble de 17 objectifs mondiaux adoptés en 2015 par les Nations unies dans le cadre de l'Agenda 2030, visant à éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la prospérité pour tous d'ici 2030
Réglementation RE2020	La réglementation environnementale 2020, dite RE2020, entrée en vigueur en 2022 vise notamment à limiter les impacts carbone de la construction et de l'usage de bâtiments neufs. La RE2020 prévoit un calcul plusieurs phases de renforcement des critères carbone en 2025, 2028 puis 2031.
Science Based Targets initiative (SBTi)	Organisme de notation qui encourage les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des stratégies alignées et cohérentes avec les recommandations faites par le GIEC.
Scope 1	Regroupe toutes les émissions de GES générées directement par l'entreprise et ses activités (usines, installations, entrepôts, bureaux, flottes de véhicules possédées en propre par l'entreprise)
Scope 2	Regroupe toutes les émissions indirectes de GES associées aux consommations d'électricité, de chaleur ou de vapeur de l'entreprise dans ses installations ou flottes de véhicules (émissions indirectes associées à l'énergie)
Scope 3	Correspond à l'ensemble des autres émissions indirectes de GES ayant lieu en amont ou en aval dans la chaîne de valeur de l'entreprise.
Taxonomie européenne	Référentiel réglementaire mis en place par l'Union européenne pour définir ce qu'est une activité économique durable sur le plan environnemental. Elle a pour objectif d'orienter les investissements publics et privés vers des activités contribuant réellement à la transition écologique.

6.9 TABLES DE CONCORDANCE

6.9.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel en application de la Directive « Prospectus 3 » (UE) 2017/1129

	Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980	Section	Numéro de page
Section 1	Personnes Responsables		
1.1	Identité des personnes responsables	§6.6	419
1.2	Déclaration des personnes responsables	§6.6	419
1.3	Attestation ou rapport des personnes intervenant en qualité d'experts	N/A	-
1.4	Informations provenant d'un tiers	N/A	-
1.5	Déclaration relative à l'autorité compétente	N/A	-
Section 2	Contrôleurs légaux des comptes	§6.7	420
2.1	Identité des Contrôleurs légaux		
2.2	Changements		
Section 3	Facteurs de risque	Chapitre 2	55-82
Section 4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et nom commercial	§6.1	414
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI	§6.1	414
4.3	Date de constitution et durée de vie	§6.1	414
4.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse, numéro de téléphone de son siège et site web avec un avertissement	§6.1	414
Section 5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	§1.6	34-50
5.2	Principaux marchés	§1.3 §1.6	23-25 ; 34-50
5.3	Événements importants dans le développement des activités	§5.4.2	412
5.4	Stratégie et objectifs	§1.4	26-27
5.5	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	-
5.6	Position concurrentielle	§1.6	34-50
5.7	Investissements		
5.7.1	Principaux investissements réalisés	§1.7	50-52
5.7.2	Principaux investissements en cours	§1.7	50-52
5.7.3	Informations sur les coentreprises et les entreprises associées	§1.7	50-52
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	§3.2	104-149
Section 6	Structure organisationnelle		
6.1	Description du Groupe	§6.2	414-416
6.2	Liste des filiales importantes	§5.1.2 note 37 §6.2	371-373 414-416
Section 7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	§1.5, §1.6 §5.1	28-33 ; 34-50 330-378
7.2	Résultat d'exploitation	§1.5, §1.6 §5.1	28-33 ; 34-50 330-378
Section 8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	§5.1	330-378
8.2	Flux de trésorerie	§5.1	330-378
8.3	Besoins de financement et structure de financement	§1.5.2 §5.1	32-33 330-378
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	§5.1	330-378
8.5	Sources de financement attendues	§1.5 §5.1	32-33 330-378

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980		Section	Numéro de page
Section 9	Environnement réglementaire		
9.1	Description de l'environnement réglementaire et des facteurs extérieurs influant	§1.8	53
Section 10	Information sur les tendances		
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	§5.4 §5.1.2 note 36	412 370
10.2	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	§5.4 §5.1.2 note 36	412 370
Section 11	Prévisions ou estimations du bénéfice	§5.4	412
Section 12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1	Informations concernant les membres du conseil d'administration et la Direction générale	§4.1, §4.2, §4.3	220-261
12.2	Conflits d'intérêts	§4.2.2.5	248
Section 13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	§4.4	262-310
13.2	Provisions pour pensions, retraites et autres avantages du même ordre	§4.4	262-310
Section 14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	§4.2.1.3	223-239
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	§4.6	311-313
14.3	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§4.2.3	249-254
14.4	Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.1.2	220
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	§4.2 et §4.3	221-261
Section 15	Salariés		
15.1	Nombre et répartition des salariés	§3.3.1.8	171-173
15.2	Participations et stock-options	§4.4.1.4 §4.9.1	281-297 315
15.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	§4.4.1.4 §4.10	281-297 316-318
Section 16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	§4.10	316-318
16.2	Existence de droits de vote différents	§4.10	316-318
16.3	Contrôle de l'émetteur	§4.10.5	317
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§4.10.6	318
Section 17	Transactions avec des parties liées	§4.6 §5.1.2 note 35 §5.2.2 note 28	311-313 370 402
Section 18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1	Informations financières historiques		
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	-
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	§5.1.3 §5.2.3	374-378 405-408
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	-
18.5	Politique en matière de dividendes	§5.3.3	410
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrages	§2.1.5.4	64
18.7	Changement significatif de la situation financière	N/A	-

	Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980	Section	Numéro de page
Section 19	Informations supplémentaires		
19.1.	Capital social	§4.11.1	318
19.1.1	Montant du capital émis et capital autorisé	§4.11.1	318
19.1.2	Actions non représentatives du capital	§4.11.2	318
19.1.3	Actions détenues par l'émetteur ou ses filiales	§4.11.3	318-319
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	§4.11.5	323
19.1.5	Droits d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	§4.11.6	323
19.1.6	Option ou accord conditionnel ou inconditionnel de tout membre du groupe	§4.11.8	324
19.1.7	Historique du capital social	§4.10.2	317
19.2	Acte constitutif et statuts	§4.12	324-328
19.2.1	Objet social et registre du Commerce	§4.12.1	324-326
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachées aux actions	§4.12.1	324-326
19.2.3	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	-
Section 20	Contrats importants	§1.9	53-54
Section 21	Documents disponibles	§6.5	418

6.9.2 Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

La table de concordance ci-après permet d'identifier les principaux éléments du Rapport de gestion de la Société et du Groupe tels qu'exigés par le Code de Commerce.

Le rapport de gestion, auquel est joint le rapport sur le gouvernement d'entreprise a été arrêté par le Conseil d'administration de Nexity le 2 avril 2025.

	Éléments requis	Textes de référence	Section	Numéro de page
1.	Situation et activité de la Société			
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires	Code de commerce Articles L. 225-100-1, I., 1 ^o L. 232-1, II, L.233-6 et L. 233-26	§1.5	28-33
1.2	Indicateurs clefs de performance de nature financière	Code de commerce Article L.225-100-1, I, 2 ^o	§1.5	28-33
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Code de commerce Article L.225-100-1, I, 2 ^o	Chapitre 3	83-218
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le Rapport de gestion est établi	Code de commerce Article L.232-1, II et L.233-26	§5.1.2 note 36 §5.2.2 note 29 §5.4.2	370 402 412
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Code de commerce Article L.233-13	§4.10 et §4.11	316-324
1.6	Succursales existantes	Code de commerce Article L.232-1, II	§5.1.2 note 37 §6.2	371-373 414-416
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Code de commerce Article L.233-6 al. 1	§5.1.2 note 1.2 §6.2	338-339 414-416
1.8	Aliénations de participations croisées	Code de commerce Articles L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19	N/A	-
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du groupe et perspectives d'avenir	Code de commerce Articles L.232-1, II et L.233-26	§5.4	412
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	Code de commerce Articles L.232-1, II et L.233-26	§1.7	50-52
1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices	Code de commerce Article R.225-102	§5.3.6	411
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Code de commerce Article D.441-4	§5.3.1	409
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	Code monétaire et financier Articles L. 511-6 et R. 511-2-1-3	N/A	-
2.	Contrôle interne et gestion des risques			
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	Code de commerce Article L.225-100-1, I 3 ^o	Chapitre 2	55-82
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Code de commerce Article L.22-10-35, 1 ^o	§2.2.2.1 §3.2.1	71 105-129
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Code de commerce Article L.22-10-35, 2 ^o	§2.1 §4.2.2.2	56-66 247

	Éléments requis	Textes de référence	Section	Numéro de page
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Code de commerce Article L.225-100-1, I 4°	§2.2.2.5 §5.1.2 note 24	81 357-358
2.5	Dispositif anti-corruption	Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « loi Sapin 2 »	§3.4.1.4	200-202
2.6	Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en œuvre effective	Code de commerce Article L. 225-102-4	§2.1.6	65
3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise			Chapitre 4	219-328
Informations sur les rémunérations				
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Code de commerce Articles L.22-10-8, I., alinéa 2 et R.22-10-14	§4.4.2	301-310
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Code de commerce Articles L.22-10-9, I., 1° et R.22-10-15	§4.4.1	263-309
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 2°	§4.4.1 §4.4.2	263-309 301-310
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 3°	§4.4.2	301-310
3.5	Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 4°	§4.4.1 §4.4.2	263-309 301-310
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 5°	§4.4.1	263-309
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 6°	§4.4.1.5	298-299
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 7°	§4.4.1.5	298-299
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 8°	§4.4.2	301-310
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L.22-10-34 du code de commerce	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 9°	§4.4.1	263-309
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 10°	N/A	-
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	Code de commerce Article L.22-10-9, I., 11°	N/A	-
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Code de commerce Articles L. 225-185 et L.22-10-57	N/A	-
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Code de commerce Articles L.225-197-1 et L.22-10-59	§4.4.1 §4.4.2 §4.7	263-309 301-310 314
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Code de commerce Article L.225-37-4, 1°	§4.2.1.3 §4.3.2.1	223-239 258-259

	Éléments requis	Textes de référence	Section	Numéro de page
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Code de commerce Article L.225-37-4, 2°	§4.6	311-313
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Code de commerce Article L.225-37-4, 3°	§4.11.4	320-322
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Code de commerce Article L.225-37-4, 4°	§4.3.1	256-257
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	Code de commerce Article L.22-10-10 1°	§4.2.2.2	243-247
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Code de commerce Article L.22-10-10, 2°	§4.2.1.7	242
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	Code de commerce Article L.22-10-10, 3°	§4.3.1	257
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « <i>comply or explain</i> »	Code de commerce Article L.22-10-10, 4°	§4.1	220
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Code de commerce Article L.22-10-10, 5°	§4.12.3	327-328
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en œuvre	Code de commerce Article L. 22-10-10, 6°	§4.6	311-313
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	Code de commerce Article L.22-10-11	§4.10, §4.11 et §4.12	316-328
4.	Actionnariat et capital			
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Code de commerce Article L. 233-13	§4.10	316-318
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Code de commerce Article L. 225-211	§4.11.3	318-319
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Code de commerce Article L.225-102, alinéa 1 ^{er}	§4.10	316-318
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	Code de commerce Articles R. 228-90 et R. 228-91	§4.11.5	323
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Code monétaire et financier Article L.621-18-2	§4.8.1	315
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Code général des impôts Article 243 bis	§5.3.4	410
5.	Etat de durabilité		Chapitre 3	83-218
6.	Autres informations			
6.1	Informations fiscales complémentaires	Code général des impôts Articles 223 quater et 223 quinquies	§5.3.2	409
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	Code de commerce Article L. 464-2	N/A	-
Modifications relatives à la mise à jour de l'article L.22-10-35 du Code de commerce				
	Lutte contre l'évasion fiscale	Code de commerce Article L.22-10-35, 1° - Modifié par LOI n°2025-1249 du 22 décembre 2025 - art. 17	§2.1.3.4	62
	Lien entre la nation et ses forces armées et soutien de l'engagement dans les réserves de la garde nationale	Code de commerce Article L.22-10-35, 2° - Modifié par LOI n°2025-1249 du 22 décembre 2025 - art. 17	N/A	-
	Actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale "	Code de commerce Article L.22-10-35, 3° - Modifié par LOI n°2025-1249 du 22 décembre 2025 - art. 17	3.4.1.4	201

6.9.3 Table de concordance du Rapport financier annuel

Le Rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document d'enregistrement universel.

	Éléments requis	Section	Numéro de page
1.	Comptes annuels	§5.2	379-408
2.	Comptes consolidés	§5.1	330-378
3.	Rapport de gestion (informations minimales au sens de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF)	Voir §6.9.2 (table de concordance du Rapport de gestion)	427-429
4.	Déclaration de la personne responsable du rapport financier annuel	§6.6	419
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés et les comptes sociaux	§5.1.3 §5.2.3	374-378 405-408

Couverture : Ilot Saint Paul
Architectes : Mallet Morales – Lotoarchilab

Chapitre 1 : Quai de la Gironde à Paris
Architectes : PETITDIDIERPRIoux ARCHITECTES et OYAPOCK.

Perspectives commerciales : KREACTION
Chapitre 2 : Campus Confluence à Lyon

Crédit photo : Guillaume Perret
Architectes : Atelier de Ville en Ville

Chapitre 3 : Essentiel Ile de France à La Garenne-Colombes
Architecte : Baumschlager Eberle – Perspectives commerciales : Atelier Vincent

Chapitre 4 : Campus Engie à La Garenne-Colombes
Architectes et paysagistes : Groupement d'architectes : SCAU (mandataire du groupement), ArtBuild, Chaix & Morel ; Paysagiste : Base – Crédit photo : Quentin Calvnhac

Chapitre 5 : intérieur Résidence Studéa – ouverture 2025
Crédit Photo : Smilzz France Yann

Chapitre 6 : intérieur hôtel réaménagé par Nexity contractant général
Crédit Photo : Minor Hotels



Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier certifié PEFC
issu de ressources contrôlées et gérées durablement.

nexity

67, rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

www.nexity.group