Rapport Financier Annuel

au 31 decembre 2023

SOMMAIRE

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING 3
LE MOT DU CEO 4
GOUVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING 5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES 6
DECLARATION DU PRESIDENT 7
RAPPORT DE GESTION AU 31 DECEMBRE 2023 8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES 9
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023 12
FAITS MARQUANTS 19
COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2023 25
PERSPECTIVES 2024 34
GESTION DES RISQUES FINANCIERS 35
GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE 37
DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 48
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE) 50
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023 52

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING

LE MOT DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE NHOOD

Nhood existe maintenant depuis trois ans et nous avons opérés, avec les équipes, une transformation pour nous mettre en ordre de marche vers notre ambition : être référent des sites régénérés, créateurs de valeurs pour tous.

L'un des éléments phare de cette transformation a été le lancement de la démarche Vision en Action au mois de juin. Cette dernière a pour but de développer l'engagement, la responsabilité des collaborateurs et la performance de l'organisation. Quelques mois plus tard, les premiers résultats se font sentir, avec notamment un cap commun, clair et partagé, avec l'accélération de nos projets et la déclinaison de la Vision en plan stratégique, financier et feuille de route pour chaque périmètre.

L'ambition de Nhood se traduit notamment en 2023 par l'avancée et la concrétisation de ses projets à triple impacts positifs : le projet baptisé par ses habitants « L'allée Counord » à Bordeaux, ou à Villenave d'Ornon avec la pose de la première pierre de ce nouveau lieu de vie. Également avec le projet de transformation de la Galerie Commerciale Alverca au Portugal ou encore l'inauguration de Merlata Bloom Milano, un projet particulièrement démonstrateur du savoir-faire de Nhood.

Nous restons centrés sur notre ambition tout en faisant preuve de résilience. Nous accompagnons nos clients main dans la main avec nos partenaires en restant plus que jamais à l'écoute des habitants, des commerçants pour créer de la valeur et de l'attractivité sur les sites qui nous sont confiés.

Et en 2024, avec des équipes engagées et mobilisées, nous allons relever nombre de défis pour faire de ces sites des « lieux en mieux » et répondre aux attentes de nos clients propriétaires et des commerçants.

Marco BALDUCCI

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE NHOOD

UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

Fondée en 1976 en tant que filiale immobilière d'ELO (anciennement Auchan Holding), Immochan se transforme depuis 2016 pour devenir un acteur global de l'immobilier. L'entreprise change de nom en juin 2018 pour devenir Ceetrus et passer d'une activité principalement foncière commerciale à celle de développeur immobilier mixte. En janvier 2021, le Groupe entreprend un nouveau changement de nom et de structure pour renforcer son positionnement de développeur immobilier mixte. Ceetrus SA devient **New Immo Holding**.

Les activités de foncière et de promotion immobilière sont détenues par Foncière Ceetrus et les activités de prestation de services et de promotion immobilière sont gérées par Nhood Services. Le Groupe communique ses actions sous une nouvelle marque « Nhood » soulignée par une signature manifeste « Des lieux, en Mieux ».

Nhood, nouvel opérateur immobilier mixte, est un acteur de la régénération immobilière urbaine à triple impact positif : sociétaux, environnementaux, économiques (People, Planet, Profit). Son expertise recouvre les métiers de l'animation, de l'exploitation et de la commercialisation de sites mixtes, la gestion d'actifs, l'aménagement et la promotion, au service d'une vision de la ville plus résiliente, écologique, forte d'une grande mixité de fonctions et d'usages de proximité (commerces locaux, circuits-courts, logements, bureaux, urbanisme de transition et tiers lieux). Nhood regroupe les compétences et savoir-faire immobiliers de 1224 experts présents sur deux continents (Europe et Afrique) pour régénérer et transformer, notamment, le portefeuille d'actifs de Foncière Ceetrus.

GOUVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

Les membres du Conseil d'Administration

Antoine GROLIN

Président du Conseil d'Administration

Marco BALDUCCI

Etienne DUPUY

Directeurs Généraux Délégués

Christian DELAIRE

Antoine GROLIN

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE

Administrateurs

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES

DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 13 février 2024,

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Antoine Grolin

Président Directeur Général de
New Immo Holding

Rapport de gestion au 31 decembre 2023

NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES

11 pays

984
Sites commerciaux gérés

669
millions de
visiteurs en 2023

1,8 millions m² GLA
(Galeries en propriété et location)

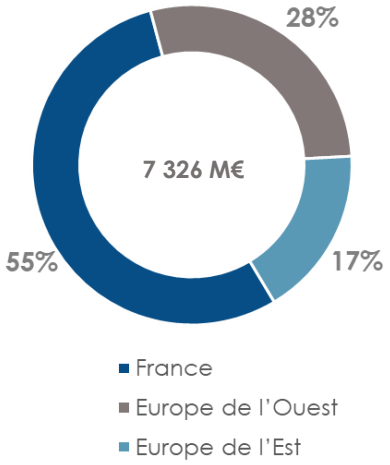
1 224 collaborateurs

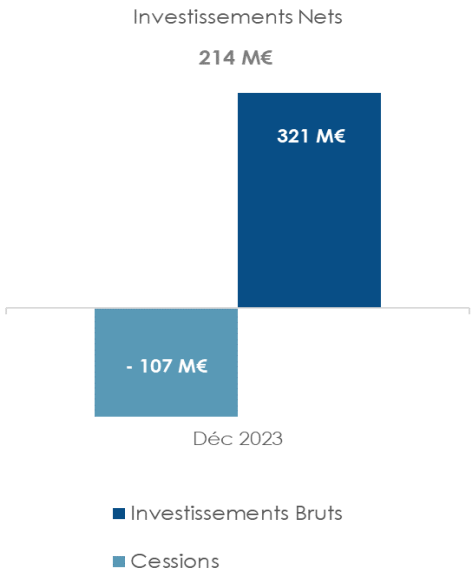
39,6%
Loan To Value

595 M€
de revenus locatifs bruts en 2023 (+10,5%)

415 M€
d'EBITDA (+17,6%)

3,2 Md€
de dette financière nette en 2023





COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en millions d'euros	31/12/2023 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2023 Hors Retraitements IFRS 16	31/12/2022 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2022 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	595,0	595,0	538,7	538,7
Produits liés aux charges locatives gérées	*120,9*	*120,9*	*124,5*	*124,5*
Charges locatives gérées	*-150,5*	*-150,5*	*-150,0*	*-150,0*
Charges locatives non récupérées	-29,7	-29,7	-25,5	-25,5
Charges sur immeubles	-28,1	-47,3	-2,2	-23,2
Revenus locatifs nets	**537,2**	**518,0**	**511,0**	**490,0**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	56,6	56,6	43,4	43,4
Marge de promotion immobilière	0,8	0,8	1,8	1,8
Autres produits d'exploitation	-7,8	-7,8	2,2	2,2
Frais de personnel	-106,5	-106,5	-85,5	-85,5
Frais de structure	-85,5	-89,4	-106,2	-107,9
Excédent brut opérationnel	**394,8**	**371,7**	**366,6**	**343,9**
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-18,1	-13,4	-21,4	-16,1
Reprises et dotations aux provisions	-1,6	-1,6	5,1	5,1
Variation de valeur des immeubles de placement	-260,5	-248,4	-131,9	-118,6
Produits de cessions des immobilisations	*133,1*	*131,9*	*65,6*	*64,3*
Valeurs nettes comptables des immobilisations	*-131,2*	*-131,2*	*-63,9*	*-63,9*
Résultat de cession	1,9	0,7	1,7	0,4
Dépréciation des goodwills	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	**116,5**	**109,0**	**220,1**	**214,6**
Produits financiers	*50,1*	*50,1*	*15,4*	*15,4*
Charges financières	*-148,0*	*-148,0*	*-70,0*	*-70,0*
Coût de l'endettement financier net	-97,9	-97,9	-54,5	-54,5
Autres produits financiers	*6,6*	*6,6*	*5,1*	*5,1*
Autres charges financières	*-23,5*	*-18,9*	*-35,9*	*-29,4*
Autres produits et charges financiers	-16,9	-12,3	-30,8	-24,3
Résultat financier	**-114,8**	**-110,2**	**-85,3**	**-78,8**
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-0,3	-0,3	14,2	14,2
Charge d'impôt	-4,2	-3,3	-83,5	-83,3
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**-2,7**	**-4,8**	**65,5**	**66,7**
Dont				
Part du Groupe	-4,0	-6,2	64,4	65,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle	1,3	1,2	1,1	1,1
EBITDA	415,3	393,8	353,0	334,2

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (*en millions d'euros*)	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill	95,2	95,9
Autres immobilisations incorporelles	14,2	19,6
Immobilisations corporelles	45,2	45,6
Immeubles de placement	7 163,4	7 334,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	425,6	445,6
Instruments dérivés non courants	89,7	125,9
Autres actifs financiers non courants	292,2	216,3
Actifs financiers non courants	71,5	67,5
Actifs d'impôts différés	107,1	85,4
ACTIFS NON COURANTS	**8 304,1**	**8 436,1**
Actifs détenus en vue de la vente	229,3	157,3
Stocks	28,8	15,1
Créances clients	183,9	211,2
Créances d'impôts exigible	14,2	17,2
Instruments dérivés courants	2,7	18,1
Autres actifs financiers courants	190,2	174,1
Autres actifs courants	314,2	292,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	127,8	121,2
ACTIFS COURANTS	**1 090,9**	**1 007,0**
TOTAL ACTIF	**9 395,0**	**9 433,1**

PASSIF (*en millions d'euros*)	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 536,1	2 521,5
Résultat net consolidé	-4,0	64,4
Capitaux propres - part du Groupe	**4 108,6**	**4 162,4**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	82,0	95,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**4 190,6**	**4 257,6**
Provisions	12,5	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	2 490,4	2 766,2
Dettes locatives non courantes	71,5	86,5
Instruments dérivés non courants	13,8	0,0
Autres passifs non courants	67,4	62,2
Passif d'impôts différés	995,1	1 058,4
PASSIFS NON COURANTS	**3 650,7**	**3 983,3**
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	19,4	14,3
Provisions	21,3	22,8
Emprunts et dettes financières courantes	1 038,9	673,7
Dettes locatives courantes	17,5	18,4
Instruments dérivés courants	0,8	2,1
Dettes fournisseurs	102,3	161,4
Dettes d'impôts exigibles	17,1	21,6
Autres passifs courants	336,5	288,0
PASSIFS COURANTS	**1 553,7**	**1 202,1**
TOTAL PASSIF	**9 395,0**	**9 443,1**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Foncière Ceetrus est une foncière internationale détenue par ELO (anciennement Auchan Holding) depuis 1976.

Présente dans 10 pays d'Europe de l'Ouest et Europe de l'Est, la société est propriétaire ou locataire de 224 sites commerciaux listés ci-dessous.

Auchan Retail qui est le propriétaire des coques d'hypermarché, est présent dans la majorité des galeries commerciales de Foncière Ceetrus.

Valorisé à 7,3 milliards d'euros au 31 décembre 2023, le portefeuille de Foncière Ceetrus se distingue par la diversité de ses actifs en termes de taille et d'activité (galeries commerciales, parcs d'activités commerciales, bureaux et hôtel).

Fort de cette particularité, Ceetrus bénéficie d'un maillage du territoire supérieur à ses pairs.

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	ANGOULEME	GAL ANGOULEME	Gallery	1990	49	5 902	100%
France		PAC ANGOULEME	PAC	1990	12	11 165	100%
France	ANNECY	GAL ANNECY	Gallery	1983	77	12 949	100%
France		PAC ANNECY	PAC	1983	6	11 692	100%
France	ARRAS	GAL ARRAS	Gallery	1969	30	4 487	100%
France		PAC ARRAS	PAC	1969	18	15 270	100%
France	AUBAGNE	GAL AUBAGNE LES JONQUIERS	Gallery	1980	15	8 513	100%
France		PAC AUBAGNE	PAC	1980	17	18 630	100%
France	AUBIERE	PAC AUBIERE	PAC	2018	1	2 675	100%
France	BARENTIN	PAC BARENTIN	PAC	2009	2	6 113	100%
France	AVIGNON	GAL AVIGNON SUD	Gallery	1974	62	14 042	100%
France	BETHUNE	PAC BETHUNE	PAC	1985	2	5 159	100%
France	BEZIERS	GAL BEZIERS	Gallery	1974	28	5 431	35%
France	BLOIS	GAL BLOIS	Gallery	1982	54	8 784	100%
France	BORDEAUX	GAL BORDEAUX LAC	Gallery	1980	112	27 372	100%
France		PAC BORDEAUX LAC	PAC	1991	21	18 497	100%
France	BOULIAC	GAL BOULIAC	Gallery	1981	35	4 578	100%
France		PAC BOULIAC	PAC	1981	7	10 847	100%
France	BOULOGNE SUR MER	GAL BOULOGNE	Gallery	1971	43	7 530	100%
France		PAC BOULOGNE	PAC	1971	8	13 001	100%
France	BRETIGNY	GAL BRETIGNY	Gallery	1968	86	17 103	100%
France		PAC BRETIGNY	PAC	2019	21	25 384	100%
France	CALUIRE	GAL CALUIRE	Gallery	1994	44	7 075	100%
France	CAMBRAI	PAC CAMBRAI	PAC	1969	1	5 000	100%
France	CASTRES	GAL CASTRES	Gallery	1986	31	3 237	100%
France		PAC CASTRES	PAC	1998	12	14 316	100%
France	CAVAILLON	GAL CAVAILLON	Gallery	1982	19	2 378	100%
France	CHAMBRAY	GAL CHAMBRAY	Gallery	1982	4	2 372	100%
France	CHASSENEUIL	GAL CHASSENEUIL	Gallery	1980	34	8 062	100%
France		PAC CHASSENEUIL	PAC	2015	1	728	100%
France	CHATEAUROUX	GAL CHATEAUROUX	Gallery	1980	25	3 004	100%
France	CLERMONT NORD	GAL CLERMONT NORD	Gallery	1997	10	1 787	100%
France		GAL CLERMONT NORD	Gallery	2012	22	20 058	50%
France	COGNAC	GAL COGNAC	Gallery	1990	34	4 412	100%
France		PAC COGNAC	PAC	1990	4	1 737	100%
France	CROIX	PAC CROIX	PAC	2006	1	7 534	100%
France	DARDILLY	GAL DARDILLY	Gallery	1986	35	3 702	100%
France	DURY	GAL AMIENS DURY	Gallery	1970	52	9 404	100%
France		PAC AMIENS DURY	PAC	2000	2	5 898	100%
France	ENGLOS	GAL ENGLOS	Gallery	1969	81	16 371	100%
France		PAC ENGLOS	PAC	1976	19	104 173	100%
France	EPINAY	GAL EPINAY	Gallery	2013	48	11 115	100%
France	FACHES THUMESNIL	GAL FACHES THUMESNIL	Gallery	1994	58	8 790	100%
France		PAC FACHES THUMESNIL	PAC	2016	7	21 831	100%
France	FONTENAY	GAL FONTENAY	Gallery	1973	94	21 131	100%
France		PAC FONTENAY	PAC	1973	4	410	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	GIEN	GAL GIEN	Gallery	1987	11	1 544	100%
France	GRANDE SYNTHE	GAL GRANDE SYNTHE	Gallery	1974	32	5 172	100%
France		PAC GRANDE SYNTHE	PAC	1974	12	50 771	100%
France	GRASSE	GAL GRASSE	Gallery	1999	14	1 366	100%
France	ILLKIRCH	GAL ILLKIRCH	Gallery	1970	67	15 869	100%
France		PAC ILLKIRCH	PAC	1970	1	1 421	100%
France		ILLKIRCH HYPER	HYPER	1970	1	34 194	100%
France	LE HAVRE	GAL LE HAVRE	Gallery	1973	4	306	100%
France	LE CANET	GAL LE CANET	Gallery	1972	11	2 828	100%
France	LE MANS	GAL LE MANS	Gallery	1982	86	13 852	100%
France		PAC LE MANS	PAC	1990	21	41 329	100%
France	LE PONTET	GAL LE PONTET	Gallery	1974	120	24 412	100%
France		PAC LE PONTET	PAC	1986	40	81 873	100%
France	LEERS	GAL LEERS	Gallery	1970	51	7 647	100%
France		PAC LEERS	PAC	1992	11	20 243	100%
France	MEAUX	GAL LES SAISONS DE MEAUX	Gallery	2015	101	26 199	100%
France		PAC LES SAISONS DE MEAUX	PAC	2015	1	3 377	100%
France	LESQUIN	PAC LESQUIN	PAC	1992	11	5 399	100%
France	LOUVROIL	GAL LOUVROIL	Gallery	1970	82	13 170	100%
France		PAC LOUVROIL	PAC	2016	21	26 074	100%
France	LYON ST PRIEST	GAL ST PRIEST	Gallery	1981	67	12 496	100%
France		PAC ST PRIEST	PAC	1981	6	16 030	100%
France	MANTES LA JOLIE	GAL MANTES LA JOLIE	Gallery	1975	39	6 455	100%
France		PAC MANTES LA JOLIE	PAC	1975	8	5 491	100%
France	MARQUETTE	PAC MARQUETTE	PAC	NC	1	2 027	Location
France	MARSEILLE	GAL MARSEILLE	Gallery	1981	34	4 707	100%
France		PAC MARSEILLE	PAC	1981	1	3 762	100%
France	MARTIGUES	PAC MARTIGUES	PAC	2019	8	10 570	100%
France	MAUREPAS	GAL MAUREPAS	Gallery	1980	34	3 772	100%
France		PAC MAUREPAS	PAC	1980	2	1 097	100%
France	MAZAMET	GAL MAZAMET	Gallery	1981	10	358	100%
France	MONTGERON	GAL MONTGERON	Gallery	1984	3	10 067	100%
France		PAC MONTGERON	PAC	1999	2	101	100%
France	MONT SAINT MARTIN	GAL MONT SAINT MARTIN	Gallery	2003	97	19 986	100%
France		PAC MONT SAINT MARTIN	PAC	2014	2	3 097	100%
France	MONTIVILLIERS	GAL MONTIVILLIERS	Gallery	1978	47	20 750	100%
France	MULHOUSE	GAL MULHOUSE	Gallery	1996	14	5 636	100%
France	NOYELLES GODAULT	GAL NOYELLES GODAULT	Gallery	1972	148	39 872	100%
France		PAC NOYELLES GODAULT	PAC	1973	30	56 902	100%
France	ORLEANS	GAL ORLEANS	Gallery	1971	41	16 366	100%
France		PAC ORLEANS	PAC	2015	11	17 955	100%
France	PERIGUEUX	GAL PERIGUEUX	Gallery	1985	38	4 360	100%
France		PAC PERIGUEUX	PAC	2003	5	5 497	100%
France	PERPIGNAN	GAL PERPIGNAN	Gallery	1969	61	17 829	100%
France		PAC PERPIGNAN	PAC	2011	12	58 819	100%
France	PETITE FORET	GAL PETITE FORET	Gallery	1986	49	7 742	100%
France		PAC PETITE FORET	PAC	1972	15	40 623	100%
France	PLAISIR	GAL PLAISIR	Gallery	1975	81	13 403	100%
France		PAC PLAISIR	PAC	1975	11	34 274	100%
France	POITIERS	GAL POITIERS	Gallery	2007	63	9 256	100%
France	RONCQ	GAL RONCQ	Gallery	1970	53	11 609	100%
France		PAC RONCQ	PAC	2017	72	342 476	100%
France	SAINT CYR	PAC ST CYR	PAC	NC	2	8 220	100%
France	SAINT OMER	GAL ST OMER	Gallery	1972	58	8 442	100%
France		PAC ST OMER	PAC	2009	4	15 740	100%
France	SAINT QUENTIN	GAL ST QUENTIN	Gallery	1972	47	6 928	100%
France		PAC ST QUENTIN	PAC	2013	10	25 330	100%
France	SCHWEIGHOUSE	GAL SCHWEIGHOUSE	Gallery	1981	21	2 804	100%
France		PAC SCHWEIGHOUSE	PAC	1981	1	770	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	SEMECOURT	GAL SEMECOURT	Gallery	1992	74	14 655	100%
France		PAC SEMECOURT	PAC	1992	19	74 286	100%
France	VILLARS	GAL Villars	Gallery	1985	55	5 031	100%
France		PAC Villars	PAC	1991	8	20 107	100%
France	SETE	GAL SETE	Gallery	1998	18	1 708	100%
France	STRASBOURG	GAL STRASBOURG	Gallery	1977	47	14 211	100%
France	TOULON	GAL LA SEYNE SUR MER	Gallery	1973	50	6 835	100%
France		PAC LA SEYNE SUR MER	PAC	2003	1	1 698	100%
France	TOURS	GAL TOURS	Gallery	1983	4	1 052	100%
France	TRIGNAC	GAL TRIGNAC	Gallery	1982	55	6 933	100%
France		PAC TRIGNAC	PAC	1996	1	11 284	100%
France	VALENCIENNES	GAL VALENCIENNES SUD	Gallery	1973	10	931	100%
France		PAC VALENCIENNES SUD	PAC	1998	2	100	100%
France	GUILHERAND GRANGE	GAL GUILHERAND GRANGE (VALENCE)	Gallery	1973	50	6 830	100%
France		PAC GUILHERAND GRANGE (VALENCE)	PAC	1973	1	605	100%
France	VITRY	GAL VITRY	Gallery	2004	20	3 468	100%
France	VILLENEUVE D'ASCQ	GAL VILLENEUVE D'ASCQ	Gallery	NC	175	33 911	100%
France	ST HERBLAIN	GAL ST HERBLAIN	Gallery	NC	60	12 070	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Luxembourg	Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	168	36 711	85%
Luxembourg	Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	26	42 764	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Espagne	Alboraya, Valencia	ALCAMPO ALBORAYA	Gallery	1905	21	2 602	100%
Espagne		PAC ALBORAYA	PAC	1985	2	1 163	100%
Espagne	Alcalá de Henares, Madrid	ALCAMPO LA DEHESA	Gallery	1991	67	10 840	100%
Espagne		PAC LA DEHESA	PAC	1991	9	56 551	100%
Espagne	Alcorcón, Madrid	ALCAMPO ALCORCON	Gallery	1994	31	4 293	100%
Espagne		PAC ALCORCON	PAC	1994	2	434	100%
Espagne	Burgos, Castilla la Mancha	ALCAMPO BURGOS	Gallery	1996	49	8 068	100%
Espagne	Colmenar Viejo, Madrid	ALCAMPO COLMENAR VIEJO	Gallery	2007	62	14 740	100%
Espagne		PAC COLMENAR VIEJO	PAC	2007	8	5 984	100%
Espagne	Cuenca, Cuenca	ALCAMPO CUENCA	Gallery	1996	15	1 308	100%
Espagne		PAC CUENCA	PAC	1996	2	450	100%
Espagne	Ferrol, La Coruña	ALCAMPO FERROL	Gallery	1986	25	2 363	100%
Espagne		PAC FERROL	PAC	1986	2	330	100%
Espagne	Gijón, Asturias	ALCAMPO GIJON	Gallery	1982	19	1 305	100%
Espagne	Granada, Granada	ALCAMPO GRANADA	Gallery	1989	24	3 739	100%
Espagne		PAC GRANADA	PAC	1989	3	1 961	100%
Espagne	La Coruña, La Coruña	ALCAMPO LA CORUÑA	Gallery	1985	14	823	100%
Espagne		PAC LA CORUÑA	PAC	1985	1	170	100%
Espagne	Linares, Jaen	ALCAMPO LINARES	Gallery	1996	18	1 688	100%
Espagne		PAC LINARES	PAC	1996	2	995	100%
Espagne	Logroño, La Rioja	ALCAMPO LOGROÑO	Gallery	1989	69	23 232	100%
Espagne		PAC LOGROÑO	PAC	1989	2	1 170	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO MORATALAZ	Gallery	1986	25	2 099	100%
Espagne		PAC MORATALAZ	PAC	1986	2	552	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO PIO XII	Gallery	1996	23	1 397	100%
Espagne		PAC PIO XII	PAC	1996	2	305	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO VALLECAS	Gallery	1982	11	420	100%
Espagne		PAC VALLECAS	PAC	1982	2	525	100%
Espagne	Marraxtí, Islas Baleares	ALCAMPO MARRATXI	Gallery	1993	44	6 436	100%
Espagne		PAC MARRATXI	PAC	1993	4	6 509	100%
Espagne	Motril, Granada	ALCAMPO MOTRIL	Gallery	1998	13	572	100%
Espagne		PAC MOTRIL	PAC	1998	3	3 998	100%
Espagne	Nalón, Asturias	ALCAMPO NALON	Gallery	2003	63	14 256	100%
Espagne		PAC NALON	PAC	2003	2	333	100%
Espagne	Oiartzun, Guipúzcoa	OIARTZUN NEW ACQUIRED E RETAIL UNIT	Gallery	1977	1	1 403	100%
Espagne	San Cristobal de la Laguna, Tenerife	ALCAMPO LA LAGUNA	Gallery	1992	55	9 767	100%
Espagne	Sant Adriá, Barcelona	ALCAMPO SANT ADRIA	Gallery	2001	28	6 618	100%
Espagne	Sant Boi, Barcelona	ALCAMPO SANT BOI	Gallery	1997	75	18 335	100%
Espagne		PAC SANT BOI	PAC	1997	2	450	100%
Espagne	Sant Quirtze, Barcelona	ALCAMPO SANT QUIRZE	Gallery	1990	22	1 954	100%
Espagne		PAC SANT QUIRZE	PAC	1990	1	213	100%
Espagne	Sev illa, Sev illa	ALCAMPO SEVILLA	Gallery	1990	35	12 082	100%
Espagne		PAC SEVILLA	PAC	1900	-	-	100%
Espagne	Telde, Las Palmas	ALCAMPO TELDE	Gallery	1997	31	3 252	100%
Espagne	Utebo, Zaragoza	ALCAMPO UTEBO	Gallery	1981	25	2 502	100%
Espagne		PAC UTEBO	PAC	1981	5	6 003	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	ALCAMPO VIGO 1	Gallery	1981	7	1 039	100%
Espagne		PAC VIGO 1	PAC	1981	1	128	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	ALCAMPO VIGO 2	Gallery	1986	14	1 322	100%
Espagne		PAC VIGO 2	PAC	1986	2	449	100%
Espagne		Hotel Vigo	Hotel	2021	23	909	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	Vigo VIALIA	Gallery	2021	119	44 217	100%
Espagne	Zaragoza, Zaragoza	ALCAMPO LOS ENLACES ZARAGOZA	Gallery	1997	24	7 470	100%
Espagne		Office in Zaragoza City	Office	2000	1	689	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Portugal	Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Gallery	1991	41	7 588	100%
Portugal	Famalicão	Auchan Famalicão	Gallery	1996	31	3 339	100%
Portugal	Maia	Auchan Maia	Gallery	1991	34	8 101	100%
Portugal	Santo Tirso	Pão Açucar Santo Tirso	Gallery	1996	7	670	100%
Portugal	Sintra	Auchan Sintra	Gallery	2015	16	749	100%
Portugal	Montijo	Alegro Montijo	Gallery	2003	165	41 477	100%
Portugal	Sintra	Alegro Sintra	Gallery	2011	193	42 245	100%
Portugal	Sintra	Sintra retail park	PAC	2000	19	20 102	100%
Portugal	Canidelo	Canidelo	Gallery	2009	8	417	Location
Portugal	Gaia	VN Gaia	Office	NC	NC	NC	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Italie	Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	110	34 280	100%
Italie	Cesano	Cesano Boscone Porte di Milano	Galerie	2005	56	1 191	Location
Italie	Codogno	Codogno	Galerie	1989	15	4 278	Location
Italie	Fano	Fanocenter	Galerie	1994	42	11 461	100%
Italie	Merate	Adda Center	Galerie	1976	25	4 789	Location
Italie	Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	36	6 512	Location
Italie	Napoli	Neapolis	Galerie	2010	69	19 110	100%
Italie	Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	15	2 498	Location
Italie	Piacenza	Belpo (San Rocco al Porto)	Galerie	1992	54	18 607	100%
Italie	Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	15	1 448	Location
Italie	Taranto	Porte Dello Jonio	Galerie	1999	79	17 043	100%
Italie	Venaria	Venaria	Galerie	1982	21	2 389	100%
Italie	Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	49	10 095	100%
Italie	Milano	LA SCALA	Other		1	-	100%
Italie	Falconara	Falconara	Galerie	1984	22	2 204	Location
Italie	Giugliano	Lotto 6	PAC	2006	7	5 709	Location

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Russie	Altufievo	Altufievo	Galerie	2005	52	6 741	100%
Russie	Andreevka	Andreevka/Zelenograd	Galerie	2010	18	997	100%
Russie	Ivanovo	Ivanovo	Galerie	2009	25	6 264	100%
Russie	Izhevsk	Izhevsk	Galerie	2011	19	1 416	100%
Russie	Lefortovo	Lefortovo	Galerie	2009	21	985	100%
Russie	Marfino	Marfino	Galerie	2003	55	5 143	100%
Russie	Moscou	Pushkino	Galerie	2019	104	29 630	100%
Russie	Mytischi	Mytischi	Galerie	2002	41	4 923	100%
Russie	Rostov Orbitalnaya	Rostov Orbitalnaya	Galerie	2008	25	1 526	100%
Russie	Rostov-Gorizont	Rostov-Gorizont	Galerie	2009	28	5 713	100%
Russie	Ryazanka	Ryazanka	Galerie	2006	14	759	100%
Russie	Sokolniki	TDK Troika	Galerie	2008	103	21 160	100%
Russie	Krasnogorsk	Auchan Krasnogorsk	Galerie	2004	24	1 689	100%
Russie	Moscou	Proletarski	Galerie	2017	39	3 834	100%
Russie	Tambov	Tambov	Galerie	2007	44	14 166	100%
Russie	Togliatti	Aquarelle, Togliatti	Galerie	2017	51	11 378	100%
Russie	Tumen	Auchan Tumen Crystal	Galerie	2013	20	955	100%
Russie	Volgograd	Volgograd Aquarelle	Galerie	2013	179	58 272	100%
Russie	Volgograd	Auchan Volgograd	Galerie	2007	18	3 247	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Hongrie	Budakalasz	Budakalasz	Galerie	2012	36	3 510	100%
Hongrie	Budaors	Budaors	Galerie	1998	59	6 532	100%
Hongrie	Csömör	Csomor	Galerie	2002	24	1 495	100%
Hongrie	Debrecen	Debrecen	Galerie	2012	27	3 004	100%
Hongrie	Dunakeszi	Dunakeszi	Galerie	2001	68	9 373	100%
Hongrie	Fot	Fot	Galerie	2012	50	7 233	100%
Hongrie	Kecskemét	Kecskemét	Galerie	2002	33	5 639	100%
Hongrie	Maglód	Maglod	Galerie	2009	48	6 165	100%
Hongrie	Miskolc	Miskolc 1	Galerie	2008	45	6 220	100%
Hongrie	Miskolc	Miskolc	PAC	2008	4	9 961	100%
Hongrie	Óbuda	Óbuda	Galerie	2003	18	692	100%
Hongrie	Solymár	Solymar	Galerie	2005	22	1 936	100%
Hongrie	Solymár	Soroksar	PAC	2000	6	14 474	100%
Hongrie	Szeged	Szeged	Galerie	2012	21	3 470	100%
Hongrie	Szekesfeherv ar	Szekesfeherv ar	Galerie	2001	23	1 443	100%
Hongrie	Szigetszentmiklós	Szigetszentmiklos	Galerie	2002	25	1 783	100%
Hongrie	Szolnok	Szolnok	Galerie	2012	21	4 882	100%
Hongrie	Torokbalint	Torokbalint	Galerie	2012	34	7 112	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Pologne	Bielany	WROCŁAW	Galerie	2003	43	22 953	100%
Pologne	Bielskobiala	Bielskobiala	Galerie	2001	40	4 678	100%
Pologne	Bronowice	Bronowice	Galerie	2013	125	34 819	100%
Pologne	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Galerie	2001	36	6 032	100%
Pologne	Czestochowa	Czestochowa	Galerie	2001	41	11 761	100%
Pologne	Gdansk	Gdansk	Galerie	1998	65	15 301	100%
Pologne	Gliwice	Gliwice	Galerie	2010	25	6 606	100%
Pologne	Hetmanska	Hetmanska	Galerie	2008	52	11 571	100%
Pologne	Katowice	Katowice	Galerie	2000	24	3 087	100%
Pologne	Kolbaskowo	Kolbaskowo	Galerie	2008	27	5 186	100%
Pologne	Komorniki	Komorniki	Galerie	2001	43	5 812	100%
Pologne	Krasne	Rzeszow/Krasne	Galerie	2006	35	5 989	100%
Pologne	Legnica	Legnica	Galerie	2002	31	3 815	100%
Pologne	Lomianki	Lomianki	Galerie	2012	61	16 341	100%
Pologne	Mikolow	Mikolow	Galerie	2000	44	5 083	100%
Pologne	Modlinska	Modlinska	Galerie	1998	18	1 023	100%
Pologne	Piaseczno	Piaseczno	Galerie	1996	48	7 258	100%
Pologne	Plock	Płock	Galerie	2001	26	3 134	100%
Pologne	Produkcyjna	Produkcyjna	Galerie	2000	42	7 362	100%
Pologne	Rumia	Port Rumia	Galerie	2007	86	21 182	100%
Pologne	Sosnowiec	Sosnowiec	Galerie	1999	29	4 356	100%
Pologne	Swadzim	Swadzim	Galerie	2000	36	6 385	100%
Pologne	Walbrzych	Walbrzych	Galerie	2004	32	4 344	100%
Pologne	Zory	Zory	Galerie	2001	19	1 731	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Roumanie	Baia Mare	Baia Mare Gallery	Gallery	2015	13	4 758	100%
Roumanie	Bucuresti	Berceni Gallery	Gallery	2015	13	1 243	100%
Roumanie	Brasov	Brasov Vest Gallery	Gallery	2014	14	755	100%
Roumanie	Cluj	Cluj Gallery	Gallery	2015	29	13 150	100%
Roumanie	Constanta	Constanta Gallery	Gallery	2015	18	4 264	100%
Roumanie	Brasov	Coresi Gallery	Gallery	2015	116	30 972	100%
Roumanie	Craiova	Craiova Gallery	Gallery	2014	32	6 753	100%
Roumanie	Bucuresti	Crangasi Gallery	Gallery	2012	22	2 242	100%
Roumanie	Bucuresti	Drumul Taberei Gallery	Gallery	2014	74	11 750	100%
Roumanie	Oradea	Oradea Gallery	Gallery	2015	27	5 762	100%
Roumanie	Bucuresti	Pallady Gallery	Gallery	2015	9	1 960	100%
Roumanie	Pitesti	Pitesti Gavana Gallery	Gallery	2015	21	10 741	100%
Roumanie	Ploiesti	Ploiesti Gallery	Gallery	2015	11	1 865	100%
Roumanie	Satu Mare	Satu Mare Gallery	Gallery	2015	16	5 705	100%
Roumanie	Targu Mures	Targu Mures Gallery	Gallery	2014	12	4 169	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Gallery	2015	29	7 113	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Sud Gallery	Gallery	2015	22	6 443	100%
Roumanie	Bucuresti	Titan	Gallery	2006	67	7 178	Location
Roumanie	Bucuresti	Vitan Gallery	Gallery	2014	21	2 733	100%
Roumanie	Craiova	Craiova JYSK	PAC	2016	1	1 128	100%
Roumanie	Brasov	DKT Old building	PAC	NC	1	3 500	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Ukraine	Belitchi	Belitchi	Galerie	2009	30	1 470	Location
Ukraine	Chernigivska	Chernigivska	Galerie	2014	7	737	Location
Ukraine	Kiev	Retail Park Petrivka	PAC	2008	11	11 047	100%
Ukraine	Kiev	Petrovka	Galerie	2008	28	2 147	Location
Ukraine	Kiev	Rive Gauche 1	Galerie	2018	49	5 207	Location

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding, notamment au travers de la Foncière Ceetrus, est présent dans 11 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 31 décembre 2023, la société gère 984 sites commerciaux, dont 209 en propriété, 15 en location et 736 en mandat de gestion et 24 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	**651**	76	1	574	
Europe de l'Ouest	**100**	51	9	16	24
Europe de l'Est et Afrique	**233**	82	5	146	
Total	**984**	**209**	**15**	**736**	**24**

P : Propriété ; L : Location ; M : Mandat de gestion ; MEE : Mise en Equivalence

Avec la volonté d'accompagner la mutation du *retail* et les évolutions des modes de vie, Nhood, l'opérateur immobilier de New Immo Holding continue de réinventer les sites commerciaux et co-construire avec les partenaires locaux de nouveaux quartiers de vie mixant commerces, logements, bureaux, espaces de loisirs et de services.

En 2023, l'entreprise a continué la rénovation, l'agrandissement et la transformation de lieux de vie et de commerce à travers l'Europe.

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Impact du conflit russo - ukrainien

Le Groupe New Immo Holding opère en Russie et en Ukraine depuis plus de 15 ans.

Malgré le conflit russo-ukrainien démarré le 24 février 2022, l'exposition de New Immo Holding reste limitée. La Russie et l'Ukraine combinées représentent environ 1,2% de la juste valeur des actifs, et 4,7% des revenus locatifs nets du Groupe au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte de guerre, les experts immobiliers n'ont pas mené leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie au 31 décembre 2023.

Rappelons que sur l'exercice 2022, le Groupe a constaté une diminution de la juste valeur de ses actifs de 174,5 millions d'euros en Russie et de 5,6 millions d'euros en Ukraine.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des sites exploités en Russie (19) et en Ukraine (1) sont ouverts.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2023

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2023 (hors Ukraine et Russie). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur de marché du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, restent inchangées.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Le *Specialty Leasing*, qui consiste à proposer des espaces éphémères au sein des sites, voit son activité progresser de 17% en 2023 par rapport à 2022.

Sous différents formats, d'un salon de l'auto, ou un pop-up store qui s'installe dans une cellule vacante ou marquant un ancrage plus local avec par exemple des marchés de créateurs, cette activité semble prisée des visiteurs et répondre à leurs attentes.

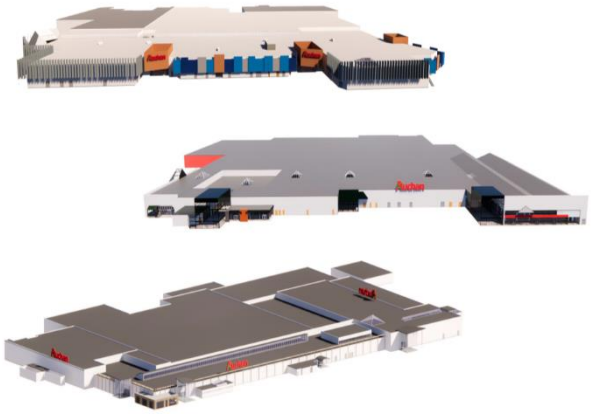
Une activité qui progresse et promet de l'attractivité.

Salon de l'automobile
Avignon Nord – France

Imaginez un monde où nous pouvons simuler et améliorer les bâtiments, les processus et les services sans risquer le moindre impact sur l'environnement réel.

C'est ce que permettent les jumeaux numériques. En alignant ces derniers sur notre réalité actuelle, nous pouvons obtenir des données à jour, d'une qualité exceptionnelle et réunies au sein d'un même écosystème. Plus besoin de chercher des informations éparses ou de jongler entre plusieurs systèmes ; tout est centralisé pour une efficacité optimale pour tous !

Nhood déploie ce système numérique en tant que nouveau service. Sur 2023, plus de 10 sites français ont été mis en production, dont Lyon St Priest, Petite-Forêt et Leers et 1 site en Espagne (Vialia Vigo), permettant ainsi une meilleure valorisation des actifs et une efficacité opérationnelle pour l'ensemble des métiers.



Capture d'écran des 3 premiers sites mis en production (dans l'ordre de haut en bas) : Lyon St Priest, Petite-Forêt, Leers – *France*

Nhood Services France s'est vu confier par Auchan Retail France, un mandat global d'Asset Management, Gestion Locative et Support juridique.

Ce mandat concerne 936 sites, en 2 244 lots soit plus de 8 millions m2 (GLA). Il concrétise une longue période de travail constructif entre les équipes d'Auchan et de Nhood, qui ont œuvré conjointement à la création de valeur pour nos exploitants sur site.

Nhood a notamment formalisé et fait valider une vingtaine de vision de site aux équipe ARF exploitation et asset pour permettre de sécuriser l'attractivité de ces sites en apportant une mixité d'offres commerciales et en améliorant la qualité technique et énergivore des bâtiments.
Et pour permettre une meilleure appréhension du potentiel de création de valeur sur chaque site, les équipes Asset Management, Gestion Locative et Juridique d'Auchan Retail France ont rejoint le 1er mars 2023 les équipes Nhood Services France.

Accueil des équipes Asset Management, Gestion Locative et Juridique chez Nhood

Le 23 juin 2023 à Bordeaux, Antoine Grolin, Président de New Immo Holding, Etienne Dupuy, CEO de la Foncière Ceetrus, Marco Balducci, CEO de Nhood, Camille Pélissard, Directrice Immobilier d'Auchan Retail, avec Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux, ont posé de concert les fondations végétales du nouvel îlot immobilier et commercial de Bordeaux Counord, baptisé «L'Allée Counord » par les habitants

Ce programme démonstrateur de la régénération urbaine à l'heure de la résilience climatique, se déploie sur une parcelle de 11.000 m², avec la transformation d'un supermarché Auchan, maintenu ouvert pendant le chantier, la création de logements neufs en accession, de bureaux et de services, sur un site renaturé avec 22% de pleine terre, en bordure du tramway.

L'Allée Counord illustre l'ambition stratégique de Nhood de transformer le commerce et l'immobilier en cœur de ville, ici à Bordeaux, pour ses clients Auchan Retail et la Foncière Ceetrus. Cette dernière lui a confié l'exclusivité du mandat pour le conseil, la réalisation, la gestion et l'exploitation du site.

L'Allée Counord transcende un site initialement monofonctionnel en lieu mixte, frugal et

qualitatif, décuplant les espaces végétalisés et créant des emplois.
Labellisé Bâtiment frugal bordelais, l'Allée Counord vise notamment l'excellence dans sa capacité à :
Réduire l'impact environnemental et climatique du site redessiné avec 22% de pleine terre,

Décarboner le bâti via des matériaux biosourcés, tourné vers les filières locales,

Favoriser les mobilités douces,

Promouvoir l'évaluation BREEAM Very Good pour la partie tertiaire.

Nhood illustre également son savoir-faire par la mesure de la qualité urbaine durable du site avec son outil exclusif, le référentiel MUQI qui évalue l'impact socio-économique et environnemental du site, avant et après sa construction, avec des indicateurs précieux pour les décideurs publics.

« Allée Counord »
Bordeaux- France

Luxembourg

Les "heures silencieuses" sont un projet novateur au Luxembourg, lancé en juin par Auchan Luxembourg, accompagné de Nhood Luxembourg et des boutiques participantes, en collaboration avec la Fondation Autisme Luxembourg (FAL) et l'IMS Luxembourg - *Inspiring More Sustainability*.

Ouverture des « Heures silencieuses »
Kirchberg – Luxembourg

Ce nouveau programme met en place, au sein des centres commerciaux Kirchberg et Cloche d'Or, des plages horaires destinées à accueillir les personnes atteintes d'autisme et d'hypersensibilité dans un environnement apaisé. Deux fois par semaine, l'éclairage est réduit et la musique d'ambiance est coupée dans les parties communes.

Nhood Luxembourg est fière de se tenir au côté d'Auchan Luxembourg pour participer à ce projet inclusif, afin de rendre l'expérience shopping plus sereine pour les clients sensibles et accessible à tous.

Italie

Le 13 avril 2023 a été inaugurée la première phase de To Dream, le plus grand District Urbain du Piémont, né d'un concept innovant en ligne avec la mission de Romania Sviluppo.

Inauguration de TO DREAM - Italie

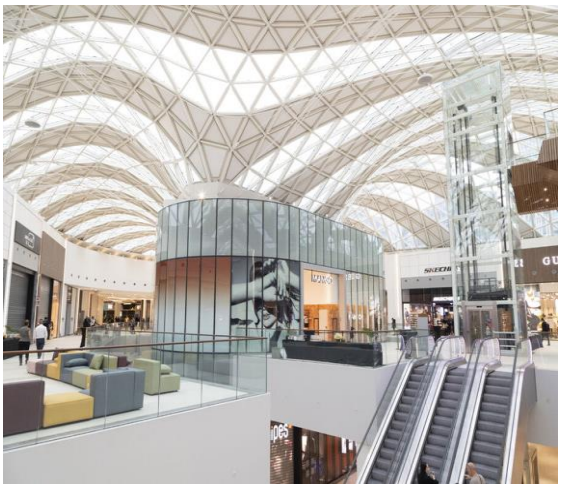
To Dream se développe à Turin, sur une surface totale de 270 000 mètres carrés, comprenant un centre commercial ouvert et un parking, dans une position stratégique. C'est un concept sans précédent d'intégration entre le shopping, les loisirs, les services, l'hôtellerie et les bureaux. Un design raffiné, une offre de 107 activités, dont 24 restaurants, parmi lesquels des grandes marques et des premières en Italie, un vaste espace de divertissement, un cinéma de 8 salles, une salle de sport, de nombreux services et un hôtel 4 étoiles, ainsi que le nouveau siège de Michelin. Sans oublier la piste de karting, l'une des plus longues d'Europe, construite sur trois niveaux. Le tout dans un parc urbain qui fait de To Dream une véritable attraction pour toutes les cibles. Un projet de régénération urbaine qui crée un nouveau quartier riche en services aux portes de Turin.

Inauguré le 15 novembre 2023 par Ceetrus (copropriétaire et co-investisseur) et Nhood (concepteur et réalisateur), le site de Merlata Bloom Milano, situé au nord-ouest de la ville, se veut le carrefour d'une zone en pleine expansion, entre le parc de Cascina Merlata, les

tours UpTown d'Euromilano et le MIND (Milano Innovation District), la Silicon Valley italienne.

Cette zone de chalandise de plus de 3,6 millions de personnes, sera aussi l'un des pôles d'attractivité de la ville lors des Jeux Olympiques de 2026.

Comprenant une superficie globale de 70 000 m2, Merlata Bloom Milan compte 180 magasins et 30 *pop-up stores*, un supermarché Esselunga (enseigne choisie par les habitants au terme d'une enquête menée par Nhood), un format inédit de Decathlon sur deux étages comprenant également des bureaux, 43 lieux de restauration, des espaces dédiés au divertissement, au sport et à la culture, un cinéma multiplex de 10 salles et de vastes espaces verts intérieurs et extérieurs. Les espaces de restauration ont été conçus comme des « accélérateurs sociaux » : familiers et confortables, ils offrent la possibilité de faire une pause, dans des lieux design et conviviaux.



Nhood a imaginé des services qui libèrent les visiteurs des contraintes d'un lieu qui accueille des milliers de personnes, comme une food app "*Bloomtasty*", qui permet de commander et de payer dans les restaurants et un service de shopping mains libres.

Conçu pour atteindre un haut niveau d'efficacité énergétique, Merlata Bloom aura des consommations d'énergie 24% en dessous du plafond de la norme NZEB1 (pour « net-zero energy building » ou « bâtiment à énergie zéro »). Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront assurés par une connexion au réseau de chauffage urbain A2A de Milan Ouest et 50 m2 de panneaux solaires thermiques sont installés sur le toit. Durant l'été, le bâtiment sera refroidi par un système composé d'une série de pompes à chaleur reliées à un système de puits géothermiques souterrains. Plus de 5 000 m2 de panneaux photovoltaïques également installés sur le toit permettront de couvrir environ 20% de l'ensemble des besoins électriques du bâtiment. Par ailleurs, les plus de 5 000 m2 de toiture permettront de collecter et de réutiliser l'eau de pluie pour réduire les consommations d'eau au minimum. Merlata Bloom bénéficie en parallèle d'une accessibilité unique par les transports en commun et une sortie dédiée de l'autoroute. Sur place, tout est prévu pour privilégier les mobilités douces : pistes cyclables, racks à vélos, voitures et vélos électriques en autopartage. Grâce à ces choix, on estime que le bâtiment parviendra à éviter l'émission d'environ 9 400 tonnes de CO_2 d'ici 2050 bien en dessous des limites permises par la courbe d'émission de CO_2 nécessaire pour atteindre l'objectif de réchauffement climatique maximum de 1,5 °C, tel que défini au niveau européen par le CRREM, une plateforme reconnue par l'Union européenne pour le calcul des émissions de CO_2 dans l'immobilier.

Espagne

L'enseigne française de brasseries et restaurants artisanaux « 3 brasseurs » s'appuie sur Nhood pour développer sa marque en Espagne et en Italie dans un avenir proche.

En effet, ce printemps, Isabel Robles, directrice du développement commercial de Nhood Espagne, a conclu un accord avec cette chaîne de restaurants qui cherche à se développer à travers la signature d'accords de collaboration avec des master franchisés et des partenaires locaux pour notre pays.

3 Brasseurs compte actuellement 87 magasins dans trois pays du monde : France, Canada et Brésil, la France ayant le plus grand volume avec un total de 70 établissements. Il fait également partie du Groupe AGAPES, qui comprend 8

enseignes telles que cafétéria, restauration décontractée et restauration rapide.

Selon Isabel Robles, "*nous sommes très satisfaits et reconnaissants de la confiance qu'une marque gastronomique telle que 3 Brasseurs a placée dans l'expérience et la connaissance du secteur que nous avons chez Nhood pour se positionner en Espagne. Nous partageons avec eux une vision transformatrice nécessaire dans le commerce de détail, basée sur une croissance et un développement durable à travers la création de partenariats locaux. Notre expérience et les études que nous avons menées indiquent que ce concept, qui sait faire émerger localement la valeur ajoutée, sera bien accueilli sur notre marché*".

Portugal

Nhood Portugal a présenté le projet de transformation de la Galerie Commerciale Alverca, un espace dont elle a la gestion et dans lequel elle investira près de 32 millions d'euros, pour le compte de Ceetrus, le nouveau propriétaire de l'actif en copropriété avec Auchan.

Ce projet revitalise un complexe immobilier sur le territoire d'Alverca, qui a été négligé pendant les 30 dernières années, en assurant l'expansion et la diversification de ses fonctions d'origine, dans une adaptation au contexte social, apparaissant maintenant comme un élément central du tissu urbain, cohabitant en étroite relation avec l'écosystème environnant.

Avec une moyenne annuelle de 2,8 millions de visiteurs, et dont la fréquentation a connu une augmentation de 3,98% des familles entre 2011 et 2021, l'entreprise créera un bloc de 78 000 m2 où il sera possible de faire du shopping, de passer du bon temps, d'accéder à des services de santé et de bien-être. Pour ce projet mixte, Nhood Portugal a établi trois axes majeurs :

Plus d'offre, avec la zone commerciale qui s'enrichit de nouveaux magasins et services, qui complètent l'hypermarché et la galerie, à savoir un Citizen's Store mis en place en partenariat avec la municipalité de Vila Franca de Xira ; une salle de sport ; un espace Santé et Bien-être et un magasin Leroy Merlin.

Plus de personnes, avec la création de plus d'espaces pour vivre et développer une nouvelle centralité : des bureaux inutilisés vont être transformés en solutions locatives. Il y aura plus de 100 unités, du studio à l'appartement de trois chambres, prêtes à accueillir plus de 200 personnes, complétées par une zone de loisirs et de sports accessible à tous.

Plus de durabilité, grâce à une stratégie ESG et d'impact positif conçue pour faire du projet une référence en matière de construction durable, en mettant l'accent sur la certification BREAM, les solutions d'efficacité énergétique et la réduction des émissions de carbone.

Avec une vue privilégiée sur l'estuaire du Tage, le projet se distingue par ses espaces verts et la promotion de la biodiversité, avec 1 800 m2 de jardins et de toits verts, 4 650 m2 d'espaces perméables et son engagement en faveur des énergies renouvelables, avec l'installation de plus de 900 panneaux photovoltaïques. Pour renforcer le lien avec la ville et promouvoir la mobilité douce et un mode de vie plus sain et plus durable, le projet sera intégré au réseau de pistes cyclables de la ville.

Projet de transformation de la galerie commerciale Alverca – Portugal

Nhood a gagné un nouveau client au Portugal, Fosun, pour développer des services de recherche, location et commercialisation du plus grand projet de développement immobilier du pays et les derniers m^2 au centre de Lisbonne.

En concurrence avec CBRE, JLL, Sonae Sierra, Savills, Multi et Cushman, Nhood s'est démarquée par une présentation de ses différentes expertises et compétences issues de différents pays et périmètres (Portugal, Italie, *Food & Beverage*).

Cette complémentarité a séduit Fosun pour qui cela représente une excellente preuve pour le marché de ce que Nhood peut offrir en actifs Core de centre-ville.

Projet « ENTRECAMPOS », Lisbonne, Portugal

Pologne

Lors du 15e Gala annuel des Europe CEE Retail Awards 2023 organisé par Europa Property, Nhood Pologne a été récompensée à 3 reprises : Pour le prix du Meilleur développeur, le prix de la meilleure rénovation (Auchan Piaseczno) et enfin pour le Meilleur « future Project » avec Wilanów Park.

Les 3 prix remportés par Nhood Pologne

Roumanie

Dans la continuité de la stratégie de conquête de nouveaux clients et de nouvelles sources de revenus, Nhood a répondu à 4 projets de subvention par des fonds européens et obtenu la confirmation de la part de la Commission Européenne d'attribution d'un fond à 2 projets gérés par Nhood.

Cette subvention va supporter la régénération d'espaces urbains, pour qu'ils deviennent plus vivables et verts : à Bucarest, pour la Municipalité afin de régénérer une zone publique autour d'une zone résidentielle et également pour le projet mixed-use à Alverca (Portugal) où Nhood a pu proposer d'augmenter encore les espaces verts et la biodiversité versus le projet initial.

Commission européenne

D'autres prix viennent reconnaitre les savoir-faire Nhood

Nhood Espagne a reçu le 20 septembre le prix de la « Coopération dans les services de sécurité publique, les services de sécurité privée, les urgences et la mobilité » lors des 2023 USEC AWARDS.

Ferrero, Sanem, Nhood et Société Générale primées pour leur diversité aux IMS DIVERSITY AWARDS. Et pour Nhood, plus spécifiquement, dans la catégorie « Bien-être et des conditions de travail ».

Grand Prix Régional Caisse d'Epargne - Grand Prix National SOCFIM pour le projet « Allée Counord » (Bordeaux).

Prix de l'Impact sociétal – KOREGRAF pour le projet « Square Saint-Louis » (Bordeaux).

Gare du Nord

Gare du Nord 2024, société mise en équivalence, est placée en liquidation amiable depuis le 21 septembre 2021.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 198 millions d'euros. Par ailleurs, NIH a reçu une notification au titre de la Garantie de bonne fin du projet portée par la société Gare du Nord pour un montant de 47 millions d'euros.

Ces éléments représentent l'exposition maximale pour le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Le Tribunal de Commerce de Paris a condamné en premiere instance, le 22 septembre 2023, New Immo Holding à payer à SNCF Gares & Connexions la somme de 47 M€ en exécution de la "Garantie de bonne fin des travaux du projet Gare du Nord 2024" émise par New Immo Holding.

New Immo Holding a fait appel de cette décision auprès de la Cour d'appel de Paris, dont la décision est attendue au cours du premier semestre 2024. Au 31 décembre 2023, aucune provision pour ce litige n'a été constituée dans les comptes du Groupe au regard des éléments constitutifs du dossier qui permettront à la Cour d'appel de se prononcer.

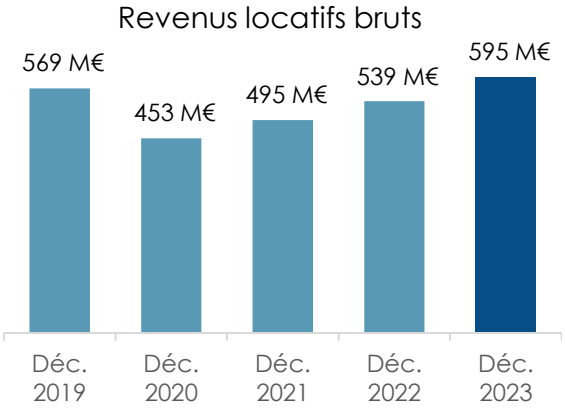
COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2023

Dans un contexte où la pression sur le pouvoir d'achat persiste, conjugué à une période marquée par une amélioration de certains indicateurs économiques (modération de l'inflation et stabilité de la consommation des ménages), le taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période se maintient à un niveau identique à l'année 2022 et s'établit à 93%.

Le trafic des centres commerciaux s'améliore légèrement de 1% à fin décembre 2023 comparé à fin décembre 2022, et atteint 88% du niveau pré-Covid à périmètre comparable.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

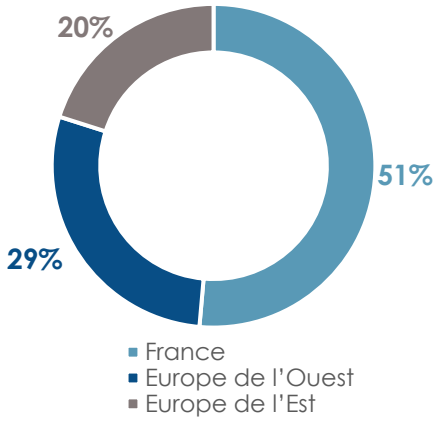
En 2023, les revenus locatifs bruts ont atteint puis dépassé les niveaux prépandémiques de 2019, malgré une fréquentation des galeries en baisse.



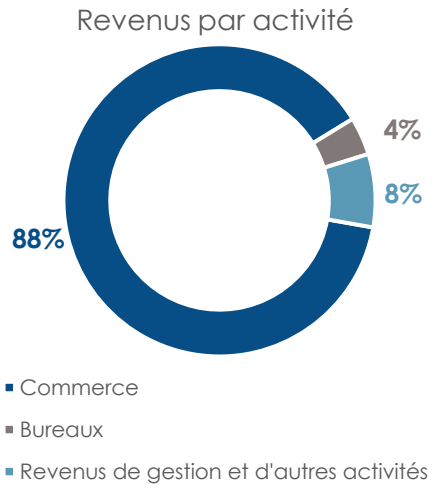
En 2023, les revenus locatifs bruts affichent une croissance de plus de 10% par rapport à l'année 2022, dépassant même de 4% le niveau enregistré en 2019. Cette augmentation par rapport à l'année précédente s'explique principalement par l'intégration du centre commercial V2 dans le périmètre français, par l'indexation des loyers et par la reprise de provisions de remises de loyers liées au contexte Covid.

L'EBITDA ressort fin 2023 à 415 millions d'euros, en progression de +17,5% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs bruts et les économies réalisées sur les coûts de structure.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts en 2023 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. En 2023, cette activité contribue à 88% de ses revenus.



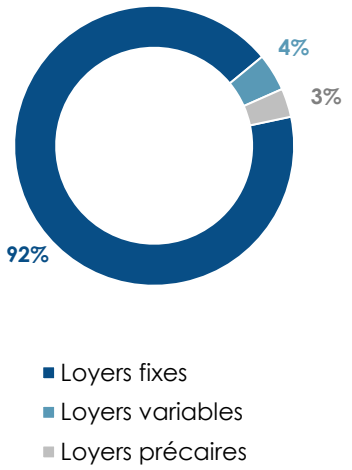
La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m² (1)
France	357 €/m²
Europe de l'Ouest	271 €/m²
Europe de l'Est	177 €/m²

(1) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m²

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 7% des revenus locatifs bruts en 2023.

Revenus bruts par type de loyers



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

Au 31 décembre 2023, le Groupe New Immo Holding au travers de Ceetrus Foncière est propriétaire, co-propriétaire ou locataire de 2,2 millions de m² GLA de galeries commerciales :

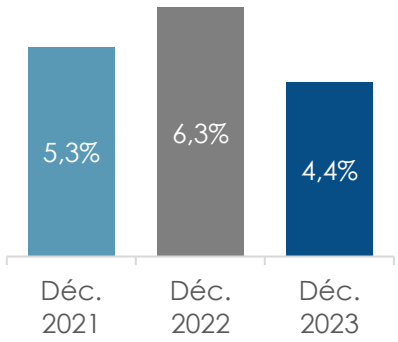
Surface GLA (en millions de m²)	Total	P	L	MEE
France	**0,7**	0,7	NS	NS
Europe de l'Ouest	**0,9**	0,5	0,1	0,4
Europe de l'Est	**0,6**	0,6	NS	NS
Total	**2,2**	**1,7**	**0,1**	**0,4**

P : Propriété ; L : Location ; MEE : Mise en Equivalence

En 2023, le Groupe a accueilli 669 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en progression de 1% par rapport à 2022 à périmètre comparable.

Le taux de vacance locative moyen du Groupe est en diminution par rapport au 31 décembre 2022 et ressort à 4,4% sur l'année 2023. Pour contenir la vacance, les équipes travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

Taux de vacance locative

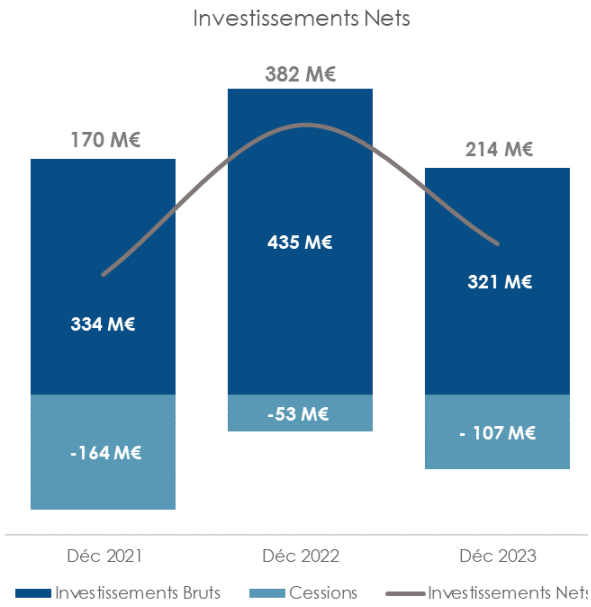


Le risque client a augmenté au cours de l'année 2023. Les créances irrécouvrables, les dépréciations pour créances douteuses et les rabais représentent 4,1% des revenus au 31 décembre 2023 versus 2,2% sur l'exercice 2022.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

New Immo Holding a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que Merlata Bloom Milano en Italie, Coresi en Roumanie. L'exercice 2023 a été également marqué par un niveau d'investissement élevé en maintenance et remodeling.

Au 31 décembre 2023, les investissements nets s'élèvent à 214 millions d'euros.

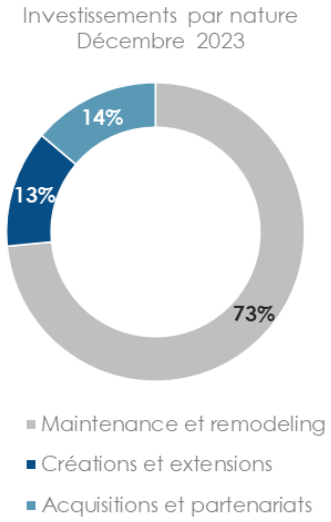


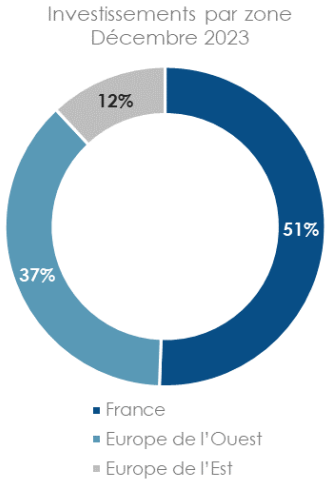
Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes.

Merlata Bloom Milano	Italie	Création	Galerie
To Dream	Italie	Création	Lieu de vie
Alverca	Portugal	Création	Lieu de vie
Spark	Roumanie	Création	Galerie

La politique de gestion dynamique des actifs reste inchangée : New Immo Holding est disposé à céder des actifs qui ont été menés au terme de leur schéma de création de valeur et qui ne correspondent plus à la stratégie de développement immobilier mixte.

Les investissements bruts de 2023 s'élèvent à 321 millions d'euros et se répartissent comme suit :





COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2023 est marquée par une baisse de la juste valeur des actifs de -1,9% à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 326 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une baisse de -1,5% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2022 :

- Les taux d'actualisation et taux de sortie ont impacté la juste valeur à hauteur de -4,7%.

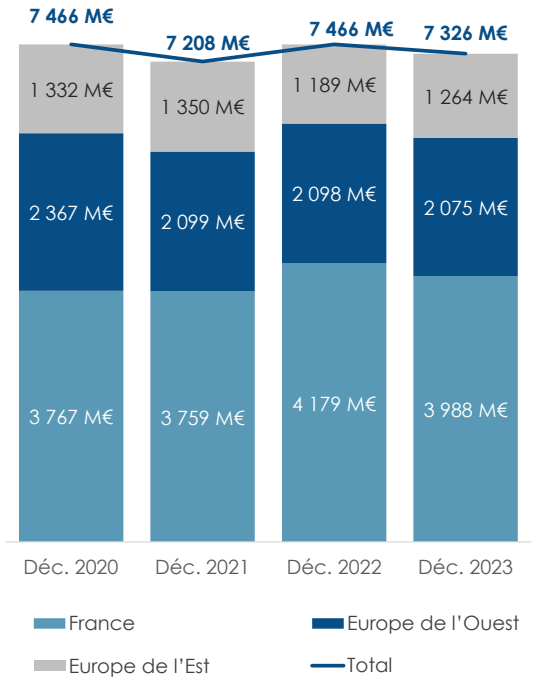
- La hausse des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont quant à eux généré un effet favorable de +3,5%.

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2023, excepté pour la Russie et l'Ukraine. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, restent inchangées. Notons que le poste Immeubles de placement s'élève seulement à 7 163 millions d'euros dans le bilan consolidé car en raison de l'application de la norme IFRS 5 des actifs ont été classés dans la rubrique actifs détenus en vue de la vente.

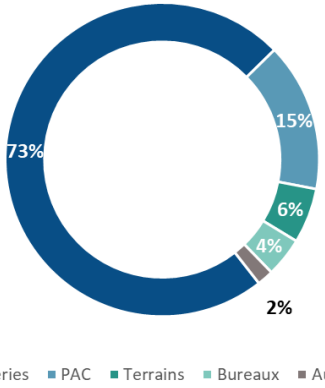
Juste valeur des immeubles de placement [1]



[1]) La Juste valeur des immeubles de placement en décembre 2023 inclut la Juste valeur d'actifs situés au Portugal et en Hongrie comptabilisée selon IFRS 5.

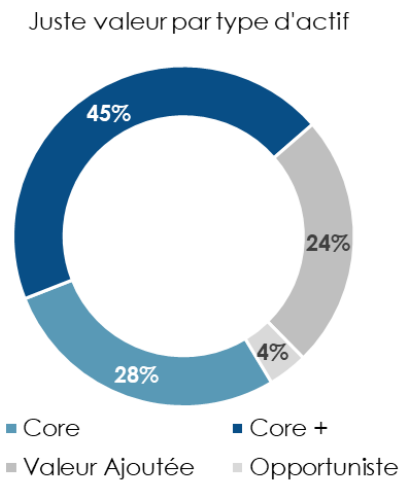
La Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 55% de son portefeuille en France.

Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux, Hôtel)



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+[1] se poursuit. Au 31 décembre 2023, les actifs Core ou Core+ représentent 73% de valeur du portefeuille.

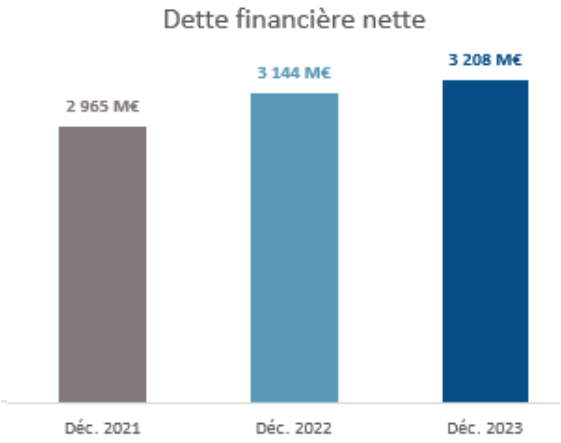
[1] Classement selon : situation géographique, qualité générale de l'actif, travaux à prévoir, qualité des baux, niveau de vacance, potentiel de création de valeur.



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2023, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 1 023 millions d'euros contre 910 millions d'euros au 31 décembre 2022.

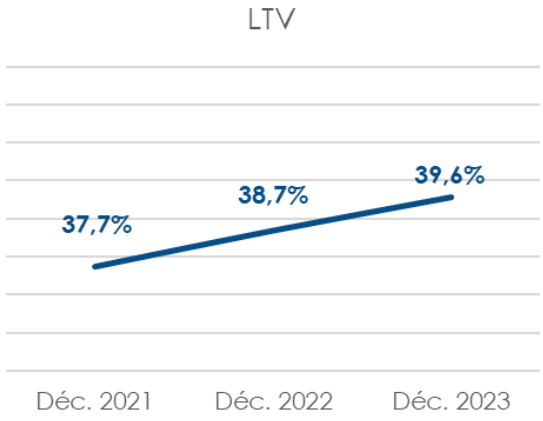
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2023, le niveau de l'endettement net augmente de 64 millions d'euros. Cette augmentation est attribuable à l'impact des opérations d'acquisitions sur l'exercice.



Au 31 décembre 2023, le ratio *Loan to Value (LTV)* s'établit à 39,6% contre 38,7% au 31 décembre 2022. L'augmentation du ratio est principalement attribuable à l'augmentation de la dette.

L'évolution du ratio de LTV reste en cohérence avec la moyenne du secteur immobilier.



Calcul du ratio LTV:

M€	Déc. 2021	Déc. 2022[2] [3]	Déc. 2023[2] [3]
Juste valeur des immeubles de placement [1]	7 208	7 318	7 168
Actifs détenus en vue de la vente	-	148	229
Participation dans les sociétés mises en équivalence	448	446	426
Autres actifs financiers non courants	200	216	292
Totalité du patrimoine	**7 856**	**8 128**	**8 115**
Dette financière brute	3 287	3 440	3 526
Trésorerie et équivalents	-142	-121	-128
Autres actifs financiers courants	-180	-174	-190
Dette nette	**2 965**	**3 144**	**3 208**
LTV	**37,7%**	**38,7%**	**39,6%**

[1] Hors retraitements : étalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance et actifs « droit d'utilisation »

[2] Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4.1, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

[3] Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

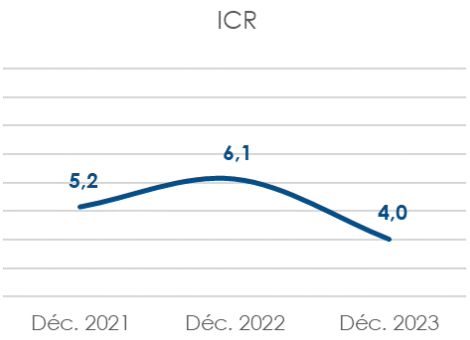
Rapprochement entre la juste valeur des immeubles de placement utilisée dans le calcul des ratios et les montants présentés dans le bilan consolidé :

M€	Déc. 2021	Déc. 2022	Déc. 2023
Juste valeur des immeubles de placement [1]	7 244	7 334	7 163
Immeubles de placement détenus en vue de la vente [1]	*Na*	*Na*	*Na*
Actifs « droit d'utilisation » [1]	-67	-61	-50
Retraitement étalements [1][2]	31	45	55
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	**7 208**	**7 318**	**7 168**

[1] Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4.1

[2] Etalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance

Au 31 décembre 2023, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 4,0 contre 6,1 au 31 décembre 2022.



La détérioration du ratio au cours de l'année 2023 s'explique principalement par la hausse des coûts liés à l'endettement financier net, conséquence de conditions de financement moins avantageuses par rapport à l'année 2022.

Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2021	Déc. 2022	Déc 2023
EBITDA [1]	315	334	394
Coût de l'endettement financier net	-61	-54	-98
ICR	**5,2×**	**6,1 x**	**4,0 x**

[1] Hors retraitements IFRS 16

Pour conclure, la situation financière de New Immo Holding reste solide malgré les effets du contexte économique. Le financement de l'entreprise est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO.

New Immo Holding a saisi les opportunités de cession sur des actifs matures ou non stratégiques et a pris les mesures nécessaires, notamment avec le pilotage du budget des investissements et l'introduction de mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement afin de limiter l'augmentation de la dette au cours de l'exercice 2023.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITES BUREAUX & LOGEMENTS

New Immo Holding accompagne la mutation de sites mono usage vers des sites mixtes, où commerces, logements, bureaux, loisirs, services cohabitent au bénéfice de tous.

ATTRACTION : un nouveau programme d'envergure, à horizon 2026

A la suite de l'appel d'offres lancé par le département du Nord en décembre 2020, Nhood Services France et Sogeprom Projectim ont obtenu le permis de construire pour la réalisation d'un nouveau projet immobilier mixte situé à Marcq-en-Barœul (59).

Concernant l'activité bureaux, le projet accueillera le nouveau siège de la Banque Populaire du Nord (9 680m²) et l'incubateur des start-ups de l'Association Familiale Mulliez (7 720 m²), coconçus avec l'agence Coldefy. La régénération de la friche Transpole développera 17 500 m² de bureaux, 86 logements en accession libre, 19 logements sociaux, une résidence jeunes travailleurs, et 1 200 m² de commerces & services.

Axé sur l'environnement, le programme intègre des services de mobilité douce, visant les labels BREEAM niveau Excellent et Biodivercity.
Le lancement commercial des logements a eu lieu en novembre 2023, avec un démarrage des travaux prévu au 2ème trimestre 2024, pour une livraison en décembre 2026 sur une durée de 32 mois de chantier.

France - Attraction

L'ALLEE COUNORD : un projet démonstrateur de la transformation « d'un lieu en mieux ».

L'Allée Counord est un projet qui rassemble Ceetrus, Auchan, et Nhood Services France à Bordeaux. Sur 10 800 m², Ceetrus développera un lieu de vie mixte avec des logements, des commerces et des bureaux en deux phases.

La première phase (2022-2025) propose 5 980 m² de bureaux, répondant aux nouvelles attentes, et une halle Auchan de 2 900 m². Le site, 100% piéton et desservi par le tramway, favorise la mobilité douce. Les bureaux visent la labellisation « BREEAM Very Good ». Les travaux ont démarré en octobre 2022 et la livraison est prévue au 3ème trimestre 2025.
La seconde phase (2025-2027) prévoit 87 logements pour une surface de 5 830 m² et 6 cellules commerciales sur 970 m².

Les logements de « L'Allée Counord » seront labellisés « Bâtiment Frugal Bordelais », une norme récemment instaurée par la ville de Bordeaux, visant à préserver les espaces naturels, s'adapter au territoire, privilégier les filières locales, utiliser des matériaux biosourcés, et améliorer la qualité de vie des occupants. Ce projet devient ainsi l'un des premiers sites pionniers à obtenir ce label.

Le lancement de la commercialisation des logements est prévu au 3ème trimestre 2024 pour une livraison au 3ème trimestre 2027.

France – Allée Counord

QUAI 22 à Saint-André-Lez-Lille : Transformation d'une Friche Industrielle en Quartier Mixte et Vivant

A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet d'aménagement urbain (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de transformation d'une ancienne vaste friche industrielle en quartier mixte et vivant qui s'inscrit dans la stratégie globale de la Métropole Européenne de Lille de revalorisation des berges de la Deûle.

Le projet développera 86.000 m² sur un terrain de 10,5 hectares, dont 700 logements à terme, 15 000m² de résidences gérées, 10 000 m² de bureaux, 9 500 m² de commerces et d'activités de services.

Au sein de ce nouveau quartier alliant Ville et Nature, Ceetrus France a réalisé la construction de la résidence « Quai des Lys » qui comprend 52 logements en accession libre pour 3 980 m² (dont 48 appartements et 4 maisons) et 2 commerces en pied d'immeuble dont la livraison a été effectuée en mai 2023.

La finalisation du solde de la commercialisation des logements est en cours. 47 logements ont été vendus. Les deux commerces sont sécurisés par une promesse de vente signée le 22 décembre 2023 et sera réitérée au premier trimestre 2024.

France – Quai 22

BOROKA PARK, en Hongrie

En 2019, 59 logements avaient été livrés sur le site de Kecskemét, Boroka Park aux abords du centre commercial Auchan. 63 logements supplémentaires ont été construits en 2020 avec une livraison aux acquéreurs en 2021. Une phase complémentaire à ce programme est en cours, avec la livraison de 63 logements au premier semestre 2024. Les premières livraisons de cette phase sont programmées à partir de mars.

Hongrie - Boroka Park

CORESI, en Roumanie

En Roumanie, sur le site de Coresi, se poursuit le programme résidentiel Avant Garden. Après la commercialisation en 2022 de 2 223 appartements sur 42 bâtiments, la seconde phase de ce projet a été réalisée en 2023 avec la vente de 442 appartements sur 6 bâtiments.

LA CLOCHE D'OR, au Luxembourg

Au Luxembourg, 200 appartements répartis sur 2 bâtiments sur une surface de 25 000 m² ont été construits sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale. La commercialisation des logements est en cours, 197 appartements ont été vendus au 31 décembre 2023.

Luxembourg – La Cloche d'Or

L'INATTENDU à Strasbourg, en France

Sur une friche d'anciens bureaux Ceetrus, New Immo Holding co-aménage et co-construit avec Bouygues Immobilier pour un projet de 170 appartements en accession, dont 52 sont vendus à la CDC et 12 à NEOLIA.

En parallèle, Habitation Moderne (HM), le bailleur strasbourgeois, réalise en mitoyenneté 89 logements sociaux. "L'Inattendu" se démarque par son caractère contemporain, souligné par un travail d'architecture harmonieux. De manière à encourager la mobilité douce, chaque immeuble est pourvu d'un local vélo pratique et sécurisé. Les stationnements seront dissimulés en sous-sol ou aux pourtours des bâtiments. Les premières livraisons sont prévues au 1er semestre 2024.

France – L'inattendu

QUINT : un projet de logements soucieux de son impact environnemental qui favorise le bien vivre ensemble

À Quint Fonsegrives, aux portes de Balma, Nhood développe en co-promotion avec Nexity son premier projet de logements sur la métropole Toulousaine.

Le développement est prévu en deux phases :

- 1ère phase : Quint Nord (7 720 m²) accueillera 125 logements du T2 au T4 avec 165 places de stationnement. Début des travaux au T3 2024 et livraison au T3 2026.

- 2nde phase : Quint Sud (4 680m2) offrira 72 logements du T2 au T4, avec un début de travaux au T1 2026 et une livraison au T1 2028.

Le projet inclut des logements sociaux, en accession sociale et en accession libre, en accord avec les ambitions environnementales de la ville (mobilité douce, énergies renouvelables, gestion des ressources naturelles).

Une démarche sociale est également mise en avant avec une clause sociale d'insertion dans les travaux et la création d'espaces partagés comme un jardin potager de 200 m2 et des aires de jeux pour enfants.

France – Quint

PERSPECTIVES 2024

Dans un environnement complexe, New Immo Holding a poursuivi sa stratégie de développement avec un montant d'investissements nets de 214 millions d'euros visant à poursuivre la transformation de son portefeuille d'actifs et à accroitre la performance économique de l'entreprise.

Le site Merlata Bloom Milano, qui a été inauguré le 15 novembre 2023, est représentatif à la fois du savoir-faire de Nhood et de la stratégie triple impact de Ceetrus (People, Planet, Profit).

L'année 2023 a été marquée par une amélioration des indicateurs d'activité : diminution significative du taux de vacance qui s'élève à 4,4% au 31 décembre 2023 vs 6,3% à fin 2022, progression de +10% des revenus locatifs bruts, progression du taux de recouvrement qui se situe à 93% fin 2023.

Mais la conjoncture économique a également impacté les résultats du Groupe :

- Le risque client s'élève à 4,3% du chiffre d'affaires, lié notamment au secteur textile en difficulté.
- La baisse de la juste valeur des actifs, même si elle est moins importante que le marché (-1,5%), a un impact négatif de -129 millions d'euros
- La remontée des taux d'intérêts a dégradé le résultat financier de 30 millions d'euros

En 2024, New Immo Holding est plus que jamais déterminé à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie.

Le développement stratégique s'articulera autour de 3 axes :

- Accompagner le redimensionnement de la surface des hypermarchés,
- Apporter des services immobiliers différenciants à un maximum de propriétaires immobiliers,
- Poursuivre la politique de rotation du portefeuille d'actifs.

GESTION DES RISQUES FINANCIERS

New Immo Holding et les sociétés du périmètre de consolidation sont exposées, au cours de l'exercice normal de leur activité, à des risques de liquidité, de taux d'intérêt, de crédit et de change.

Elles ont recours à des instruments financiers dérivés pour atténuer ces risques. Le Groupe a mis en place une organisation permettant de gérer de façon centralisée ces risques.

Au 31 décembre 2023, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants.

RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe est de disposer en permanence de financements suffisants à moyen et long terme tout en conservant une marge de manœuvre importante. Au cours de cet exercice, New Immo Holding peut toujours accéder à des liquidités à des conditions satisfaisantes, tout en bénéficiant de financements accordés par ELO (anciennement Auchan Holding).

Covenants et ratios financiers

La capacité de New Immo Holding à lever de nouveaux financements et à refinancer ses dettes existantes auprès de ses partenaires bancaires ou, plus généralement, à lever des fonds sur les marchés financiers, dépend de nombreux facteurs, dont les ratings d'ELO (anciennement Auchan Holding) et de New Immo Holding par les agences de notation.

Certains financements conclus entre New Immo Holding et ses banques ou porteurs obligataires sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière, l'activité de la Société, et son développement.

RISQUE DE TAUX

Les emprunts et les dépôts de New Immo Holdling sont majoritairement réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement indexés sur l'Euribor. New Immo Holding applique une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux d'intérêt. Cette gestion passe par la souscription de produits dérivés de taux d'intérêts dont le seul but est de réduire l'exposition de New Immo Holding aux fluctuations des taux d'intérêts. Dans le cadre de cette gestion, le Groupe a recours à différents types d'instruments financiers, notamment des swaps. Ces dérivés de taux sont qualifiés en couverture de flux futurs (*Cash-Flow Hedge*), selon la norme IFRS 9.

RISQUE DE CREDIT

Le risque de crédit ou risque de contrepartie concerne pour New Immo Holding et ses filiales principalement la trésorerie et les équivalents de trésorerie des établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Cela peut concerner également les instruments financiers souscrits, lorsque les conditions d'échanges conduisent ces établissements à verser des flux à New Immo Holding ou ses filiales. Enfin, le Groupe est exposé au risque de défaillance de ses locataires.

Concernant les placements, sauf exception, la politique de New Immo Holding et des sociétés du périmètre de consolidation est de placer les excédents auprès de contreparties autorisées et décidées par le Comité Financier qui en détermine un plafond d'exposition, selon une grille de notation. Le Groupe ne retient ainsi que des établissements bancaires jugés robustes.

De la même manière, New Immo Holding travaille uniquement avec une liste de banques autorisées par la direction du Groupe sur les financements et les opérations de dérivés de taux et change. Ces opérations sont couvertes par des contrats-cadres (ISDA ou FBF). Lorsque cela est possible, les contrats signés prévoient les modalités de résiliation des opérations et l'application d'un solde net compensé en cas de modification de l'équilibre contractuel initial, incluant la défaillance de la contrepartie. Par ailleurs, le Groupe s'assure d'avoir une dispersion suffisante du risque, en répartissant les opérations sur plusieurs établissements bancaires de référence.

L'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés portés par New Immo Holding et les

sociétés du périmètre de consolidation intègre une composante « risque de contrepartie » et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés. L'évaluation du risque de crédit est déterminée à partir de modèles mathématiques usuels pour des intervenants de marché tenant compte notamment de données statistiques historiques. Sur les périodes présentées, les ajustements comptabilisés au titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

Comme indiqué par ailleurs, les créances clients et autres créances correspondent majoritairement aux créances vis-à-vis des locataires. Le Groupe dispose de procédures visant à s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de procéder à la signature des contrats avec ces derniers. Le Groupe estime ne pas être significativement exposé à la concentration de risque de crédit auprès de ses locataires, compte tenu d'une exposition diversifiée sur les pays et les clients.

RISQUE DE CHANGE

Les entités composant New Immo Holding sont exposées au risque de change sur les financements internes et externes libellés dans une devise autre que l'euro (taux de change du bilan) ainsi que sur la valeur des actifs immobiliers et les revenus de location de ses filiales en devises (forint hongrois, zloty polonais, lei roumain, rouble russe). Les financements internes libellés dans une devise autre que l'euro sont systématiquement couverts par le biais d'instruments dérivés de change, à l'exception de ceux en rouble russe.

GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE

Organisation de la gestion des risques et du contrôle interne

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne structurés au sein de New Immo Holding s'appuient sur les référentiels communément admis et sur les bonnes pratiques établies par le COSO et l'IFACI.

Ces programmes, accompagnés de plans d'actions contribuent à couvrir les risques majeurs de la société. Corrélativement à la transformation du Groupe et à la création de la société de service Nhood, ces dispositifs sont en constante évolution.

Dispositif de Gestion des Risques :

Le dispositif de gestion des risques mis en œuvre au sein de New Immo Holding a pour objectif de :

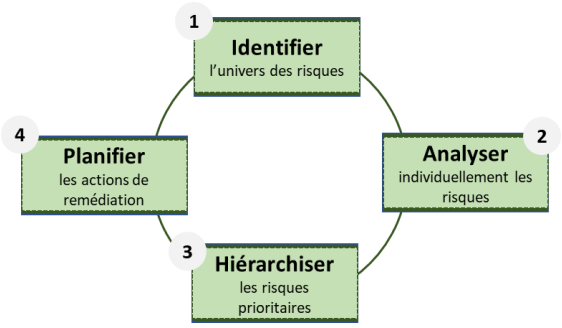
- Connaître les zones d'exposition du Groupe de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs stratégiques, financiers ou opérationnels
- Faciliter la prise de décision en connaissance de cause
- Bâtir les fondements d'une organisation résiliente
- S'engager dans une démarche volontaire de gestion des risques

Le dispositif repose sur l'identification des risques majeurs susceptibles de porter atteinte au Groupe. L'univers des risques de New Immo Holding est commun à l'ensemble des filiales.

L'évaluation et la hiérarchisation de l'ensemble des risques ont été effectuées par pays selon des critères d'impact, de probabilité d'occurrence et de marge d'amélioration des moyens de maîtrise existant. La cartographie des risques de la foncière Ceetrus a été réalisée de manière globale.

La cartographie des risques majeurs du Groupe présente les risques nets. Tous les risques ainsi recensés ont été analysés et évalués individuellement. Des plans d'actions ont été mis en place pour les risques les plus significatifs. Le pilotage de ces plans d'actions est centralisé. L'avancement des plans d'actions est suivi à la mi-année.

Schéma méthodologie de gestion des risques :



Dispositif de Contrôle Interne :

Le contrôle interne est un dispositif intégré et permanent mis en œuvre par New Immo Holding afin de favoriser la maîtrise et le pilotage des activités de l'entreprise ainsi que le bon fonctionnement des processus. Il a pour mission de structurer, et de mettre à jour les procédures clés basées sur une analyse des risques par activités mises en œuvre. Ses acteurs et processus sont décrits dans une Politique de Contrôle Interne signée par le Directeur Général de Nhood et le Directeur Général de Ceetrus.

Structuré au niveau de New Immo Holding, le programme de conception et du dispositif de contrôle interne est nommé RISE (Risque contrôle Interne Sécurisation Efficience) au sein de New Immo Holding.

Les objectifs du Contrôle interne sont :

- La fiabilité des informations financières et opérationnelles
- L'efficacité et l'efficience des opérations
- La protection du patrimoine
- Le respect des lois et règlements, et l'application des règles internes

L'environnement de contrôle du Groupe est composé d'éléments permanents tels que :

- Des principes de séparation des tâches concernant les activités clés assurent une absence de cumul d'activités sensibles
- L'identification de contrôles clés sur les activités sensibles de l'ensemble du Groupe. Ces activités de contrôle sont formalisées à travers un *Guide des règles d'or de la maîtrise des risques*
- En complément du Guide des règles d'or de la maîtrise des risques, il existe des manuels de procédures mis en place au sein des pays et des structures
- La mise en place effective d'un réseau de référents contrôle interne locaux, dont la mission est la mise en conformité

des activités de contrôle dans chaque entité

Plus largement, au sein de l'entreprise, l'environnement de contrôle a été renforcé par la création de comités de contrôle.

Annuellement une auto-évaluation de la maturité du contrôle interne est effectuée pour permettre de mettre en place des actions correctrices. Elle est communiquée à l'ensemble des Directeurs généraux de toutes les entités.

Au cours de l'année 2023, et pour la première année, des contrôles sur pièce ont été effectués afin de fiabiliser les résultats des auto-évaluations annuelles. En ce sens, ces contrôles correspondent au sens des standards de contrôle interne et des exigences règlementaires à des contrôles de 2nd niveau.

Des synergies métiers réunissant l'ensemble des relais contrôle interne sont conduites une à deux fois par an afin de permettre un alignement des compétences entre tous les acteurs, un partage d'expérience et un échange autour des travaux conduits localement.

Des plans d'actions sont également exécutés dans les pays afin d'assurer une situation homogène en matière de contrôle interne.

Gouvernance de la gestion des risques et du contrôle interne de New Immo Holding

Les deux dispositifs de la Direction de la Compliance, de l'Ethique et du Contrôle interne sont sous la supervision du Comité d'Audit, Compliance et Risques, et du Conseil d'Administration.

Le Comité Audit Compliance et Risques est une émanation du Conseil d'Administration, un organe d'étude et d'instruction qui intervient en amont du Conseil d'administration qui a pour principale mission d'éclairer les décisions de ce Conseil, et, le cas échéant de l'alerter. En cela, il assiste le Conseil sans se substituer à lui.

Plus particulièrement dans le cadre de la gestion des risques et du contrôle interne, le Comité Audit Compliance Risques a la charge de :
- Veiller à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctrices en cas de faiblesses ou d'anomalies identifiées
- Examiner, à partir des cartographies des risques élaborées par la société, l'exposition aux risques
- Remonter les points d'alerte au Conseil d'Administration

Régulièrement, des reportings sont effectués au niveau du Comité Audit Compliance et Risques concernant l'avancement des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Individuellement, les Directeurs Généraux de chaque pays reçoivent la restitution de l'auto-évaluation de la maturité des dispositifs de contrôle interne locaux.

Synthèse des risques nets significatifs

Cartographie des risques nets

New Immo Holding a identifié l'ensemble des risques qui l'exposerait et a procédé à leur hiérarchisation au sein d'une cartographie des risques. Cette cartographie prend en compte les moyens de maîtrise actuels des risques identifiés, c'est-à-dire, l'ensemble des instances de gouvernance ou, des procédures, des formations, des outils, des reportings et communications concourrant à réduire la probabilité du risque ou son impact dans le cas où l'un d'eux se matérialiserait.

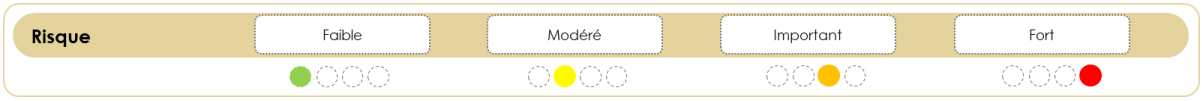
Les risques de la société se catégorisent selon :

- Les risques liés à l'environnement externe
- Les risques liés à l'offre et aux partenaires.
- Les risques liés aux actifs physiques
- Les risques liés aux ressources humaines
- Les risques juridiques et conformité
- Les risques liés aux systèmes d'information

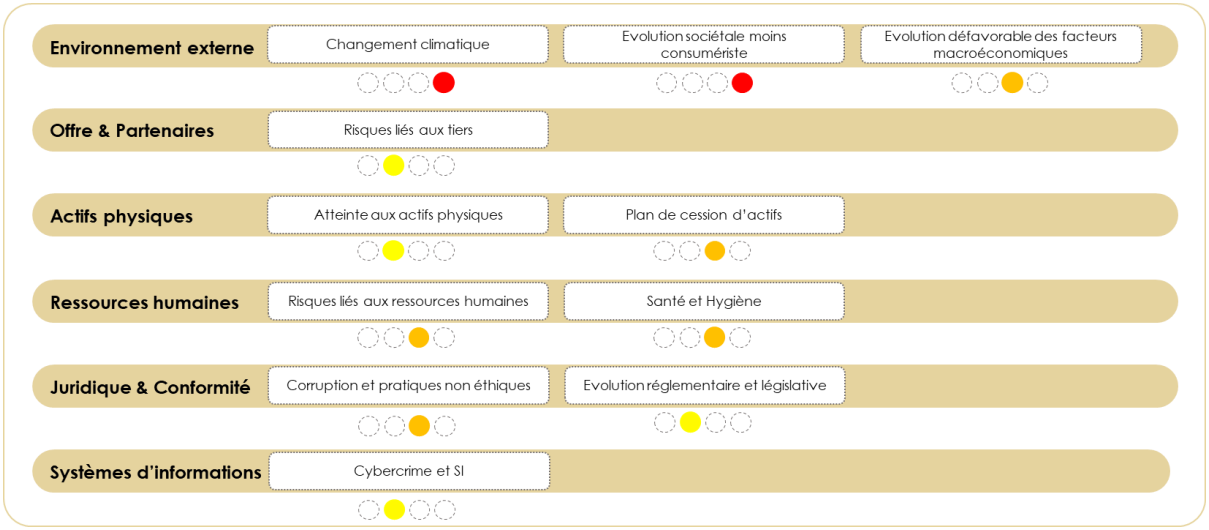
A noter que les risques financiers sont traités dans une section dédiée (voir « Gestion des risques financiers »).

La cartographie des risques ci-dessous fait état des risques susceptibles d'avoir un impact sur l'atteinte des objectifs du Groupe. Ce rapport ne reprend pas les risques en lien avec les phénomènes d'obsolescence ou les changements internes d'organisation qui sont gérés de façon courante par l'entreprise.

L'échelle d'évaluation utilisée est la suivante :



Nous présentons les risques nets les plus significatifs du Groupe :



Catégorie 1 : Risques liés à l'environnement externe du Groupe

Changement climatique	Evaluation du risque net ●
Description du risque	**Mesures d'atténuation mises en place**
Le changement climatique en cours sur la planète impacte l'ensemble des activités humaines. Les conséquences du changement climatique pourraient également avoir un impact sur les actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding. Cela pourrait impacter potentiellement la valorisation du portefeuille de Ceetrus Foncière, propriétaire immobilier au sein de New Immo Holding, puisque les scénarios et modélisations mises en œuvre par les experts prennent en compte l'impact du changement climatique sur les actifs.	Un cadre d'impact et une raison d'être engageants ont été développés par la foncière Ceetrus en se basant sur les objectifs de développements durables des nations unies et permet de balayer les enjeux environnementaux et sociétaux à travers un standard reconnu. Des indicateurs spécifiques ont été développés. Le Groupe intègre la lutte contre le changement climatique au sein de l'ensemble de ses activités. Tous les sites du portefeuille Ceetrus ont été évalués pour leur exposition au risque climatique, via la plateforme Climate on Demand, développée par Moody's. Un modèle d'appréciation de la vulnérabilité des bâtiments a été développé et effectué sur 205 actifs, développé avec Ecoact. Des audits énergétiques sont prévus sur l'intégralité des actifs Ceetrus de type galerie. En matière de décarbonation, une trajectoire Science based target initiative va être développée pour New Immo Holding et ses fililales et permettra de structurer et engager le Groupe sur le respect des accords de Paris. En parallèle, des politiques sont d'ores et déjà engagées en faveur de l'adaptation au changement climatique avec notamment, un projet de désimperméabilisation et désartificialisation des centres commerciaux et des parkings des actifs du portefeuille Ceetrus. Pour plus d'information concernant le programme Responsabilité sociale d'entreprise, se référer à la section « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise ».

Evolution sociétale impactant le marché	Evaluation du risque net ●
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
L'évolution de la société se traduit par de nouvelles habitudes et préférences des consommateurs. De nombreux consommateurs se rendent dans des magasins de proximité, favorisent le e-commerce ou limitent leur consommation de manière générale. L'amplification de ces évolutions sociétales externes à la société auraient pour conséquence une baisse de trafic au sein des actifs détenus ou gérés par les opérateurs de New Immo Holding et donc une baisse des revenus pour les locataires. Cela aurait pour conséquence d'entraîner une baisse des revenus locatifs et des résultats financiers pour la société.	Le patrimoine immobilier de Ceetrus Foncière, opérateur immobilier de New Immo Holding comprend 224 sites au 31 décembre 2023 dont la valeur globale est répartie entre différents types d'actifs situés en France, Europe de l'Ouest et Europe de l'Est pour une valeur totale de 7,3 milliards d'euros. La foncière Ceetrus est engagée dans la transformation des sites qu'elle détient avec l'élaboration de stratégie long terme pour chaque site qui prend en compte ces changements sociétaux. Ces stratégies s'appuient notamment sur les Objectifs de développement durable des Nations Unies.

En parallèle, la stratégie de Nhood s'articule autour de 4 axes stratégiques. Ils portent notamment sur le développement de la mixité d'usage en créant des lieux de vie diversifiés et expérientiels pour en faire des lieux de destination. Ils portent également sur l'augmentation du footfall via la fidélisation, la conquête et reconquête et la création d'occasion de revisites. Ces stratégies se déclinent par des célébrations, des évènements, des animations et favoriser une relation aux commerçants toujours plus en proximité.

Evolution défavorable des facteurs macroéconomiques	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Les changements défavorables des principaux facteurs macroéconomiques dans les pays où il opère peuvent impacter le Groupe à différents niveaux et notamment impliquer des difficultés à obtenir des financements, les impayés issus des preneurs importants. En effet, l'instabilité économique mondiale dans laquelle nous évoluons, ainsi que l'augmentation de l'inflation en France, nécessite une surveillance et une anticipation de la part du Groupe afin de prendre des décisions rapides. La crise que nous traversons pourrait avoir un impact direct sur la : - Capacité à louer des espaces et augmentation de la vacance physique et financière ; - Signature de nouveaux mandats de gestion - Détérioration de la situation financière des locataires, des copropriétaires ou des partenaires (joint-ventures) ; - Diminution des revenus locatifs et des revenus issus des mandats ; - Baisse de la valorisation des actifs ; - Retard de paiement ; - Capacité réduite à entreprendre une activité de développement.	En parallèle, les évolutions et tendances macroéconomiques des pays dans lesquels le Groupe est présent sont pris en compte dans le processus de construction budgétaire de manière à les inclure dans les projections de résultats. Sur l'exercice budgétaire 2023, des hypothèses d'augmentation de la masse salariale ont été intégrées pour compenser en partie l'inflation sur le pouvoir d'achat des salariés. Mensuellement, l'ensemble des pays reporte au Groupe leur performance, ce qui permet d'identifier rapidement d'éventuelles baisses de performance par rapport au budget estimé. L'exposition du Groupe au risque lié aux financements sont couverts dans une large proportion par des instruments de couverture. De plus amples informations sur ce sujet sont disponibles dans la section « Gestion des risques financiers ». Le Groupe s'inscrit dans une démarche de vérification de la solidité financière des partenaires dans le cadre des joint-ventures et des locataires lors de la commercialisation des unités. Néanmoins, une vigilance sur les taux d'effort consenti par les preneurs est mise en place et un accompagnement individualisé des locataires en difficulté est prévu.

Catégorie 2 : Risques liés à l'offre & aux Partenaires

Risques liés aux tiers	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le niveau de fréquentation des centres commerciaux de New Immo Holding repose sur la présence et l'attractivité d'enseignes clés et des hypermarchés du Groupe ELO (anciennement Auchan Holding). New Immo Holding bénéficie de la présence, et donc de l'image et de la réputation, des hypermarchés du Groupe ELO pour une grande majorité des centres commerciaux qu'il exploite	L'ambition de la société grâce à son expertise est de transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux. A ce titre, New Immo Holding localement en Europe, avec et pour les habitants, pour créer, développer et animer des lieux de vie porteurs de sens et générateurs de valeurs pour les territoires. Pour accompagner cette ambition, une réorganisation avec la création de 3 métiers

dans le cadre des contrats qui lui sont confiés. La présence de certaines enseignes est un facteur majeur de l'attractivité des centres commerciaux attenants et contribue de manière significative à la fréquentation des visiteurs, ce qui profite à l'ensemble des locataires.

Une perte d'attractivité de ces enseignes et notamment de l'enseigne Auchan aurait probablement un effet négatif important sur la fréquentation des centres commerciaux gérés ou détenus par New Immo Holding et sur l'activité de ses locataires et par conséquent, sur le total des revenus locatifs comme sur la situation financière du Groupe.

distincts en services transverses doit permettre de donner de la lisibilité aux clients.

C'est pourquoi, afin de limiter son exposition et dépendance aux enseignes, New Immo Holding met en place les actions suivantes :

- Le développement de la mixité d'usage afin de faire des sites des lieux de vie, au-delà de la destination commerciale.
- L'élaboration d'une stratégie sur chaque site incluant une cible commerciale, définie en lien avec les attentes des consommateurs
- Des mesures d'indicateurs de performance des sites et d'indicateurs de satisfaction des visiteurs (Net Promoter Score (NPS), rotation des locataires, trafic, chiffre d'affaires des commerçants…)

Catégorie 3 : Actifs physiques

Atteinte aux actifs physiques	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesure d'atténuation du risque mise en place**
Le Groupe est exposé à des situations de crise pouvant affecter ses actifs physiques et ses activités de façon imprévisibles (attaques terroristes, catastrophes naturelles ou industrielles, blocage des sites, …) Les attaques terroristes, les grèves, et les mesures de préventions associées, pourraient entraîner une diminution du trafic de visiteurs, une difficulté d'approvisionnement des commerçants voire la fermeture des centres commerciaux du Groupe. Plus généralement, ces évènements peuvent créer des incertitudes économiques et politiques qui pourraient avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société. Les centres commerciaux pourraient également être touchés par des catastrophes naturelles telles que des inondations et des incendies, qui pourraient rendre les sites inaccessibles ou nécessiter une reconstruction importante. De tels événements, en particulier si les polices d'assurance de New Immo Holding ne couvraient pas tous les dommages y afférents, pourraient avoir un effet négatif important.	Le Groupe s'est doté de plusieurs dispositifs qui concourent à limiter les conséquences de ce risque : • 100% des sites font l'objet d'une analyse de risque climatique. Des plans d'actions dédiés seront déployés et exécutés en 2023. • Sur les sites, les dispositifs de sécurité prévoient la mise en place d'une politique sûreté coordonnée incluant la mise à disposition d'une personne en charge des questions de prévention et de sécurité du site. De plus, des systèmes de communication et d'alerte sont établis avec les commerçants des sites. En complément, un exercice de simulation et une réunion sur le risque attentat et les conduites à tenir sont effectués annuellement. • Un manuel de gestion de crise existe et est disponible. Au niveau local et site, des éléments de gestion de crise sont élaborés. De plus, des fiches reflexes sont annexées au contrat avec les prestataires assurant la sécurité sur les sites. Enfin des registres des visiteurs sont tenus dans la majorité des sites et permettent de vérifier l'identité des prestataires travaillant sur le site. • Il existe une gestion centralisée des assurances pour permettre une couverture homogène et une vision globale des niveaux de risque de la société. La politique d'assurance déployée au sein du Groupe comprend la couverture des risques de catastrophe naturelle à laquelle sont adossées des polices spécifiques concernant les risques de terrorisme, mouvements populaires et violences politiques.

Plan de cession d'actifs	Evaluation du risque net ●
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité de réaliser son plan de cession d'actifs ou de ne pas maximiser ses prix de cession pour diverses raisons, par exemple : • La récession économique qui rend le marché faiblement dynamique et mène à une difficulté, voir une absence d'acheteur éventuel des biens. • L'impossibilité de produire la documentation nécessaire à la cession du site ou du bien.	Afin d'atténuer ce risque, les dispositifs suivants ont été mis en place : • Une gouvernance dédiée : elle inclut des comités dédiés aux investissements et aux engagements. De plus, un plan de cession est déterminé à horizon 5 ans. • En France, une équipe est en charge de la maintenance des data room. Elle s'assure de l'exhaustivité et leur conformité. • Sur la partie des risques financiers sur les opérations de cessions, un Département Capital Market a été mis en place. Un travail de la classification des actifs du portefeuille d'actif a été fait pour établir une stratégie spécifique et afin aboutir à une gestion du portefeuille attentive et proactive. Enfin, en raison du contexte macro-économique menant à des prix de cession pouvant être en deçà des estimations, la Direction Générale suit et évalue le risque financier lié à l'écart entre la juste valeur comptable et la valeur de cession de l'actif.

Catégorie 4 : Ressources Humaines

Risques liés aux ressources humaines	Evaluation du risque net ●
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
New Immo Holding dépend de l'engagement et de l'expertise de ses dirigeants et collaborateurs. La direction du Groupe est composée de cadres et de salariés expérimentés, choisis pour leurs compétences, leur expertise et leur complémentarité avérées dans la gestion des activités immobilières. Le succès de la transformation de la société dépend des contributions de chaque collaborateur. Le turnover des collaborateurs pourrait avoir un impact négatif sur la capacité du Groupe à développer et à mettre en œuvre un plan d'affaires ambitieux, à plus forte raison dans le contexte actuel de transformation. Ce risque est renforcé par un marché du travail extrêmement tendu sur l'ensemble des pays du Groupe. La perte des collaborateurs clés du Groupe pourrait entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, qui pourrait ralentir ou modifier certaines activités ou projets. Toute difficulté du Groupe à fidéliser des collaborateurs hautement qualifiés ou à attirer de nouveaux profils et à les développer pourrait réduire sa capacité à réaliser ses ambitions.	Différentes actions sont menées afin de réduire les risques liés décrits ci-contre, tant sur les volets attractivité, recrutement, compétences, et rétention : • La stratégie du Groupe en termes de RH vise à développer les éléments permettant à la société d'être reconnue en tant que Meilleur Employeur. En termes de moyens déployés, notons entre autres : • Diffusion d'une Charte RH globale qui reflète la vision, les valeurs et les stratégies de Nhood, en ligne avec les tendances du marché actuel. Elle constitue un élément fondamental de la stratégie RH et contribuera à la réalisation des objectifs business du Groupe. Elle regroupe les bonnes pratiques en termes de parcours du collaborateur. Elle est articulée autour des 8 étapes principales dans la relation stratégique employeur-collaborateur (1. Attirer / 2. Recruter / 3. Intégrer / 4. Manager la performance / 5. Rémunérer / 6. (S') Engager / 7. Développer / 8. Se séparer). • Le renforcement de la marque employeur grâce à une stratégie de communication interne et externe dédiée ainsi que le développement des coopérations avec les écoles et universités permettant de développer la notoriété du Groupe.

- Le plan de formation 2023 poursuit son focus sur les formations métiers et développement managérial.
- La Talent Review globale est désormais un rituel RH inscrit au calendrier Ressources Humaines. Il permet une revue globale des collaborateurs, la définition de plans de succession, et l'identification des potentiels. Il en découle la mise en place de plans individuels de développement.
- Un processus de mesure d'engagement et satisfaction des collaborateurs qui permet de créer ensemble la culture de New Immo Holding. Des plans d'action globaux ou locaux sont élaborés pour répondre aux attentes des collaborateurs.
- Le Groupe s'est organisé par métiers et favorise la responsabilisation. En conséquence, des files et des synergies métiers sont mises en place et permettant le développement du partage des bonnes pratiques.
- Un pilotage des indicateurs RH mensuels au niveau global permet de gagner en réactivité dans le cas d'une augmentation des risques RH.

Santé et hygiène	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
New Immo Holding est un groupe immobilier exerçant une activité de promotion immobilière et d'exploitation de sites immobiliers qui reçoit du public. Le Groupe serait exposé en cas de généralisation de crises sanitaires et pandémies locales ou internationales comme celle du Covid-19 puisqu'elles impliqueraient que le Groupe fonctionne avec potentiellement et alternativement : - Une limitation des durées d'ouverture - La généralisation des fermetures administratives - L'application de mesure de confinement limitant les visiteurs et le trafic dans les centres commerciaux - Des absences et arrêts de travail de la part des collaborateurs souffrants du Covid-19 ou de pathologies connexes.	Sur l'ensemble des pays, le Groupe applique des principes stricts de prévention et de limitation de la propagation du risque bactériologique pour protéger visiteurs, employés et prestataires : • Evaluation de l'exposition de chaque site au risque bactériologique et réalisation d'analyse d'eau et de prélèvement si nécessaire • Dans le cadre de la lutte contre le COVID, stricte application des protocoles et consignes sanitaires au sein des centres commerciaux et mise en place des mesures locales liées aux espaces recevant du public • Application des règles du télétravail concernant les collaborateurs et déploiement des mesures de prévention de la pandémie

Catégorie 5 : Juridique & Conformité

Corruption et pratiques non éthiques	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre ou de louer des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Le secteur de l'immobilier est particulièrement sensible à toute une série de pratiques de corruption, dans la mesure où le développement de projets nécessite des autorisations gouvernementales et des investissements importants dans lesquels de nombreux acteurs de l'immobiliers sont engagés. New Immo Holding opérant dans des pays classés comme ayant des niveaux de corruption élevés est concerné. En France, la 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 (également connue sous le nom de « loi Sapin II ») impose aux entreprises de prendre des mesures pour prévenir et identifier les actes de corruption ou les délits d'initiés. Cette loi peut également entraîner des sanctions administratives ou pénales pour le Groupe. Afin d'assurer la conformité de l'entreprise à ses obligations, le Groupe a mis en place un programme de conformité dédié.	Le Groupe a continué de renforcer son dispositif de lutte contre la corruption et son engagement fort envers l'éthique. L'ensemble du dispositif de lutte contre la corruption est décrit dans la section suivante : Dispositif de lutte contre la corruption. Il inclut notamment : • Une cartographie des risques de corruption • La mise à jour du référentiel éthique en déployant notamment un code éthique des collaborateurs et des procédures corrélatives. Coécrit avec des collaborateurs présents dans les pays, la rédaction du code a également associé un représentant IRP (Instances Représentatives du Personnel) • La diffusion de la procédure de recueil des alertes à laquelle s'adosse une plateforme d'alerte en ligne hébergée par un tiers. • Le renforcement de la Direction Compliance et Ethique Corporate avec des relais locaux formés au dispositif interne de l'éthique et à l'utilisation de la ligne d'alerte • Une synergie internationale qui regroupe l'ensemble des référents compliance en Pays • En 2023, un système de déclaration des cadeaux et invitations a été mis en place. Ce système permet également d'héberger les politiques du Groupe en matière de lutte anti-corruption.

Evolution réglementaire et législative	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Les évolutions réglementaires pourraient avoir un effet négatif sur les revenus de New Immo Holding ou lui imposer des coûts et des responsabilités plus importants. Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre de louer ou d'aménager des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Il peut s'agir, entre autres, de domaines divers tels que l'immobilier, l'environnement, l'anticorruption, l'activité de service, et la gestion des données personnelles, ou les réglementations en matière de droit de la concurrence.	Le Groupe assure l'application des Lois, réglementations et normes auxquelles il est soumis dans le cadre de ses activités de développeur immobilier, d'asset management et d'exploitation de sites. De plus, et afin de garantir sa conformité malgré l'environnement juridique mouvant, New Immo Holding déploie les mesures suivantes : • Surveillance de l'actualité juridique et participation des Directions juridiques à des sessions de formation sur les actualités règlementaires du secteur • Dispositif d'animation centralisé de la file juridique assurant pour l'ensemble des Directions juridiques des échanges et

redescente d'informations sur les changements de réglementation
- Les juristes internes du Groupe sont des spécialistes dans les juridictions dans lesquelles le Groupe opère et ils recourent, le cas échéant, à des avocats et des experts externes
- Déploiement de la politique juridique du Groupe : un ensemble de procédures internes et de formulaires standards visant à sécuriser le cadre contractuel, réduire l'exposition aux litiges pour protéger les intérêts du Groupe et assurer la conformité aux réglementations applicables.
- Le Groupe mène en parallèle des projets structurants permettant de renforcer ses dispositifs de conformité aux différentes lois et règlementations auxquelles il est soumis, notamment concernant les Lois Sapin 2 et Devoir de vigilance.

Catégorie 6 : Systèmes d'informations

Cybercrime et Systèmes d'information	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le Groupe utilise un certain nombre de systèmes d'information qui jouent un rôle essentiel dans la conduite de ses activités, telle que la facturation des loyers et la gestion financière et comptable. Toute défaillance, interruption, compromission des systèmes d'information ou perte de données pourrait entraîner des défaillances ou des interruptions dans les activités du Groupe, générant des coûts importants. Le Groupe pourrait être tenu pour responsable si les mesures mises en place pour prévenir de telles attaques étaient jugées insuffisantes.	La gestion des risques liés aux systèmes d'information se fonde sur les éléments suivants : • Une Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI) ayant pour but de formaliser la stratégie de sécurité du Groupe, d'informer et de sensibiliser sur les moyens disponibles pour se prémunir des risques liés aux systèmes d'information est actuellement utilisée comme référence pour définir l'orientation stratégique de l'entreprise • L'existence d'une charte informatique définissant les droits et devoirs des utilisateurs envers les moyens informatiques mis à leur disposition. Tout nouveau collaborateur ou prestataire externe est dans l'obligation de signer cette charte • Une solution anti-malware (EDR) est déployée sur tous les serveurs et postes de travail • Un SOC (Security Operation Center) externe et un SOC interne pour traiter et qualifier les alertes de sécurité • Une solution de Proxy pour protéger les accès aux sites web frauduleux est déployée sur tous les postes de travail • Un SIEM (Security Information and Event Management) a été déployé en 2021 et consolidé en 2022 • Un patch management automatique et systématique a été mis en place en 2022 sur nos assets informatiques

- Une revue de comptes à privilège est effectuée hebdomadairement
- Un PAM (Privileged Access Manager) est en place pour protéger notre organisation de tout usage inapproprié, qu'il soit accidentel ou délibéré, d'un accès à privilèges
- La réalisation d'audits techniques de sécurité ad-hoc
- Des communications régulières auprès des collaborateurs des principes de précautions et attitudes face aux différentes menaces externes
- Une évaluation permanente du niveau de sensibilisation des collaborateurs face au risque de phishing
- L'authentification multi-facteurs (MFA) est activée sur tous nos collaborateurs. Elle permet de protéger Nhood contre les usurpations d'identité, entraînant des conséquences telles que le vol de données
- La protection des mots de passe Microsoft Entra bloque les mots de passe faibles connus ainsi que leurs variantes, et peut aussi bloquer d'autres termes faibles, propres à Nhood (ceetrus, nhood, password, ...)

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

NIH place l'éthique au cœur de ses activités. Dans l'ensemble de ses référentiels, New Immo Holding explicite et rappelle le comportement attendu et promeut une culture éthique forte, clé de voûte de la relation de confiance avec les tierces parties. Cette posture guide les actions de ses collaborateurs, de ses relations avec ses partenaires et de l'ensemble de ses parties prenantes.

Au cours de l'année 2023, New Immo Holding a ainsi poursuivi l'implantation et le renforcement de sa démarche éthique, de prévention de la lutte contre la corruption et de maîtrise des risques de compliance.

La Direction Compliance et Ethique comporte dorénavant 3 collaborateurs dédiés sous l'animation de la Directrice Compliance, Ethique et Contrôle Interne. La Direction Compliance et Ethique s'est renforcée par le recrutement d'une collaboratrice en charge de l'évaluation des tiers et du business éthique et la confirmation d'une collaboratrice en charge de la mise en œuvre du programme de conformité en lien avec la prévention des risques de corruption.

Parmi les éléments marquants, la Direction Compliance, Ethique et Contrôle Interne a développé l'animation des réseaux de relais compliance pays. Localement, les relais locaux assurent la conformité des filiales et participent activement à la mise en place des politiques, des process, des outils déployés par les équipes corporate.

Mensuellement un suivi des plans d'actions est organisé par la Direction Compliance Ethique et Contrôle interne et les relais locaux afin d'assurer le suivi homogène de l'ensemble des actions de prévention de la corruption par les entités Nhood dans les pays et le pilotage associé des 9 risques majeurs identifiés par la cartographie des risques de corruption.

De nouvelles politiques ont été déployées notamment celles en lien avec les cadeaux et invitations, la gestion des conflits d'intérêts.
Elles s'inscrivent dans le cadre des plans d'actions de prévention de la corruption par les entités Nhood dans les pays et le pilotage associé des 9 risques majeurs identifiés par la cartographie des risques de corruption.

Au bénéfice de l'ensemble des filiales, une plateforme d'échanges (« Integrity hub ») a été référencée afin de publier, diffusée, suivre les politiques éthiques déployées.

A mi-année, une synergie dédiée au partage des bonnes pratiques a été organisée avec la Direction Compliance, Ethique et Contrôle Interne à laquelle ont été associées des personnalités inspirantes.
Le dispositif d'alerte mis en place a permis de répondre à l'ensemble des alertes, requêtes, besoin d'information mais aussi de conseils qui émaneraient de l'une de nos parties prenantes, aussi bien collaborateurs et collaboratrices de Nhood, que Partenaires, Fournisseurs, Prestataires, Clients ou toute autre personne qui aurait un intérêt. Le dispositif d'alerte fait l'objet d'un suivi et d'une attention toute particulière du Comité Audit, Risques et Compliance.
Abrité par un tiers qui garantit la confidentialité du lanceur d'alerte et des échanges sur la plateforme, ce dispositif est également garant d'un traitement efficace, diligent et professionnel des alertes. NIH encourage toute personne qui constaterait un comportement contraire aux valeurs et aux engagements portés par le code éthique de l'entreprise, qu'il soit collaborateur ou tiers à l'entreprise de le signaler sur la plateforme d'alerte.
La Direction Ethique Compliance et Contrôle Interne intervient régulièrement auprès de la communauté des collaborateurs afin de les sensibiliser à l'utilisation du dispositif d'alerte. Au siège social de l'entreprise, une campagne de communication a été diffusée, donnant accès direct à la plateforme d'alerte via un QR Code.

Renforçant le dispositif de lutte contre la corruption en place, un outil de contrôle systématique de l'intégrité des tiers référencé en 2022 a fait l'objet d'un déploiement sur la zone test en 2023 avec pour ambition d'en assurer un déploiement homogène.
Cet outil permet de mener une analyse des tiers en évaluant systématiquement la réputation du tiers, l'absence de sanctions internationales, la capacité financière et la composition de la société le cas échéant.

L'analyse du tiers établie ainsi :

- L'existence de potentielles sanctions à l'encontre de la société ou des dirigeants,
- La présence d'une personne politiquement exposée au sein de l'instance dirigeante

- L'existence de presse négative concernant la société ou ses dirigeants

De manière volontariste l'entreprise a également choisi d'évaluer la solidité financière de la société cible.

Les moyens mis en œuvre pour mettre en place cette politique sont :

- Une collecte documentaire de pièces administratives
- L'envoi d'un questionnaire d'auto-déclaration
- Le screening de la société au sein d'une plateforme dédiée.

A l'issu de l'analyse effectuée et en fonction du risque net identifié, plusieurs schémas de validation ont été définis, allant d'une validation simple de la relation d'affaires à l'escalade auprès de l'instance dirigeante pour prise de décision.

A ce jour, la politique d'évaluation de l'intégrité des tiers est diffusée dans l'ensemble des filiales.

La cartographie des risques de corruption fait l'objet d'un suivi permanent dont le plan d'action spécifique à chaque entité en pays et piloté conjointement par la Direction Compliance Ethique et Contrôle Interne et les relais locaux.
Etablie sur la base de scénario de risques, la cartographie des risques de corruption fait l'objet d'un suivi régulier qui évalue en Comité Audit, Risques et Compliance les niveaux d'exposition de l'entreprise et les plans de remédiation associés. Plus de 100 actions sont recensées, rattachées à 9 risques majeurs. L'exercice initial fait l'objet d'une revue complète dont la dernière s'est déroulée au cours de l'exercice 2023.
Cette revue a mis en lumière les impacts des actions de remédiation entreprises sur les 9 risques.

Une mise à jour de la cartographie des risques de corruption a été présentée en Comité Audit, Compliance et Risques.

Le programme de prévention des conflits d'intérêt s'est poursuivi avec le renouvellement de l'envoi des questionnaires d'auto-déclarations à destination de l'ensemble des Administrateurs de New Immo Holding. Une vidéo de sensibilisation à la prévention des conflits d'intérêts a été réalisée, illustrant à travers des scénettes du quotidien des situations à risques et les bons réflexes à privilégier.

Ses actions de sensibilisation se sont intensifiées autour de la journée internationale de prévention de la corruption. Une semaine dédiée à l'intégrité a été organisée. Sous le thème de « qu'est-ce qu'un collaborateur intègre », chacun a pu s'interroger sur son propre système de normes, tout en le confrontant aux principes du code éthique. L'entreprise a ainsi mobilisé l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices autour d'un événement digital faisant intervenir les équipes locales, les équipes compliance corporate.

RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

Avoir un impact positif sur nos actions

Nos entreprises sont responsables et nous sommes désireux de réduire notre empreinte environnementale.
L'optimisation des performances énergétiques, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la prévention des risques environnementaux, l'évaluation des risques climatiques, le recours aux certifications internationales ainsi que la qualité des services et l'intermodalité, constituent la base de notre engagement en faveur de l'environnement et de la société de demain.
Nous souhaitons être utiles aux territoires, afin de satisfaire les différents acteurs qui composent la ville tout en accompagnant son évolution.

Trois ans après la création de la structure Nhood au sein du Groupe New Immo Holding, ces engagements sont au cœur des stratégies et des actions.

Afin de matérialiser nos ambitions, l'entreprise s'est dotée, au cours de l'année 2022, d'une feuille de route RSE internationale basée sur un important travail d'écoute de ses parties prenantes. Cette feuille de route a préfiguré, durant la montée en maturité des deux entités constitutives du groupe, de chantiers plus ambitieux. Ainsi, en 2024, Nhood se dotera d'une stratégie RSE propre, quand Ceetrus dévoilera un cadre d'impact fondé sur le référentiel des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

Changer durablement la vie de quartier

Démonstrateur des ambitions de NIH, le lifestyle center Merlata Bloom Milan a été inauguré en 2023.
Trait d'union entre les différentes composantes du quartier, reliées par un espace public ouvert à tous, il a été pensé pour redonner de la cohérence à un ensemble urbain au nord-ouest de Milan, comprenant notamment le nouvel hôpital Galeazzi et le campus de l'Université Stalate.
Comprenant une superficie globale de 70 000 m2, Merlata Bloom Milan compte 180 magasins et 30 pop-up stores, un supermarché Esselunga (enseigne choisie par les habitants au terme d'une enquête menée par Nhood), un format inédit de Decathlon sur deux étages comprenant également des bureaux, 43 lieux de restauration, des espaces dédiés au divertissement, au sport et à la culture, un cinéma multiplex de 10 salles et de vastes espaces verts intérieurs et extérieurs.
Pour sa construction, environ 35% de matériaux recyclés ont été utilisés et plus de 75% des déchets de construction ont été récupérés pour être recyclés. Des matériaux à faible teneur en carbone comme le bois lamellé ont été sélectionnés pour remplacer autant que possible l'acier
Efficace énergétiquement, Merlata Bloom est conçu pour afficher des consommations d'énergie 24% en dessous du plafond de la norme NZEB1 (pour « net-zero energy building » ou « bâtiment à énergie zéro »). Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par une connexion au réseau de chauffage urbain pendant que, durant l'été, le bâtiment sera refroidi par un système composé d'une série de pompes à chaleur reliées à un système de puits géothermiques souterrains. De plus, plus de 5 000 m2 de panneaux photovoltaïques installés sur le toit permettront de couvrir environ 20% de l'ensemble des besoins électriques du bâtiment. Enfin, cette toiture permet également la collecte et la réutilisation de l'eau de pluie pour limiter l'impact du site sur cette ressource.
En attente de certification BREEAM New construction VERY GOOD et visant le niveau EXCELLENT de la certification BREEAM In-Use, Merlata Bloom Milan a été récompensé en novembre 2022 par The Plan Real Estate Award dans la catégorie "Innovation and Design".

PEOPLE

Placer les femmes et les hommes au cœur de nos actions, des sites et des projets

Le Groupe compte à fin décembre 2023, 1224 collaborateurs. Les femmes représentent 60% de l'effectif total.
Notre entreprise place l'individu au cœur de ses actions. Chaque membre de l'équipe intègre un objectif à impact positif. L'actionnariat des salariés lie l'épargne personnelle au développement de l'entreprise. Nous proposons un environnement et un cadre de travail fondés sur l'autonomie et la responsabilité individuelle. Les décisions sont prises le plus localement possible.

La Fondation pour l'Entrepreneur Social

Active depuis 2010, sous l'égide de la Fondation de France, la Fondation Ceetrus œuvre en faveur du développement de l'entrepreneuriat social sur les territoires d'implantation de Ceetrus en France métropolitaine.
Elle contribue ainsi à faire émerger des services et activités qui répondent aux besoins essentiels des citoyens et des territoires.
Elle accomplit sa mission d'intérêt général au service des habitants tout en étant en résonance avec la raison d'être et les valeurs de l'entreprise, dont elle est un des leviers d'expression.
En 2023, elle a soutenu 13 projets pour un montant total de 206 000 euros répartis sur 5 axes:

- la lutte contre les fragilités
- l'insertion par l'emploi
- l'éducation
- l'environnement
- l'incubation d'entreprises sociales

L'association Les Petites Cantines a bénéficié d'une subvention pour financer des travaux d'aménagement et d'équipement de la nouvelle cantine de quartier responsable, participative et solidaire, à Villeurbanne. En accompagnant ce projet, la fondation contribue ainsi à créer sur le territoire des liens de qualité basés sur la confiance, le collectif et l'entraide.
Pour la 1ère année, en tant que signataire du manifeste de la Coalition Française des Fondations pour le Climat (CFFC), la fondation a apporté un soutien financier renforcé à 3 structures pour les accompagner dans leur prise en compte des enjeux de transition climatique.

L'Economie Sociale et Solidaire dans les centres

En 2023, avec Inspiretail AccESS Awards, Nhood France a ouvert les portes des centres commerciaux Aushopping, propriétés de Ceetrus, dont il a la gestion, aux porteurs de projets de l'Economie Sociale et Solidaire. Ce concours s'inscrit pleinement dans la vision de Nhood de créer des lieux en mieux. Aux côtés du propriétaire Ceetrus, l'ambition est de transformer les lieux retail de pur shopping en lieux de vie mixtes : repenser ensemble les sites dans leur globalité en proposant des opérations mixtes pour répondre aux besoins de toutes les parties prenantes (usages, propriétaires, commerçants, territoires…). Cette première édition a été organisée en partenariat avec Makesense, acteur majeur de l'impact positif.

3 projets s'inscrivant dans deux thématiques « Consommation responsable » et « Insertion et Emploi », ont été ainsi récompensés par les 12 professionnels de Nhood, Ceetrus, Imediacenter, Groupe SOS, Fondation Mozaik et Efficience composant le jury.

Depuis le mois de décembre 2023, les lauréats ont pu installer leur activité dans le centre commercial partenaire qu'ils ont choisi et bénéficient d'un loyer gratuit pendant 1 an (renouvelable), d'aides financières à l'installation et de l'accompagnement opérationnel des équipes Nhood pour une installation rapide.

Les trois lauréats sont :

- Les Astelles : ressourcerie de l'économie sociale et solidaire, spécialisée dans l'insertion économique et luttant contre l'exclusion sociale et professionnelle, accueillie à Aushopping Amiens. Elle dispose d'un espace de vente alimenté par son activité de collecte d'objets divers auprès des particuliers et des professionnels, et d'un espace de sensibilisation autour du développement durable
- Yookan, initié par Pôle Emploi en partenariat avec une centaine d'acteurs, dont Google Atelier Numérique, cette initiative est un concept d'immersions professionnelles innovant, proposant des services d'accompagnement de découverte de soi et des métiers au travers de tiers-lieux gratuits accessibles à tous et avec la capacité de capter les publics hors-radar. Yookan sera accueillie à Aushopping V2 dès le 1er trimestre 2024
- L'APPC de Lille, association d'accompagnement pour les projets professionnels et culturels. Elle favorise le retour à l'emploi du public cible, via une action innovante « emploi-formation » au cours de laquelle le public va acquérir les compétences recherchées par les entreprises de restauration, tout en développant son autonomie en levant les freins périphériques à l'emploi. Avec son projet "Comme à la maison", l'APPC de Lille va développer dès le 1ere trimestre 2024 au sein du centre commercial Aushopping Fâches le pôle formation, avec le développement d'un restaurant d'application et des ateliers cuisine responsable.

PLANET

RISQUE PHYSIQUE LIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conscient des risques physiques que peut avoir le changement climatique sur les actifs, Nhood a consolidé sa cartographie des risques pour l'ensemble des actifs de la Foncière Ceetrus durant l'année.
En effet, afin de se doter de plans d'action à la maille de chaque actif, Nhood s'est appuyé sur un outil d'évaluation de la vulnérabilité des actifs immobiliers développé en interne en 2022 pour le déployer sur la majorité du patrimoine Ceetrus durant l'année 2023.

Réduction consommation énergétique

Le suivi, la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques du patrimoine Ceetrus restent chaque année au cœur des actions menées par Nhood.
En 2023, le déploiement d'investissements de pilotage tels que des compteurs communicants et les systèmes de Gestion Technique des Bâtiments (GTB) se sont poursuivis.
De plus, un, portant sur la réalisation d'une campagne d'audits énergétiques sur l'intégralité des galeries Ceetrus. Le cahier des charges prévoit notamment, à la maille de chaque site, la rédaction d'un plan d'action afin de s'assurer des trajectoires énergétiques (notamment au regard des dispositions du Décret Tertiaire), mais également du point de vue des émissions de gaz à effet de serre à travers le respect d'une trajectoire compatibles avec les accords de Paris.
La somme des efforts et des moyens d'ores et déjà déployés par les équipes Nhood sur les sites Ceetrus, ont participé cette année d'une réduction des consommations de plus de 22% en comparaison à l'exercice précédent.

Emissions de GES

En 2023, sous l'impulsion de Ceetrus, les équipes Nhood ont déployé l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) sur l'intégralité des sites du patrimoine. De ces résultats, Nhood a développé une méthodologie lui permettant de construire et proposer un plan d'action permettant au site de se réaligner sur une trajectoire en cohérence avec les accords de Paris. A fin 2023, 15 sites pilotes se sont vus dotés d'un plan d'action de décarbonation.

En 2024, NIH souhaite matérialiser ses actions et ses engagements en matière d'émission de gaz à effet de serre à travers la soumission à la validation d'une trajectoire auprès de l'initiative SBTi (Science Based Targets). En parallèle, une réflexion autour de l'inscription de l'entité Ceetrus dans le cadre de la Net Zero initiative est également en cours.

Les efforts de réduction des consommations énergétiques (premiers postes d'émissions pour les scopes 1 et 2 de New Immo Holding), additionnés aux efforts spécifiques à la réduction des émissions de GES (suppression des équipements utilisant du gaz lors de rénovations) ont permis une réduction de 8,9% des émissions entre 2023 et l'exercice précédent.

Biodiversité

Avec pour activité la valorisation d'espaces bâtis mais également d'espaces non artificialisés, New Immo Holding place la biodiversité au centre de ses réflexions.
Le parti pris de l'entreprise est de ne pas limiter la diversité du vivant à une matière à préserver mais de considérer cette dernière comme génératrice de solutions techniques et créatrice de valeurs à travers une plus forte présence sur nos sites. Afin de matérialiser cette conviction et de transcrire de manière opérationnelle cette dernière, le choix a été fait de considérer cette approche à travers notamment le prisme des services écosystémiques.
Afin d'accélérer le réflexe de priorisation des solutions basées sur la nature, Ceetrus, accompagné par Nhood, a organisé un premier appel à projets interne à l'échelle internationale ; pour capitaliser sur les compétences et les engagements des équipes opérationnelles. Cet exercice vise à poser les fondations d'une politique d'actions, en créant des précédents, documentés et évalués afin de capitaliser sur les justes modalités de mise en œuvre et de faciliter dans un second temps la diffusion et la massification des bonnes pratiques identifiées. Cette initiative a permis de développer 159 projets de renaturation au niveau international. Parmi ces projets, les premiers Awards de la renaturation Ceetrus sont venus en récompenser 4, qui se verront accompagnés et financés en 2024.
De plus, afin de diffuser l'approche prônée par Nhood et Ceetrus et en collaboration avec l'acteur CDC Biodiversité (groupe Caisse des dépôts et consignations) un guide des services écosystémiques a été développé. Ce dernier permet aux équipes opérationnelles d'identifier, des solutions basées sur la nature pour adresser leurs différents enjeux spécifiques (limitation de l'effet d'îlot de chaleur, amélioration de la performance énergétique des bâtiments, amélioration de la qualité de l'air ou encore par exemple augmentation de l'attractivité du site et du bien-être des visiteurs). De ce guide découlera en 2024 un outil d'aide à la décision.

Certifications des actifs BREEAM In-Use

En 2023, de nombreux sites se sont lancés dans un processus de renouvellement de leur certification. En fin d'année, la distribution des différents statuts en pourcentage de la Juste Valeur du patrimoine Ceetrus était la suivante :

- 78,52% certifié
- 2,84% en instruction
- 9,40% en rédaction de dossier
- 9,99% hors scope Breeam In-use

Ainsi, en excluant les actifs présents en Russie et en Ukraine, 90% de la juste valeur du patrimoine est certifié ou inscrit dans le processus de certification à fin 2023.

En 2023, Nhood a rejoint 17 autres entreprises pionnières au sein d'une initiative portée par Carbone 4.
Cette initiative, la IF initiative, a pour but de renouveler et outiller le processus de réflexion stratégique des entreprises pour assurer leurs pérennités et contribuer efficacement à leurs transitions écologiques. Pour ce faire, trois objectifs sont déclinés :

- Concevoir une nouvelle génération de scénarios prospectifs et de méthodes d'analyse pour aider les entreprises à mieux anticiper les ruptures business portées par les enjeux environnementaux

- Faciliter le déploiement de l'analyse par scénario dans les processus internes des entreprises ainsi que les échanges avec leurs parties prenantes (financiers, régulateurs, clients et fournisseurs)

- Favoriser l'émergence d'un standard méthodologique opposable et rigoureux pour penser des transitions « physiquement » réalistes et anticiper collectivement les ruptures liées à la confrontation avec les limites planétaires

En 2024, Nhood réitèrera sa contribution à l'initiative.
L'adhésion à cette initiative est la seconde étape d'un travail prospectif initié la même année avec le média Uzbek et Rica. Cette démarche prospective a permis d'écrire avec les parties prenantes de Nhood (entreprises, écoles, collaborateurs...) un livret d'exploration des lieux de vie de demain. Ce livret mis à disposition de tous propose :

- Des scénarios exploratoires de ce que sera le monde à l'horizon 2040
- Une analyse des forces et des faiblesses de nos modèles d'entreprises actuels
- 7 propositions innovantes pour faire face aux enjeux de demain et accompagner la transformation des actifs de nos clients

ANIMATION, OPERATIONS, COMMERCIALISATION

Nos équipes ont plus de 40 ans d'expérience sur les différents métiers de la chaine immobilière et ce pour tout type de problématique : propriétaire, locataire, acteurs locaux. Nous gérons 1,8 millions de m² de galeries commerciales en propriétés et locations dans 11 pays. Et bien sûr, nous échangeons entre pays. Nous arrivons ainsi à innover, développer et mettre en commun des outils et les meilleures pratiques pour valoriser les lieux dont on nous a confié l'exploitation et l'animation.

DEVELOPPEMENT PROMOTION

Nous réfléchissons les sites et équipements dans leur globalité en proposant des opérations mixtes qui mêlent logements, commerces, bureaux. Nous répondons ainsi aux besoins des usagers en développant l'offre de commerces et de services du quartier. Quant aux propriétaires, ils diversifient leurs actifs et donc aussi les risques. Notre avantage ? Nous partageons nos bonnes pratiques entre pays et nous bénéficions d'une connaissance parfaite du territoire grâce à notre ancrage local et nos engagements environnementaux.

new immo holding

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill	4.1	95,2	95,9
Autres immobilisations incorporelles	4.2	14,2	19,6
Immobilisations corporelles	4.3	45,2	45,6
Immeubles de placement	4.4	7 163,4	7 334,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	425,6	445,6
Instruments dérivés non courants	6.3	89,7	125,9
Autres actifs financiers non courants	7.2	292,2	216,3
Autres actifs non courants		71,5	67,5
Actifs d'impôts différés	9.2	107,1	85,4
ACTIFS NON COURANTS		**8 304,1**	**8 436,1**
Actifs détenus en vue de la vente		229,3	157,3
Stocks		28,8	15,1
Créances clients	7.1	183,9	211,2
Créances d'impôts exigible		14,2	17,2
Instruments dérivés courants	6.3	2,7	18,1
Autres actifs financiers courants	7.2	190,2	174,1
Autres actifs courants		314,2	292,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	127,8	121,2
ACTIFS COURANTS		**1 090,9**	**1 007,0**
TOTAL ACTIF		**9 395,0**	**9 443,1**

PASSIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	14.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 536,1	2 521,5
Résultat net consolidé		-4,0	64,4
Capitaux propres - part du groupe		**4 108,6**	**4 162,4**
Intérêts ne donnant pas le contrôle		82,0	95,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**4 190,6**	**4 257,6**
Provisions non courantes	10	12,5	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 490,4	2 766,2
Dettes locatives non courantes	7.3	71,5	86,5
Instruments dérivés non courants	6.3	13,8	0,0
Autres passifs non courants		67,4	62,2
Passif d'impôts différés	9.2	995,1	1 058,4
PASSIFS NON COURANTS		**3 650,7**	**3 983,3**
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente		19,4	14,3
Provisions courantes	10	21,3	22,8
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	1 038,9	673,7
Dettes locatives courantes	7.3	17,5	18,4
Instruments dérivés courants	6.3	0,8	2,1
Dettes fournisseurs		102,3	161,4
Dettes d'impôts exigibles		17,1	21,6
Autres passifs courants		336,5	288,0
PASSIFS COURANTS		**1 553,7**	**1 202,1**
TOTAL PASSIF		**9 395,0**	**9 443,1**

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts		595,0	538,7
Produits liés aux charges locatives gérées		*120,9*	*124,5*
Charges locatives gérées		*-150,5*	*-150,0*
Charges locatives non récupérées		-29,7	-25,5
Charges sur immeubles		-28,1	-2,2
Revenus locatifs nets	8.1	**537,2**	**511,0**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	56,6	43,4
Marge de promotion immobilière		0,8	1,8
Autres produits d'exploitation		-7,8	2,2
Frais de personnel	11	-106,5	-85,5
Frais de structure	8.3	-85,5	-106,2
Excédent brut opérationnel		**394,8**	**366,6**
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-18,1	-21,4
Reprises et dotations aux provisions	10	-1,6	5,1
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-260,5	-131,9
Produits de cessions des immobilisations		*133,1*	*65,6*
Valeurs nettes comptables des immobilisations		*-131,2*	*-63,9*
Résultat de cession		1,9	1,7
Dépréciation des goodwills	4.1	0,0	0,0
Résultat opérationnel		**116,5**	**220,1**
Produits financiers		*50,1*	*15,4*
Charges financières		*-148,0*	*-70,0*
Coût de l'endettement financier net		-97,9	-54,5
Autres produits financiers		*6,6*	*5,1*
Autres charges financières		*-23,5*	*-35,9*
Autres produits et charges financiers		-16,9	-30,8
Résultat financier	6.1	**-114,8**	**-85,3**
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	-0,3	14,2
Charge d'impôt	9.3	-4,2	-83,5
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-2,7	65,5
Dont			
Part du Groupe		-4,0	64,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle		1,3	1,1
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	-0,12	2,02
Dilué	14.3	-0,12	2,02

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat Net de l'ensemble consolidé	**-2,7**	**65,5**
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	**-54,5**	**91,9**
dont couverture de flux de trésorerie	*-88,4*	*133,8*
dont réévaluation d'actifs financiers	*-18,7*	*-14,5*
dont profits et pertes de conversion	*25,4*	*3,1*
dont effets d'impôts	*27,2*	*-30,5*
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	**0,4**	**0,8**
dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies	*0,5*	*1,1*
dont effets d'impôts	*-0,1*	*-0,3*
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-56,9	158,1
Dont		
Part du Groupe	-56,9	155,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-0,1	3,1

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		**-2,7**	**65,5**
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		25,5	27,7
Variation de valeur des immeubles de placement		260,5	131,9
Variation de valeur des instruments financiers	6.2.1	1,2	-3,3
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	0,3	-14,2
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-0,6	-0,4
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		**282,9**	**190,1**
Coût de l'endettement financier net	6.1	101,0	58,8
Charge d'impôt (y compris différée)		4,2	83,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		**388,1**	**332,4**
Impôts perçus / versés		-62,3	-54,0
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-19,9	-35,0
dont stocks de promotion immobilière		*-13,5*	*-10,3*
dont créances clients		*25,8*	*-14,5*
dont autres créances		*-41,1*	*15,6*
dont dettes fournisseurs		*-27,5*	*8,7*
dont autres dettes		*36,3*	*-34,1*
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		**306,0**	**243,1**
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		*-80,6*	*-379,3*
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-207,6	-412,2
Cessions d'immobilisations		127,0	32,9
Titres consolidés		*-8,3*	*-20,8*
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-0,3	-21,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		-8,0	0,2
Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)		*-13,5*	*3,1*
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-16,8	-25,3
Cessions de titres non consolidés		0,0	14,2
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	3,3	14,2
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		**-102,5**	**-397,0**
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,5	100,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		-1,2	-3,4
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-3,8	-2,0
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	24,8	610,2
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-227,4	-762,8
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-19,8	-19,1
Intérêts financiers nets versés		-123,2	-79,0
Variation des créances financières		-104,2	4,3
Variation des comptes courants	6.2.1	272,6	262,5
Autres flux liés aux opérations de financement		25,2	17,0
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		**-155,4**	**144,8**
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		50,3	-7,4
VARIATION DE TRESORERIE		**-2,3**	**-15,8**
Trésorerie nette d'ouverture		**119,7**	**138,1**
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		10,1	-2,6
Trésorerie nette de clôture		**127,4**	**119,7**
dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie		*127,8*	*121,2*
dont découvert bancaires (hors ICNE)		*-0,4*	*-1,5*

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en millions d'euros	Capital Social	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture, de change et écarts actuariels	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres		
						Part du Groupe	Intérêts ne donnant pas le contrôle	TOTAL
AU 31/12/2021	**635,8**	**840,8**	**-0,2**	**-194,1**	**2 593,7**	**3 876,1**	**131,7**	**4 007,8**
Résultat net de l'exercice					64,4	64,4	1,1	65,5
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				2,8		2,8	0,3	3,0
Ecarts actuariels				0,8		0,8	-	0,8
Résultat de couverture des flux de trésorerie				98,1		98,1	1,7	99,8
Réévaluation des actifs financiers				-11,0		-11,0	-	-11,0
Résultat global de l'exercice				**-103,5**	**2 658,1**	**4 031,1**	**134,8**	**4 165,9**
Augmentation de capital	31,4	68,6				100,0	-	100,0
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					-0,5	-0,5	-3,1	-3,6
Variations de périmètre					-0,3	-0,3	2,4	2,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					33,1	33,1	-37,1	-4,0
Autres mouvements					-0,9	-0,9	-1,8	-2,7
AU 31/12/2022	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-103,5**	**2 689,5**	**4 162,4**	**95,3**	**4 257,6**
Résultat net de l'exercice					-4,1	-4,1	1,3	-2,7
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				26,2		26,2	-0,9	25,4
Ecarts actuariels				0,4		0,4	-	0,4
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-65,2		-65,2	-0,5	-65,2
Réévaluation des actifs financiers				-14,2		-14,2	-	-14,2
Résultat global de l'exercice	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-156,3**	**2 685,4**	**4 105,5**	**95,2**	**4 200,7**
Augmentation de capital						-	-	-
Dimution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-4,0	-4,0
Variations de périmètre					-5,7	-5,7	-4,1	-9,8
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					6,9	6,9	-6,9	0,0
Autres mouvements					1,9	1,9	1,8	3,7
AU 31/12/2023	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-156,3**	**2 688,6**	**4 108,6**	**82,0**	**4 190,6**

NOTES ANNEXES

AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS 58
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 61
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS 67
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL 70
NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE 80
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS 82
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN 95
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL 98
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES 100
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS 102
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL 104
NOTE 12 – PARTIES LIEES 110
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN 112
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS 113
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 115

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

New Immo Holding SA, holding de tête du périmètre de consolidation, est une société de droit français, dont le siège social est situé 243-245 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ. New Immo Holding est une filiale d'ELO.

Fondée en 1976 en tant que filiale immobilière d'Elo, Immochan se transforme depuis 2016 pour devenir un acteur global de l'immobilier. L'entreprise change de nom en juin 2018 pour devenir Ceetrus et passer d'une activité principalement foncière commerciale à celle de développeur immobilier mixte. En janvier 2021, le Groupe entreprend un changement de nom et de structure pour renforcer son positionnement de développeur immobilier mixte. Ceetrus SA devient alors New Immo Holding SA. Les activités de foncière sont gérées par la Foncière Ceetrus et les autres activités sous l'entreprise Nhood. Le Groupe communique ses actions sous une nouvelle marque « Nhood » soulignée par une signature manifeste « Des lieux, en Mieux ».

Cette nouvelle identité est construite autour d'une conviction : celle que l'immobilier ne doit pas rester immobile face aux défis démographiques et climatiques à venir. Par sa mission d'animer, de régénérer et de transformer des sites en nouveaux lieux de vie, pour le mieux-vivre ensemble, Nhood s'engage de manière responsable et exprime son ambition d'une création de valeur utile et durable pour le marché, pour et avec les habitants de la planète.

Nhood s'ouvre également à de nouveaux métiers des services immobiliers et se donne la possibilité d'agir au service d'un potentiel élargi de nouveaux clients. Cette création pose le premier jalon pour faire de la nouvelle entreprise un leader mondial référent des sites régénérés créateurs de valeur pour tous.

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 11 pays au 31 décembre 2023.

New Immo Holding SA est contrôlée par ELO (anciennement Auchan Holding SA).

1.2 FAITS MARQUANTS

Impact du conflit russo - ukrainien

Le Groupe New Immo Holding opère en Russie et en Ukraine depuis plus de 15 ans.

Malgré le conflit russo-ukrainien démarré le 24 février 2022, l'exposition de New Immo Holding reste limitée. La Russie et l'Ukraine combinées représentent environ 1,2% de la juste valeur des actifs, et 4,7% des revenus locatifs nets du groupe au 31 décembre 2023.

Dans ce contexte de guerre, les experts immobiliers n'ont pas mené leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie au 31 décembre 2023.

Rappelons que sur l'exercice 2022, le Groupe a constaté une diminution de la juste valeur de ses actifs de 174,5 millions d'euros en Russie et de 5,6 millions d'euros en Ukraine.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des sites exploités en Russie (19) et en Ukraine (1) sont ouverts.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2023

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2023 (hors Ukraine et Russie). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur de marché du patrimoine. Les méthodes d'évaluation appliquées sont présentées en note 4.4.

Gare du Nord

Dans le cadre du litige relatif au Contrat de Concession de la Gare du Nord, en cours depuis 2021, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné en premiere instance, le 22 septembre 2023, New Immo Holding à payer à SNCF Gares & Connexions la somme de 47 M€ en exécution de la "Garantie de bonne fin des travaux du projet Gare du Nord 2024" émise par New Immo Holding.

New Immo Holding a fait appel de cette décision auprès de la Cour d'appel de Paris, dont la décision est attendue au cours du premier semestre 2024. Au 31 décembre 2023, aucune provision pour ce litige n'a été constituée dans les comptes du Groupe au regard des éléments constitutifs du dossier qui permettront à la Cour d'appel de se prononcer.

Cession d'actifs en France et au Portugal

Sur le dernier trimestre de 2023, New Immo Holding a réalisé plusieurs cessions d'actifs en France et au Portugal. Ces opérations représentent un montant d'encaissement de 76 M€ (prix de cession des 3 principales opérations), soit 60% du montant annuel des encaissements liés aux cessions d'actifs.

Actifs détenus en vue de la vente

Sur le second semestre 2023, le Groupe est entré en négociation exclusive pour réaliser la cession de plusieurs actifs.

La réalisation de ces différentes transactions reste soumise soit à l'approbation des autorités compétentes locales soit l'approbation des autorités européennes.

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs de ces entités sont présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan consolidé. La note 2.3 détaille les impacts des différentes opérations et précise les entités concernées.

1.3 REFORME DE LA FISCALITE INTERNATIONALE (Pilier II)

En décembre 2021, l'OCDE a publié un modèle de règles (« Global Anti-Base Erosion Rules » ou « GloBE »), repris pour l'essentiel dans une directive adoptée en décembre 2022 par l'Union Européenne. Les entreprises concernées devront calculer un taux effectif d'impôt (TEI) selon les règles GloBE dans chacune des juridictions où elles opèrent et seront redevables d'un impôt complémentaire (« top-up tax ») si ce taux est inférieur au taux minimal de 15 %.

Le Groupe opère principalement dans des juridictions dont le taux d'impôt sur les sociétés est supérieur à 15%. Le Groupe a commencé le recensement des retraitements ainsi que la collecte des informations nécessaires au calcul de taux d'effectif d'impôt tel que définis par les règles GloBe. Le Groupe a également réalisé une première analyse sur la base du CbCR (Country by Country Reporting) comme le prévoient les mesures transitoires. Ces travaux préliminaires ne font pas apparaître d'effets significatifs sur les montants d'impôts à comptabiliser. Par ailleurs, le Groupe a appliqué au 31 décembre 2023 l'exemption pour les amendements à IAS 12 Impôt sur le résultat en lien avec la réforme fiscale internationale (Pilier II).

1.4 INFORMATION SUR LES RISQUES CLIMATIQUES

Afin de répondre aux défis du changement climatique et aux évolutions réglementaires, New Immo Holding s'est engagé dans une démarche volontaire en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

Le secteur immobilier est régi par une réglementation rigoureuse, mais nécessaire en vue de l'urgence climatique en matière d'énergie et de carbone pour la promotion de la ville durable.

Les conséquences du changement climatique pourraient avoir un impact sur les actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding. L'évolution réglementaire pourrait augmenter les coûts des projets et avoir un impact défavorable sur les résultats du groupe.

De même, les coûts de financement pourraient être impactés compte tenu de la prise en compte progressive de la performance climatique par les partenaires financiers.

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. La stratégie environnementale du Groupe s'articule autour de l'optimisation des performances énergétiques, la prévention des risques environnementaux, la mesure des actions RSE, le recours aux certifications internationales.

Le plan d'actions et les réalisations sont détaillés dans le paragraphe du Rapport financier intitulé « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise ».

1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le dénouement des opérations de cession engagées sur la fin de l'année 2023 devrait intervenir sur le premier trimestre 2024. Aucun autre évènement significatif n'est attendu.

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe New Immo Holding sont établis conformément aux normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2023 qui comprennent les IAS (International Accounting Standards), les IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et l'IFRIC (International Financial Reporting Standards Interpretration Committee). Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission Européenne :

https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023. Ces textes sont les suivants :

- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance y compris les différents amendements qui s'y rattachent dont l'information comparative à produire lors de la première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9
- Modifications d'IAS 8 – Définition des estimations comptables
- Modifications d'IAS 1 et du Practice Statement 2 – Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Modifications d'IAS 12 – Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction
- Modifications d'IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2

Ces textes n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les états financiers annuels du groupe.

Les textes IFRS publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont :

- Modifications d'IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Modifications d'IFRS 16 – Passif de location relatif à une cession-bail
- Modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 – Accords de financement de fournisseurs
- Modifications d'IAS 21 – Absence de convertibilité

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation une norme ou interprétation publiée mais pas encore entrée en vigueur.

2.1.3 Recours à des estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite de la part de la Direction l'exercice de son jugement, d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges ainsi que les informations données dans les notes annexes.

Dans le cadre de l'établissement des états financiers consolidés, les jugements significatifs exercés par la Direction pour appliquer les méthodes comptables et les principales estimations portent notamment sur les éléments suivants :

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)

- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11)
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)
- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)
- La juste valeur des actifs financiers et des instruments dérivés (cf. note 6)

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou du fait de nouvelles informations. Les valeurs réelles pourraient être différentes des valeurs estimées.

Enfin, en application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

2.1.4 Opérations en devises

La monnaie fonctionnelle de New Immo Holding et la monnaie de présentation des états financiers consolidés sont l'euro.

Conversion des états financiers des entreprises étrangères

New Immo Holding n'ayant pas de filiale exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

- Les postes du bilan, à l'exception des capitaux propres qui sont maintenus au taux historique, sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture ;
- Les postes du compte de résultat sont convertis au cours moyen de change de la période ;
- Les flux sont convertis au cours moyen de change de la période.

Les différences de conversion qui résultent de l'application de cette méthode sont portées au poste « Profits ou pertes de conversion » inclus dans l'état du résultat global, au sein des autres éléments du résultat global, et sont comptabilisées en résultat lors de la cession de l'investissement net.

Du fait des conditions de marché, les couvertures des prêts en roubles n'ont pas pu être renouvelées depuis avril 2022. En accord avec IAS 21, la qualification de NI (Net Investment) des prêts en rouble a été retenue pour les comptes IFRS (comptabilité de couverture NI) au 31 décembre 2022 et 31 décembre 2023. De ce fait la réévaluation de ces financements a été comptabilisée en capitaux propres (CTA currency translation adjustment) et sera reconnu en compte de résultat lors de la sortie de périmètre de l'entité.

Comptabilisation des opérations en devises

Les opérations libellées en devises étrangères sont converties en euros au cours de change en vigueur à la date de l'opération.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères, couverts ou non, sont convertis en euros au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice ; les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat de la période.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en devises étrangères et qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

2.1.5 Présentation de l'information financière

Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au million d'euros le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

État de la situation financière

Les actifs et passifs entrant dans le cycle normal de l'activité sont classés en éléments courants. Les autres actifs et passifs sont classés en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie est établi en conformité avec la norme IAS 7, selon la méthode indirecte à partir du résultat net de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles (y compris les impôts) ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

2.2.1 Principes et méthodes de consolidation

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

Les intérêts ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Ils sont présentés sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des intérêts ne donnant pas le contrôle ».

Les entreprises dans lesquelles New Immo Holding exerce, soit un contrôle conjoint, soit directement ou indirectement une influence notable sur la gestion et la politique financière sans en avoir le contrôle sont comptabilisées par mise en équivalence. La quote-part de New Immo Holding dans les profits ou pertes de l'entreprise associée est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ». Si la quote-part de New Immo Holding dans les pertes d'une entreprise associée est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, dans ses comptes consolidés, New Immo Holding cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes, à moins d'avoir une obligation légale ou implicite ou de devoir effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 pour toutes les entités comprises dans le périmètre de consolidation. Les états financiers consolidés intègrent les comptes des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. Pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation est présentée en note 15.

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

En cas d'opération d'acquisition, une analyse est conduite afin de déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou de l'acquisition d'un actif isolé.

L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée selon les principes décrits ci-dessous ;

- Si le groupe d'actifs acquis ne remplit pas la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs isolés. Le prix d'acquisition est alors affecté aux actifs et aux passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition ;
- Si le groupe d'actifs acquis remplit la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 à compter de la date de prise de contrôle.

Selon la méthode de l'acquisition, les actifs acquis, les passifs et les passifs éventuels assumés sont évalués à leur juste valeur sauf exception.

Les goodwill correspondent à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée lors du regroupement d'entreprises augmentée, le cas échéant, de la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue et de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle, et le montant des actifs identifiables acquis et des passifs et passifs éventuels assumés à la date d'acquisition. Ils sont déterminés de façon provisoire lors de l'acquisition et peuvent être révisés dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

Le goodwill peut correspondre aussi à un gain d'impôt à reconnaître suite à une structure de

détention des immeubles génératrice d'optimisation fiscale.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat

Le *goodwill* est déterminé à la date de prise de contrôle de l'entité acquise et ne fait l'objet d'aucun ajustement ultérieur au-delà de la période d'évaluation. Les variations ultérieures des parts d'intérêts dans une filiale qui n'aboutissent pas à une perte de contrôle sont comptabilisées directement dans les capitaux propres du groupe.

En cas d'acquisition par étapes, la quote-part antérieurement détenue par New Immo Holding et ses filiales est réévaluée à sa juste valeur. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de la participation est enregistrée en compte de résultat lorsque l'une des étapes conduit à une prise de contrôle. Lors de la perte de contrôle d'une filiale, la quote-part éventuellement conservée directement ou indirectement par New Immo Holding est réévaluée à sa juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée comptabilisée par mise en équivalence est comptabilisé au sein du poste « Participations dans les sociétés mises en équivalence ».

En application de la norme IFRS 3 « regroupements d'entreprises » :

• les frais d'acquisition sont comptabilisés en autres produits et charges opérationnels non courants lorsqu'ils sont encourus ;

• les ajustements de prix d'acquisition conditionnels sont estimés initialement à leur juste valeur et inclus dans la contrepartie transférée. Passée la période d'évaluation de douze mois, les variations de valeur ultérieures des passifs afférents sont comptabilisées en compte de résultat.

2.2.3 Perte de contrôle exclusif

La perte de contrôle exclusif donne lieu à une modification de l'entité économique et donc à un résultat de cession non seulement sur les titres cédés mais également sur les titres conservés par la société cédante reflétant ainsi comptablement le changement de nature de l'actif détenu avant et après la perte de contrôle.

La cession aboutit ainsi à :
- la décomptabilisation des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la filiale, à leur valeur comptable à la date de perte du contrôle exclusif ;
- la décomptabilisation de la valeur comptable à la date de perte du contrôle exclusif des participations ne donnant pas le contrôle,
- la reprise des gains ou pertes recyclables relatifs à cette filiale compris parmi les autres éléments du résultat global (OCI) et attribuables au groupe ;
Cette reprise est effectuée par résultat ou par capitaux propres, selon le traitement qui aurait été appliqué si l'entité consolidante avait cédé directement les actifs ou les passifs à l'origine de ces gains ou de ces pertes.
- la constatation d'un résultat global de cession attribué aux propriétaires de la société mère ;
- la comptabilisation de l'éventuel investissement résiduel dans cette filiale à la juste valeur à la date de perte du contrôle.
Toutefois, si la société cédante apporte ou vend une filiale à une entreprise associée ou une joint-venture comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, il existe un choix de méthode comptable, résultant d'un conflit entre les dispositions des normes IFRS 10 et IAS 28.

Dans l'attente de l'évolution des textes, Le Groupe a décidé d'appliquer l'approche IFRS 10 conduisant à la réévaluation à la juste valeur des intérêts conservés dans la filiale cédée (intérêts conservés à travers la participation dans l'entreprise associée ou la joint-venture) et à la constatation d'un résultat de cession total, plutôt que ne pas procéder à cette réévaluation et de constater un résultat partiel de cession relatif uniquement à la quote-part cédée.

Opérations de périmètre au 31 décembre 2023

en nombre de sociétés	31/12/2022	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de méthode de consolidation	31/12/2023
Filiales en intégration globale	132	2	7	-	-7	1	135
Mises en équivalence	39	-	3	-	-1	-1	40
TOTAL	**171**	**2**	**10**	**-**	**-8**	**-**	**175**

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 sont :

France – Acquisitions, création et fusion de sociétés

Fin 2022, Nhood Holding a acquis 56,7% des titres de la société Stéréograph. Cette société est intégrée au périmètre de consolidation en 2023 selon la méthode de l'intégration globale.

La société Ceetrus France a acquis 100% des titres de la société Ceetrus Petite Foret SAS, consolidée en intégration globale.

La société Digital Factory a été absorbée à 100% par la société Nhood Holding.

Suite à une réorganisation juridique, New Immo Holding est devenu actionnaire à 100% de la société HUIS ; ce qui a généré un changement de méthode de consolidation pour cette entité.

Création des sociétés Can Holding, Can Pau et Can Villebon. Les sociétés sont détenues à 40,64% par Neoprès 3 et 59,36% par New Invest SCI (partenaire externe). Etant donné que Neoprès 3 exerce une influence notable sur ces sociétés, elles sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (cf. note 1.2)

Belgique – Liquidation de société

La société Ceetrus Finance a été liquidée.

Afrique – Création de sociétés

Création des sociétés SPV CI Abidjan Akwaba, Abidjan Project, SPV Dakar Nord Foire, Dakar Project, consolidées en intégration globale.

Pologne – Liquidation de sociétés

Les sociétés Korporacja Inwestycyjna Krasnicka - sp z o.o, Sena - sp z.o.o, Rodessa Investments - sp z.o.o , Baikor – SA ont été liquidées.

Portugal – Liquidation & Cession de société

La holding Nhood Holding Portugal a été liquidée.

2.3 ACTIVITES ABANDONNEES OU EN COURS DE CESSION, ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Portugal

Le 28 décembre 2023, un accord a été conclu en vue de la cession de la société Sintra Retail Park pour un montant de 41 millions d'euros. La réalisation de cette opération a été retardée pour des raisons de calendrier mais doit se conclure en janvier 2024

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs de Sintra Retail Park sont traités dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 comme des actifs et passifs destinés à être cédés.

Hongrie

Entrée en négociations exclusives avec Indotek Group depuis le 1er septembre 2021, New Immo Holding a envisagé la cession de sa filiale Ceetrus Hungary.

Sur l'exerice 2023, les négociations entre les parties ont permis la signature en octobre d'un accord préliminaire de cession des actions de deux entités du groupe : Nhood Services Hungary et Ceetrus Hungary.

La réalisation de cette transaction est soumise à l'approbation des autorités européennes mais devrait être finalisée dans le courant du premier trimestre 2024.

Dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs de Ceetrus Hungary et Nhood Services Hungary sont présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan au 31 décembre 2023.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

31/12/2023

en millions d'euros	TOTAL
Goodwill	3,5
Autres immobilisations incorporelles	0,3
Immobilisations corporelles	0,3
Immeubles de placement	162,5
Actifs d'impôts différés	2,5
Actifs non courants	**169,1**
Créances clients	1,8
Autres actifs courants	0,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	57,7
Actifs courants	**60,2**
TOTAL ACTIFS	**229,3**

en millions d'euros	TOTAL
Autres passifs non courants	3,3
Dettes locatives non courantes	0,0
Passifs d'impôts différés	9,8
Passifs non courants	**13,2**
Provisions courantes	1,0
Dettes fournisseurs	0,8
Dettes d'impôts	0,6
Dettes locatives courantes	0,1
Autres passifs courants	3,7
Passifs courants	**6,2**
TOTAL PASSIFS	**19,4**

31/12/2022

en millions d'euros	TOTAL
Goodwill	0,3
Immobilisations corporelles	0,1
Immeubles de placement	148,1
Actifs d'impôts différés	0,4
Actifs non courants	**148,9**
Créances clients	0,1
Autres actifs courants	0,9
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7,4
Actifs courants	**8,4**
TOTAL ACTIFS	**157,3**

en millions d'euros	TOTAL
Autres passifs non courants	2,6
Passifs d'impôts différés	4,7
Passifs non courants	**7,3**
Provisions courantes	0,5
Dettes fournisseurs	1,4
Dettes d'impôts	0,0
Autres passifs courants	5,1
Passifs courants	**7,0**
TOTAL PASSIFS	**14,3**

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

Principes comptables

En application d'IFRS 8 *Secteurs opérationnels*, les secteurs opérationnels sont déterminés sur la base de l'information mise à la disposition de la Direction (Principal Décideur Opérationnel) pour évaluer les performances et l'activité de l'ensemble constitué par New Immo Holding et ses filiales et des différents secteurs qui le composent.

Un secteur opérationnel est une composante du périmètre de consolidation qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus ou supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes.

Le Groupe New Immo Holding est organisé, pour les besoins du management, par site. Un site regroupe un ensemble d'actifs immobiliers (centres commerciaux, bureaux, logements, loisirs, etc.) dans un périmètre géographique défini. Le management contrôle les résultats opérationnels et prend des décisions stratégiques concernant chaque site de manière distincte. Etant donnée qu'aucune information par site n'est suivie par le management et qu'aucun ne dépasse les seuils quantitatifs au sens de la norme IFRS 8, les secteurs présentés correspondent à un regroupement de sites par zones géographiques. Ce regroupement correspond à un ensemble de sites présentant des caractéristiques similaires d'un point de vue économique, règlementaire et environnementale.

Ces secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

- **France** ;
- **L'Europe de l'Ouest** qui regroupe l'Italie, l'Espagne, la Portugal et le Luxembourg ;
- **L'Europe de l'Est** qui regroupe la Pologne, la Russie, l'Ukraine, la Roumanie et la Hongrie
- **L'Afrique** qui regroupe la Côte d'Ivoire et le Sénégal

Une colonne « **Holding et autres activités** » regroupe en particulier les sociétés holding ainsi que la société chargée de traiter les financements et le suivi de la Trésorerie pour le compte du Groupe.

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

31/12/2023 en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2023
Revenus locatifs nets	**269,4**	**147,6**	**12,1**	**-0,1**	**0,1**	**537,2**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	19,0	32,4	5,3	0,0	0,0	56,6
Excédent brut opérationnel	203,4	125,4	96,6	-0,6	-29,9	394,8
Résultat opérationnel	**-67,3**	**90,2**	**129,8**	-0,7	**-35,4**	**116,5**
Résultat financier						-114,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-0,3
Charge d'impôt						-4,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						-2,7

31/12/2022 en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2022
Revenus locatifs nets	**259,4**	**140,1**	**111,7**	**0,0**	**-0,2**	**511,0**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	14,9	23,3	5,0	0,0	0,0	43,4
Excédent brut opérationnel	206,9	97,0	88,7	-1,2	-24,7	366,6
Résultat opérationnel	**251,9**	**97,3**	**-102,3**	**-1,2**	**-25,6**	**220,1**
Résultat financier						-85,3
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						14,2
Charge d'impôt						-83,5
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						65,5

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31/12/2023 ACTIFS *(en millions d'euros)*	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2023
Goodwill	15,6	79,6	-	-	-	95,2
Immobilisations corporelles et incorporelles [1]	31,6	15,1	6,9	0,2	5,6	59,4
Immeubles de placement [1]	3 963,1	2 035,3	1 161,7	3,3	-	7 163,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	54,5	370,2	1,0	-	-	425,6
Autres actifs non courants	3,2	297,5	12,5	0,3	246,9	560,5
Autres actifs courants	312,0	304,6	328,2	13,2	133,0	1 090,9
TOTAL DES ACTIFS	4 379,9	3 102,3	1 510,3	17,1	385,5	9 395,0

(1) y compris actifs « droit d'utilisation »

31/12/2022 ACTIFS *(en millions d'euros)*	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2022
Goodwill	13,1	82,8	0,0	0,0	0,0	95,9
Immobilisations corporelles et incorporelles (1)	34,7	11,5	8,0	0,1	10,9	65,2
Immeubles de placement (1)	4 156,3	2 112,2	1 065,8	0,0	0,0	7 334,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	49,7	390,4	0,1	0,0	5,3	445,6
Autres actifs non courants	1,7	237,3	11,7	0,4	244,1	495,1
Autres actifs courants	309,3	279,7	304,7	3,7	109,6	1 007,0
TOTAL DES ACTIFS	4 564,9	3 113,8	1 390,4	4,1	369,9	9 443,1

(1) y compris actifs « droit d'utilisation »

NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL

4.1 GOODWILL

Principes Comptables

La détermination des *goodwill* (ou écarts d'acquisition) issue des regroupements d'entreprise est décrite en note 2.2.2. Les *goodwill* ne sont pas amortis mais font annuellement, à la clôture de l'exercice, l'objet d'un test de dépréciation et lorsque des événements ou des circonstances indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'intervenir. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Pour New Immo Holding, les UGT correspondent au plus petit groupe d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Le *goodwill* issu des regroupements d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies des regroupements d'entreprises. Sur cette base, les *goodwill* de New Immo Holding sont testés au niveau de chaque pays.

Les pertes de valeur significatives sont enregistrées sur la ligne « Dépréciation des *goodwill* » du compte de résultat.

Dans le cas où un *goodwill* est généré du fait de la reconnaissance d'un impôt différé passif au titre de la réévaluation à la juste valeur d'un immeuble de placement, l'impôt différé passif est déduit de la valeur comptable du *goodwill* pour les besoins des tests de dépréciation réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT).

Dépréciation des goodwill

La norme IAS 36 - Dépréciation des actifs définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses immobilisations corporelles y compris les droits d'utilisation, incorporelles y compris le goodwill, n'excède pas sa valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est définie comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La juste valeur diminuée des coûts de cession est le montant qui peut être obtenu de la cession d'un actif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation, moins les coûts de sortie. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés et attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité.

Pour les immobilisations corporelles (y compris droits d'utilisation) et incorporelles (y compris goodwill), la valeur recouvrable est testée dès l'apparition d'indices de perte de valeur. Ce test est également effectué une fois par an (dans la pratique au 31 décembre afin de tenir compte de la saisonnalité de l'activité) pour les actifs à durée de vie indéfinie.

Les flux de trésorerie après impôt sont estimés sur la base des plans à 3 ans réactualisés de l'année écoulée. Au-delà, les flux sont extrapolés pendant 6 ans par application d'un taux de croissance constant sur une période qui correspond à la durée d'utilité estimée de l'actif corporel. Pour les tests portant sur les actifs d'un pays (comprenant le goodwill), les flux sont donc estimés sur une période de 9 ans avec prise en compte d'une valeur terminale, calculée à partir de l'actualisation à l'infini des données de la 9e année. Les taux de croissance perpétuelle sont déterminés sur la base des données du Fonds monétaire international.

Les flux sont actualisés au coût moyen pondéré du capital après impôt, majoré d'une prime de risque spécifique à chaque pays.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. New Immo Holding a défini comme UGT la galerie marchande. Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable de l'actif ou de l'UGT à laquelle il appartient excède sa valeur recouvrable. Les goodwill sont testés par pays et par activité, et l'actif du groupe d'UGT comprend alors les immobilisations corporelles, incorporelles, le goodwill rattaché au pays et à l'activité et son besoin en fonds de roulement.

Concernant le goodwill généré du fait de la reconnaissance d'un impôt différé passif au titre de la réévaluation à la juste valeur d'un immeuble de placement, la baisse de cette valeur conduisant à une baisse de l'impôt différé passif entraine une dépréciation de ce goodwill.

en millions d'euros	31/12/2022	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements [1]	31/12/2023
Valeur Brute	215,7	2,4	-	-	-3,2	215,0
Dépréciations	-119,8	-	-	-	-	-119,8
VALEUR NETTE	**95,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**95,2**

[1] *écarts de conversion et virements poste à poste*

L'acquisition de la société Stéréograph par Nhood Holding a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 2,4 M€ sur l'exercice.

Les actifs de la société Sintra Retail Park porteuse d'un Goodwill de 3,2 M€ ont été classés en actifs destinés à la vente.

en millions d'euros	31/12/2021	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements [1]	31/12/2022
Valeur Brute	216,0	-	-	-	-0,3	215,7
Dépréciations	-119,8	-	-	-	-	-119,8
VALEUR NETTE	**96,2**	**-**	**-**	**-**	**-0,3**	**95,9**

[1] *écarts de conversion et virements poste à poste*

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
France	15,5	13,1
Europe de l'Ouest	79,6	82,8
Europe de l'Est	0,0	0,0
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	**95,2**	**95,9**

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

Principes Comptables

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels. Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels acquis ou développés en interne.

Les actifs incorporels acquis séparément par les sociétés du périmètre de consolidation sont comptabilisés au coût, et ceux acquis par voie de regroupement d'entreprise à leur juste valeur. Conformément aux dispositions de la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée ne sont pas amorties et font l'objet d'une revue de leur valorisation lors de survenance d'événements susceptibles de remettre en cause leur valeur et dans tous les cas au minimum une fois par an. Lorsque leur valeur recouvrable s'avère inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Les autres immobilisations incorporelles, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie déterminée, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Ainsi, les licences et les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne, qui remplissent l'ensemble des critères imposés par la norme IAS 38, sont immobilisés et amortis sur une durée d'utilité de 3 ans. Par exception, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue sont amortis sur 5 ans. Ces immobilisations font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indice de perte de valeur.

en millions d'euros	31/12/2022	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2023
Valeur brute	85,3	9,7	-9,8	1,4	-	2,9	89,5
Amortissements et dépréciations	-65,7		1,6	-1,2	-10,8	0,8	-75,3
VALEUR NETTE	**19,6**	**9,7**	**-8,2**	**0,3**	**-10,8**	**3,7**	**14,2**

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2021	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2022
Valeur brute	83,0	7,1	-8,8	-	-	4,0	85,3
Amortissements et dépréciations	-52,9	-	-	-	-13,2	0,4	-65,7
VALEUR NETTE	**30,1**	**7,1**	**-8,8**	**-**	**-13,2**	**4,3**	**19,6**

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

Le poste d'immobilisations incorporelles est principalement composé des licences et logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne.

Les investissements sur l'exercice 2023 ont principalement eu lieu chez Nhood Holding SAS. Ils concernent des investissements de la Direction des Projets Métier du Système d'Information.

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements sont calculés selon la méthode des composants, assise sur la durée de vie d'utilité de l'immobilisation. Les amortissements sont ainsi calculés en fonction des durées suivantes :

- Constructions (gros œuvre) : 30 ans
- Étanchéité toitures, assainissement et revêtements de sols : 20 ans
- Agencements et aménagements : 6 ans 2/3 et 8 ans
- Installations techniques, matériel et outillage : 3 à 10 ans
- Autres immobilisations : 3 à 5 ans

Pour le Groupe, les immobilisations corporelles comprennent les actifs d'exploitation (principalement des bureaux occupés par le Groupe lorsque ce dernier en est propriétaire) comme les équipements et d'autres matériels de bureaux.

En application de la norme IFRS 16, les immobilisations corporelles comprennent également les actifs « droit d'utilisation » qui correspondent aux paiements restants au titre des loyers des actifs d'exploitation (principalement des bureaux), des contrats de location de véhicules et d'autres équipements et matériels de bureaux.

L'actif « droit d'utilisation » est initialement évalué au coût, puis ensuite amorti de façon linéaire sur la durée estimée du contrat. La valeur de l'actif peut être également ajustée pour tenir compte de certaines réévaluations de la dette locative et le cas échéant, diminuée des éventuelles pertes de valeur, conformément à IAS 36.

Le Groupe a choisi de ne pas comptabiliser les actifs « droit d'utilisation » pour les contrats à court terme dont le bail a une durée inférieure ou égale à 12 mois et les locations d'actifs de faible valeur. Le Groupe comptabilise les loyers liés à ces contrats de location en charges.

en millions d'euros	31/12/2022	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements [1]	31/12/2023
Terrains, constructions et agencements	29,2	1,9	-	-	-	-21,3	9,7
Matériels et autres immobilisations	11,6	0,7	-0,4	0,1	-	0,1	12,0
Immobilisations corporelles en cours	19,4	8,4	-	-	-	4,9	32,6
Valeur brute	**60,2**	**11,0**	**-0,4**	**0,1**	**-**	**-16,6**	**54,3**
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,9	-	-	-	-1,3	8,3	-10,9
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,4	-	-	0,1	-1,0	0,4	-9,9
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-10,7	-	-	-	-	0,8	-9,9
Amortissements et dépréciations	**-38,0**	**-**	**-**	**0,1**	**-2,2**	**9,5**	**-30,7**
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	34,2	3,2	-0,9	-	-	-2 ,9	33,6
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-10,7	-	-	-	-4,7	3,4	-12,0
Droits d'utilisation IFRS 16	**23,4**	**3,2**	**-0,9**	**-**	**-4,7**	**0,5**	**21,5**
VALEUR NETTE	**45,6**	**14,2**	**-1,3**	**0,2**	**-6,9**	**-6,6**	**45,2**

[1] *écarts de conversion et virements poste à poste*

L'augmentation des immobilisations corporelles en cours sur l'année 2023 provient principalement de Nhood France et Ceetrus France pour 5,3 millions d'euros.

en millions d'euros	31/12/2021	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2022
Terrains, constructions et agencements	28,9	0,2	-	-	-	0,1	29,2
Matériels et autres immobilisations	12,3	0,7	-1,0	-0,1	-	-0,4	11,6
Immobilisations corporelles en cours	35,1	1,4	-3,3	-1,3	-	-12,5	19,4
Valeur brute	**76,3**	**2,4**	**-4,3**	**-1,5**	**-**	**-12,8**	**60,2**
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,1	-	-	-	-1,2	0,3	-17,9
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-8,8	-	-	-	-0,8	0,3	-9,4
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-13,5	-	-	-	-	2,8	-10,7
Amortissements et dépréciations	**-39,4**	**-**	**-**	**-**	**-2,0**	**3,4**	**-38,0**
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	29,1	13,6	-9,1	2,7		-2,2	34,2
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-7,1	-	-	-0,9	-5,2	2,5	-10,7
Droit d'utilisation IFRS 16	**22,0**	**13,6**	**-9,1**	**1,9**	**-5,2**	**0,3**	**23,4**
VALEUR NETTE	**59,0**	**16,0**	**-13,4**	**0,4**	**-7,3**	**-9,2**	**45,7**

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des droits d'utilisation sur l'année 2022 provient principalement de Nhood France pour 8,5 millions d'euros.

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principes Comptable

Immeubles de placement

(hors actifs « droit d'utilisation »)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement. Les galeries marchandes, les parcs d'activités commerciales et les réserves foncières détenues par le Groupe sont ainsi comptabilisés en immeubles de placement.

Les immeubles de placement, inscrits sur une ligne distincte à l'actif du bilan consolidé, sont initialement évalués au coût, incluant le prix d'achat, les divers coûts de transaction (y compris taxes non récupérables, droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes), les coûts directement attribuables pour mettre l'immeuble de placement selon l'utilisation prévue par la Direction et, quand ils sont applicables, les coûts d'éviction et les coûts d'emprunts.

New Immo Holding ayant opté, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement, ces derniers sont enregistrés, après cette reconnaissance initiale, à leur juste valeur. Cette juste valeur est telle que définie par la norme IFRS 13. Elle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La valeur retenue dans les états financiers consolidés est la valeur hors droits de mutation.

Le compte de résultat enregistre ainsi sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché n – (valeur de marché n - 1 + augmentation des immeubles de placement de la période n).

Les augmentations des immeubles de placement sont constituées des dépenses d'investissement, des coûts d'éviction, des intérêts financiers capitalisés et autres coûts relatifs à leur développement (certains coûts internes de personnel et coûts identifiés directement affectables peuvent être capitalisés pendant les phases de construction ou de restructuration).

Les immobilisations en cours de construction sont également évaluées à la juste valeur si celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Lorsque tel n'est pas le cas, les immobilisations en cours de construction sont évaluées au coût diminué de leur perte de valeur jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée de manière suffisamment fiable. Pour ce faire, il est pris en considération, entre autres, le degré d'avancement d'obtention des autorisations administratives, de la construction et de la commercialisation.

En cas de restructuration pour une utilisation future et continue en tant qu'immeuble de placement, l'actif continue d'être reconnu en tant qu'immeuble de placement.

Pour les immeubles de placement évalués au coût, un test de perte de valeur est réalisé, dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Quand ce type d'indice existe, si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

En cas de cession, la plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente net des coûts de transaction et la valeur nette comptable de l'actif. Il est précisé que lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de l'étalement des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession. Le même traitement est appliqué aux dettes nées de l'étalement des droits d'entrée perçus.

Conformément à la norme IAS 40, dans la détermination de la juste valeur d'un immeuble de placement le Groupe ne doit pas comptabiliser deux fois les actifs et les passifs distincts. Les justes valeurs fournies par les experts immobiliers sont analysées et corrigées si elles prennent en compte des éléments comptabilisés par ailleurs. En pratique sont retraités :

- les effets d'étalement de franchises de loyers et paliers accordés aux preneurs ;
- les effets d'étalement de droits d'entrées perçues par le Groupe ;
- les effets des loyers payés à l'avance dans le cadre des locations simples.

En cas d'indemnité d'éviction versé à un locataire en place lors de la résiliation de son bail par le Groupe, celle-ci est comptabilisée

dans le coût de l'actif immobilisé si son versement permet de modifier le niveau de performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées, en cas de récupération des locaux pour travaux d'extension ou de transfert des anciens locataires dans un nouveau site). Dans les autres cas, les indemnités d'éviction sont comptabilisées en charges.

Droits d'utilisation immeubles de placement

Dans certains cas le Groupe est preneur de biens immobiliers qui rentrent dans la catégorie des immeubles de placement selon la norme IAS 40. Dans ce cas, selon la norme IFRS 16, le Groupe reconnait un actif « droit d'utilisation » dans la catégorie « immeubles de placement » du bilan.

L'actif « droit d'utilisation » est initialement évalué au coût (montant initial de la dette locative additionnée de tous les coûts encourus, déduction faite des primes de location reçues), puis l'actif est enregistré en juste valeur.

Le Groupe a choisi de ne pas comptabiliser les actifs « droit d'utilisation » pour les contrats à court terme dont le bail a une durée inférieure ou égale à 12 mois et les locations d'actifs de faible valeur. Le Groupe comptabilise les loyers liés à ces contrats de location en charges.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les actifs destinés à être cédés sont classés en tant qu'actif courant détenu en vue de la vente si l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate et si sa vente est hautement probable dans un délai ne dépassant pas un an. Ces actifs sont alors présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » au bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont présentés, le cas-échéant, sur une ligne distincte au passif.

Pour répondre à cette qualification, le Groupe devrait lancer un processus actif de cession ou avoir signé une promesse de vente engageante non assortie de conditions suspensives inhabituelles. A la date de transfert, l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué sur la base de la juste valeur.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Un processus d'évaluation du patrimoine immobilier a été mis en place pour estimer la juste valeur des immeubles de placement. Deux experts immobiliers indépendants interviennent et se répartissent l'évaluation des immeubles de placement de l'ensemble du groupe. Cette mission a été confiée à Cushman et Wakefield & CBRE, à l'issue d'un processus de sélection par appel d'offres, pour une durée de trois ans. Elle est réalisée selon les normes de la profession, et en particulier : la Charte de l'expertise en évaluation immobilière pour la France, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Ces différents textes régissent notamment la qualification des évaluateurs, les principes déontologiques ainsi que les méthodologies d'évaluation. La rémunération des experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts principalement par la méthode d'actualisation des cash-flows futurs (ou méthode DCF pour Discounted Cash-Flow). Cette méthode consiste à projeter les revenus futurs générés pendant la potentielle durée de détention puis de déterminer le prix de vente en fin de période à l'aide d'un taux de sortie sur les revenus en année de vente. Ces revenus futurs sont ensuite actualisés à la date de valeur à l'aide d'un taux d'actualisation reflétant le niveau de risque perçu.

Cet exercice est réalisé selon la meilleure connaissance de marché par les experts, basée sur les transactions comparables mais aussi des transactions en cours non encore finalisées mais reflétant l'appétit des investisseurs à date. Cette estimation requiert toutefois des jugements importants pour déterminer les 3 : critères utilisés pour l'évaluation de la juste valeur des actifs : le loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m2, le Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie et le Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif. Les experts analysent les budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement par des avantages à accorder aux locataires. Il est aussi tenu compte d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien et/ou son emplacement.

Compte tenu du caractère estimatif de ce type d'évaluations, le résultat de cession de certains actifs immobiliers pourrait différer de l'évaluation réalisée.

Les réserves foncières et les immeubles en développement (s'ils remplissent les critères définis précédemment) sont également valorisés à la juste valeur. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée dans certaines situations de la méthode par comparaison. La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière. Pour les immeubles en cours de développement, le coût des travaux restant à payer et le coût de portage financier sont déduits du prix prévisionnel de vente de l'immeuble pour déterminer la juste valeur. En principe, les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet identifié.

À chaque campagne d'expertise, les évaluations réalisées par les experts immobiliers indépendants sont revues par les équipes New Immo Holding. Lors de cette revue, New Immo Holding s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts. Par ailleurs, ce processus inclut des échanges sur les hypothèses retenues par les experts et sur le résultat des évaluations.

Sauf cas particuliers, le principe retenu est que le patrimoine de New Immo Holding fait l'objet d'une expertise, à l'exception néanmoins :

- des immeubles en vente, sous promesse de vente en date de clôture ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix proposé déduction faites des coûts estimés de vente.
- des immeubles acquis moins de six mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle, qui sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les valeurs communiquées par les experts sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés par les experts.

Les évaluations à la juste valeur des immeubles de placement sont réputées relever dans leur ensemble du niveau 3 tel que défini par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2 (cf. note 6.5 pour définition). En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas. New Immo Holding n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023, New Immo Holding dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en France et à l'étranger (hors Russie et Ukraine) et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie, comme indiqué en note 1.2.

4.4.1 Immeubles de placement

en millions d'euros	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût historique	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
AU 31/12/2021	**7 013,5**	**163,4**	**67,0**	**7 244,0**
Entrées de périmètre				
Investissements	424,7	-	9,0	433,8
Cessions et sorties de périmètre	-56,8	-1,0	-17,3	-75,1
Reclassements et autres mouvements	-18,7	-123,3	0,1	-141,8
Variation de change	6,2	-0,8	-0,1	5,2
Variation de juste valeur	-134,6	-	2,9	-131,7
AU 31/12/2022	**7 234,5**	**38,4**	**61,4**	**7 334,3**
Entrées de périmètre				
Investissements	200,9	-	6,9	207,9
Cessions et sorties de périmètre	-112,0	-0,6	-6,0	-118,5
Reclassements et autres mouvements	-75,0	54,7	-	-20,3
Variation de change	21,8	-0,3	-1,0	20,5
Variation de juste valeur	-249,2	-	-11,3	-260,5
AU 31/12/2023	**7 021,1**	**92,2**	**50,1**	**7 163,4**

Mouvements de la période

Les principaux investissements de l'exercice 2023 correspondent à :

- l'acquisition de Flunch et de la coque du site V2 à Villeneuve d'Ascq pour 38 millions d'euros ;
- la galerie de Ceetrus Petit Forêt pour 9 millions d'euros,
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 82 millions d'euros ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Roumanie, Italie et Pologne pour 37 millions d'euros.

Les cessions intervenues durant l'exercice 2023 concernent principalement :

- la France avec la cession des sites de Pau, Villebon, Castres, Biganos pour 66 millions d'euros ;
- le Portugal avec la cession du site Gloreriquente pour 27 millions d'euros ;
- la Roumanie avec la cession d'une partie du terrain de Brasov pour 6 millions d'euros ;
- la Pologne avec les cessions des sites de Sosnowiec, Rumia et Wroclaw pour 3 millions d'euros ainsi qu'un droit d'utilisation du terrain de Piaseczno pour 1 million d'euro.

Le poste reclassements comprend principalement le transfert entre droits d'utilisation et immeubles de placement et la mise en service des immeubles de placement.

Les autres mouvements correspondent principalement au reclassement des immeubles de placement de la Hongrie et du Portugal en actifs destinés à être cédés pour 14 millions d'euros.

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement à la juste valeur	7 075,6	7 279,7
Immeubles de placement au coût historique	92,2	38,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	**7 167,8**	**7 318,0**
Droits d'utilisation immeubles de placement	50,1	61,4
Retraitement de double comptabilisation (1)	-54,5	-45,1
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**7 163,4**	**7 334,3**

(1) étalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 31 décembre 2023 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m² [1]	Taux d'actualisation (%) [2]	Taux de sortie (%) [3]
France	357,0€/m2	8,23%	6,44%
Europe de l'Ouest	271,3€/m2	8,98%	7,19%
Europe de l'Est	176,8€/m2	11,79%	9,09%

[1] Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m²

[2] Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

[3] Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif

Sensibilité des justes valeurs

Une augmentation des taux de rendement ou des taux d'actualisation aurait pour incidence une diminution de la valeur totale des immeubles de placement, et inversement. Une augmentation des loyers aurait pour incidence une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement, et inversement.

Les hypothèses critiques sont définies pays par pays et les tests de sensibilité sont effectués au niveau de chaque pays. A titre d'information, les tests de sensibilité sur la France donnent les tendances suivantes :

Une hausse de +0,5 % du taux d'actualisation engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -7,9 %.

Une baisse de -0,5% du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 5,4 %.

Une augmentation des loyers de 3% engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,9%.

Une diminution des loyers de 3% engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de-2,9 %.

NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

5.1 EVOLUTION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE

L'évolution de la valeur des titres dans les sociétés mises en équivalence s'explique de la manière suivante :

en millions d'euros	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2022	**445,6**
Résultat de l'exercice [1]	-0,3
Dividendes reçus	-3,8
Augmentations et réductions de capital	1,5
Variations de périmètre	-5,0
Autres mouvements [2]	-12,5
AU 31/12/2023	**425,6**

[1] y compris variation de juste valeur des immeubles de placement
[2] dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé des opérations de réduction d'Alegro Setubal pour -5,5 millions d'euros et d'augmentation pour CAN 6,7 millions d'euros.

Le poste « Variations de périmètre » provient du changement de méthode de consolidation de HUIS.

Les « Autres mouvements » concernent principalement l'ajustement du prix de cession définitif de Patrimonio Real Estate Spa pour -10,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, 40 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 39 sociétés au 31 décembre 2022.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

		% de contrôle		Valeur d'équivalence	
Pays	**Sociétés**	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
France					
	Immaucom	20,00%	20,00%	36,8	38,0
	CAN	40,64%	0,00%	6,8	0,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
Espagne					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	68,2	68,7
Luxembourg					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	25,2	24,4
Portugal					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	43,4	42,2
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	21,4	23,8
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,5	3,2
Italie					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	69,5	76,2
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	11,6	23,5
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,90%	107,0	106,2
	Autres	-	-	33,2	39,3
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				**425,6**	**445,6**

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

Les principales données bilancielles et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les informations relatives aux sociétés mises en équivalence sont regroupées car il s'agit des filiales exerçant toutes les mêmes activités et ayant les mêmes caractéristiques de risque et de rendement.

	31/12/2023		31/12/2022	
en millions d'euros	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
BILAN				
Immobilisations corporelles	54,2	26,3	55,1	26,9
Immeubles de placement	2 190,6	1 023,0	1 948,3	909,8
Autres actifs non courants	105,2	30,7	77,5	18,0
Autres actifs courants	521,9	218,2	567,7	244,2
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	**2 872,0**	**1 298,2**	**2 648,6**	**1 198,8**
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	450,5	120,2	386,0	97,6
Dettes financières externes (courant et non courant)	1 139,0	552,8	904,0	443,0
Autres passifs non courants	112,0	29,9	129,6	41,7
Autres passifs courants	362,7	169,7	363,6	171,0
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	**2 064,2**	**872,6**	**1 783,2**	**753,2**
ACTIF NET	**807,8**	**425,6**	**865,4**	**445,6**
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	70,6	31,5	63,4	34,8
Amortissements, dotations, provisions	-12,9	-2,2	-8,5	-2,6
Variation de valeur des immeubles de placement	-46,5	-21,6	-173,4	2,2
Résultat de cession	0,6	1,8	9,1	-0,5
Autre produits et charges	2,4	-0,8	-1,2	-1,2
Résultat financier	-44,4	-18,6	-42,6	-14,4
Impôts sur les résultats	17,1	9,6	-8,3	-4,1
RESULTAT NET	**-13,1**	**-0,3**	**-161,5**	**14,2**

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RESULTAT FINANCIER

Principes comptables

Le coût de l'endettement financier net est constitué des intérêts sur dettes financières et emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais de mise en place ou d'émission (au titre de la méthode du Taux d'Intérêt Effectif), les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux. Il comprend également la charge d'intérêts attachés aux éventuels contrats de locations financements.

Coûts d'emprunts liés aux opérations d'acquisition et de construction

En application de la norme IAS 23, les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction d'actifs qualifiés sont intégrés au coût des actifs correspondants. Lorsqu'un emprunt n'est pas directement affecté, New Immo Holding retient le coût moyen de financement du groupe appliqué à l'encours moyen des travaux réalisés.

Les produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier comprennent notamment, au sein des « autres produits et charges financiers » les dividendes reçus des sociétés non consolidées, les résultats de cession des actifs financiers hors trésorerie, les éventuels effets d'actualisation ou de change.

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts sur dettes financières	-150,3	-67,4
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	-0,3	-2,6
Charges financières	**-150,6**	**-70,0**
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	5,7	2,1
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	15	12,9
Produits financiers sur instruments dérivés	31,8	0,4
Produits financiers	**52,6**	**15,4**
Coût de l'endettement financier net	**-97,9**	**-54,5**
Autres produits et charges financiers dont :	-16,9	-30,8
Produits de commissions de garantie	6,9	1,1
Produits de commissions de financement	-3,4	4,2
Charges et produits sur Cross Currency Swaps		-12,7
Charges financières sur dette locative	-4,6	-6,5
Autres charges financières	*-15,7*	*-16,8*
RESULTAT FINANCIER	**-114,8**	**-85,3**

Résultat financier 2023

Le résultat financier est fortement impacté par la hausse des taux d'intérêts.

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » intègre en 2023 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 118,2 millions d'euros et 32,1 millions d'euros envers les contreparties externes. La hausse des produits financiers sur instruments dérivés (+31,4 millions d'euros) n'a pas permis de compenser l'augmentation des charges financières.

Les « Autres produits et charges financiers » évoluent à la baisse de 14 millions d'euros, n'étant plus impactés par les charges sur swap de change.

Résultat financier 2022

Le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2022 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 46,9 millions d'euros et de 20,5 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de :

- Charges sur swap de change pour 12,7 millions d'euros,
- Dépréciations pour 11,3 millions d'euros sur Ceetrus Italie et New Immo Holding.
- De l'application de la norme IFRS 16 pour 6,5 millions d'euros de frais financiers.

6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

Principes comptables

L'endettement financier net utilisé par New Immo Holding est constitué des emprunts et des dettes financières courants et non courants, des intérêts courus afférents à ces éléments, diminués de la trésorerie nette de découverts bancaires et des prêts et avances accordés aux participations non consolidées (principalement aux sociétés mises en équivalence).

6.2.1 Variation de la dette financière nette

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023

en millions d'euros	31/12/2022	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI (1)	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2023
Emprunts et dettes financières brutes	**3 441,5**	**93,1**	**-**	**-**	**-**	**-0,9**	**-4,2**	**3 529,3**
non courants	*2 766,2*	*-23,6*	-	-	-	*-252,1*	-	*2 490,4*
courants	*673,7*	*118,1*	-	-	-	*251,2*	*-4,2*	*1 038,9*
Avances de trésorerie Groupe	-1,3	0,1	-	-	-	-	-	-1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-121,2	-70,7	-	-	-	59,7-	4,4	-127,8
Instruments dérivés actifs et passifs	-142,0	-	-1,2	66,1	-	-0,5	-	-77,8
DETTE FINANCIERE NETTE	**3 177**	**22,5**	**-1,2**	**66,1**	**-**	**58,3**	**-0,2**	**3 322,5**

(1) autres éléments du résultat global

La dette financière nette est principalement impactée par une hausse de 8 M€ de la trésorerie active, par la hausse de la dette brute pour 90 M€ et par une diminution des instruments dérivés actifs à hauteur de 65 M€. L'évolution de la dette financière brute intègre un reclassement courant/non courant d'une partie de la dette entre ELO et New Immo Holding pour +226 M€, le remboursement d'emprunt par New Immo Holding à ELO pour -159 M€, le remboursement d'emprunts bancaires pour 15 M€ et une augmentation des crédits en compte courant avec ELO pour +274 M€.

Notons que la variation des instruments dérivés en juste valeur par OCI est liée à l'évolution des taux d'intérêts.

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022

en millions d'euros	31/12/2021	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI (1)	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2022
Emprunts et dettes financières brutes	**3 286,7**	**124,3**	**-**	**-**	**-**	**29,2**	**1,4**	**3 441,5**
non courants	*2 334,9*	*580,3*	-	-	-	*-149,0*	-	*2 766,2*
courants	*951,7*	*-456,0*	-	-	-	*178,2*	*1,3*	*673,7*
Avances de trésorerie Groupe	-1,2	-0,1	-	-	-	-	-	-1,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-141,6	14,4	-	-	7,4	2,9	1,6	-121,2
Instruments dérivés actifs et passifs	-6,8	-	3,3	-138,4	-	0,1	-	-142,0
DETTE FINANCIERE NETTE	**3 137,1**	**138,5**	**3,3**	**-138,4**	**7,4**	**26,2**	**3,0**	**3 177**

(1) autres éléments du résultat global

L'augmentation de la dette financière nette est principalement liée à la mise en place de crédits avec ELO. La variation des instruments dérivés en juste valeur par OCI est liée à l'évolution des taux d'intérêts.

6.2.2 Composante de la dette financière

Principes Comptables

Les dettes financières sont essentiellement constituées, des prêts et avances consenties par ELO à New Immo Holding et ses filiales, d'emprunts bancaires et obligataires et de découverts bancaires. Ces éléments, portant intérêt, sont reconnus à l'origine à leur juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables.

Après la comptabilisation initiale, les emprunts sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du « Taux d'intérêt effectif », qui intègre un amortissement actuariel des primes et frais d'émissions.

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les redevances de loyers sont réparties entre charge financière et amortissement de l'emprunt. Les paiements futurs au titre des contrats de location financement sont inscrits au bilan du Groupe dans les passifs financiers.

Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires et placements privés	358,7	358,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	299,9	350,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	1 830,0	2 056,0
Dettes financières diverses	1,8	1,1
Emprunts et dettes financières non courantes	**2 490,4**	**2 766,2**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	52,4	33,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	231,3	161,2
Comptes courants auprès de parties liées [1]	743,3	468,7
Dettes financières diverses	11,5	8,5
Découverts bancaires	0,4	1,5
Emprunts et dettes financières courantes	**1 038,9**	**673,7**
DETTES FINANCIERES BRUTES	**3 529,3**	**3 439,9**

[1] recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

Dette financière brute - Echéancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2023	COURANT Part à moins d'un an	NON COURANT Part de 1 à 5 ans	NON COURANT Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,7	0,0	358,7	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	78,5	4,7	73,8	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	5,3	5,3	-	-
Dettes financières diverses	13,2	11,8	1,4	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Dettes à taux fixe	**455,7**	**21,8**	**433,9**	**-**
Emprunts obligataires et placements privés				-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	273,9	47,4	226,5	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	2 056,0	226	1 830	-
Comptes courants auprès de parties liées [1]	743,3	743,3	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,4	0,4	-	-
Dettes à taux variable	**3 073,6**	**1 017,1**	**2 056,5**	**-**
DETTES FINANCIERES BRUTES	**3 529,3**	**1 038,9**	**2 490,4**	**-**

[1] recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2022	COURANT Part à moins d'un an	NON COURANT Part de 1 à 5 ans	NON COURANT Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,2	-	358,2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	90,1	4,9	85,1	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	2,4	2,4	-	-
Dettes financières diverses	9,6	8,5	1,1	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Dettes à taux fixe	**460,3**	**15,8**	**444,4**	**-**
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	294,5	28,8	265,7	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	2 214,9	158,9	2 056,0	-
Comptes courants auprès de parties liées [1]	468,7	468,7	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	1,5	1,5	-	-
Dettes à taux variable	**2 979,5**	**657,8**	**2 321,7**	**-**
DETTES FINANCIERES BRUTES	**3 439,9**	**673,7**	**2 766,1**	**-**

[1] recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2022	Nominal au 31/12/2023
New Immo Holding	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	300,0
Emprunts obligataires et placements privés					**360,0**	**360,0**	**360,0**
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	159,2	155,9
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	43,5	18,9	15,0
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	26,0	24,7
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	90,0	78,2
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	90,0	78,2
Autres						0,5	0,1
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					**422,5**	**384,6**	**352,1**

Les dates d'échéances correspondent aux dates d'échéance des emprunts et des lignes de crédit. Les tirages sur les lignes de crédit sont généralement réalisés sur une période de 3 mois et sont renouvelés.

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2022	Nominal au 31/12/2023
à moins de 1 an	Holding	159,0	226,0
	France	2,4	5,3
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	2 056,0	1 830,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		**2 217,4**	**2 061,3**

Les emprunts et dettes financières auprès des parties liées portent intérêts sur le taux de la devise concernée plus une marge comprise entre 0,50 % et 2,41%.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes Comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les caisses, les comptes courants bancaires, les dépôts et OPCVM dont l'échéance est inférieure ou égale à 3 mois à partir de la date d'acquisition qui sont sujets à un risque non significatif de changement de valeur et qui sont utilisés par le Groupe dans la gestion des engagements à court terme.

Conformément à IFRS 9, les OPCVM sont comptabilisées à la juste valeur par le biais du compte de résultat dans la mesure où leurs termes contractuels donnent lieu à des flux de trésorerie qui ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements d'intérêts sur le principal.

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	25,2	24,0
Disponibilités	102,6	97,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	**127,8**	**121,2**
Découverts bancaires	0,4	1,5
TRESORERIE NETTE	**127,4**	**119,7**

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

Principes Comptables

Le Groupe a adopté le nouveau modèle de comptabilité de couverture d'IFRS 9, en vertu duquel il doit s'assurer que ses relations de couverture sont cohérentes avec ses objectifs et sa stratégie de gestion des risques, et adopter une approche plus qualitative de l'appréciation de ses couvertures.

Dans le cas de relations de couverture de flux futurs de trésorerie et d'investissements nets, les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan et leurs variations sont enregistrées en capitaux propres.

La comptabilité de couverture est applicable si les trois critères suivants sont atteints :

1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. une désignation formelle et une documentation structurée de la relation de couverture, ainsi que l'objectif et la stratégie de mise en place de la couverture, sont formellement établis au démarrage de la relation de couverture ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :

- il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture ;
- l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique ; et
- le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié

La plupart des dérivés utilisés par New Immo Holding sont éligibles à la comptabilité de couverture.

Pour les dérivés éligibles à la comptabilité de couverture, la comptabilisation en instruments de couverture permet de réduire la volatilité du résultat liée à la variation de valeur des dérivés concernés.

Il existe 3 modèles de comptabilité de couverture d'après la norme IFRS 9 : la couverture de juste valeur, la couverture de flux futurs de trésorerie et la couverture d'un investissement net à l'étranger.

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'éléments actifs ou passifs enregistrés au bilan (couverture de juste valeur), la comptabilité de couverture permet l'enregistrement en résultat de la variation de la juste valeur du dérivé ; celle-ci est compensée par l'impact en résultat de la variation de juste valeur de l'élément couvert inscrit au bilan, au titre du risque couvert. Ces deux évaluations se compensent au sein des mêmes rubriques au compte de résultat et se neutralisent parfaitement si la couverture est totalement efficace.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie hautement probables, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash-flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte impacte le résultat ou sont incorporées dans l'actif ou le passif non financier lorsque celui-ci est reconnu au bilan. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont comptabilisées, quant à elles, en résultat.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'investissements nets à l'étranger, la variation de valeur des instruments de couverture est inscrite en autres éléments du résultat global, l'objectif de ces couvertures étant de neutraliser la variation de la valeur en euros d'une partie des actifs nets des filiales en devises.

La plupart des dérivés utilisés par New Immo Holding sont éligibles à la comptabilité de couverture. Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » pour la part efficace. Ces réserves sont recyclées en résultat de manière symétrique à l'élément couvert. Les variations de valeur correspondant à la part inefficace de la relation de couverture sont comptabilisées, quant à elles, en résultat au sein des variations de valeur des instruments financiers.

Pour les instruments financiers dérivés qui ne sont pas documentés comme des instruments de couverture comptable, les variations de juste valeur sont comptabilisées au sein du résultat financier en variation de valeur des instruments financiers, en dehors du coût de l'endettement net.

Les instruments dérivés dont la maturité à l'origine est supérieure à un an sont présentés au bilan en actifs ou passifs non courants. Les autres instruments dérivés sont classés en actifs ou passifs courants. Pour les instruments dérivés, la date de comptabilisation est la date de transaction.

Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/22	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI [1]	Autre/ reclassement	Juste valeur 31/12/23
Swaps de taux payeurs	139,5	-	-	0,7	-62,4	-	77,8
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	3,9	-	-	-0,2	-3,7	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	**143,4**	**-**	**-**	**0,5**	**-66,1**	**-**	**77,8**
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-1,4	-	-	1,4	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	**-1,4**	**-**	**-**	**1,4**	**-**	**-**	**-**
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	**142,0**	**-**	**-**	**1,9**	**-66,1**	**-**	**77,8**

[1] autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2023 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	32,0	817,8	2 450,0	3 299,8
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	**32,0**	**817,8**	**2 450,0**	**3 299,8**
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	**32,0**	**817,8**	**2 450,0**	**3 299,8**

Détail du portefeuille au 31 décembre 2022 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	1 000,0	386,3	650,0	2 036,3
Swaptions	-	-	-	-
CAP	250,0	-	-	250,0
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	**1 250,0**	**386,3**	**650,0**	**2 286,3**
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	**1 250,0**	**386,3**	**650,0**	**2 286,3**

Détail du portefeuille au 31 décembre 2023 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2023

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	9,4	(13,8)	86,4		-
Exposition bilancielle brute	**9,4**	**(13,8)**	**86,4**		**-**
Swaps de change	(9,4)	13,8	(86,4)		-
EXPOSITION NETTE	**-**	**-**	**-**		**-**

Au 31 décembre 2022

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	26,9	70,3	86,9	80,5	-
Exposition bilancielle brute	**26,9**	**70,3**	**86,9**	**80,5**	**-**
Swaps de change	-26,9	-70,3	-86,9	-	-
EXPOSITION NETTE	**-**	**-**	**-**	**80,5**	**-**

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

New Immo Holding et les sociétés du périmètre de consolidation sont exposées, au cours de l'exercice normal de leur activité, à des risques de liquidité, de taux d'intérêt, de crédit et de change.

Le Groupe a mis en place une organisation permettant de gérer de façon centralisée ces risques.

Au 31 décembre 2023, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants. Le contrôle et le suivi de la gestion des risques de marché sont assurés par un comité spécialisé qui se réunit au moins deux fois par an. La Direction Générale est représentée dans cette instance qui est notamment chargée d'apprécier le respect de la politique de couverture et donc le niveau des couvertures mises en place, leur adéquation aux sous-jacents et la qualité des différentes contreparties.

6.4.1 Risque de liquidité

La politique du Groupe est de disposer de manière permanente de financements moyen et long termes suffisants tout en disposant d'une marge de manœuvre significative. Le Groupe a continué lors de cet exercice à accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, en bénéficiant en outre de financements accordés par ELO.

Covenants et ratios financiers

Des emprunts contractés par New Immo Holding peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers dont les principaux sont présentés ci-après. En particulier, le ratio de LTV pour « Loan to Value » rapporte l'endettement financier net à la juste valeur du patrimoine immobilier. Le ratio de couverture des frais financiers rapporte l'EBITDA au coût de l'endettement financier. Généralement, les contrats souscrits comportent également une limitation des suretés accordées aux autres prêteurs. Selon les cas, ces ratios peuvent être appréciés différemment au niveau du Groupe, de la société qui contracte l'emprunt ou au niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, certaines lignes de financement peuvent comporter une clause de changement de contrôle, pouvant entrainer une obligation de remboursement en cas de perte de contrôle de New Immo Holding par ELO. Généralement, les contrats souscrits comportent des clauses de défaut croisé.

		Covenants	31/12/2023
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

Exposition au risque de liquidité

Les échéances résiduelles des passifs financiers s'analysent comme suit (y compris paiement des intérêts).

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2023	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,7	376,8	-	376,8	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	352,3	383,9	66,7	317,2	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 061,3	2 277,5	322,6	1 954,9	-
Comptes courants auprès de parties liées	743,3	743,3	743,3	-	-
Dettes financières diverses	13,7	13,7	12,3	1,4	-
Découverts bancaires	0,4	0,4	0,4	-	-
Dettes fournisseurs	102,3	102,3	102,3	-	-
Dettes d'impôts exigibles	17,1	17,1	17,1	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	**3 649,2**	**3 915**	**1 264,7**	**2 650,3**	**-**
Dérivés passifs courants	0,8	0,8	0,8	-	-
Dérivés passifs non courants	13,8	13,8	-12,1	25,6	0,3
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	**14,5**	**14,5**	**-11,3**	**25,6**	**0,3**

6.4.2 Risque de taux

L'évolution des marchés financiers et des taux d'intérêts qui en résulte, expose le Groupe à une possible augmentation du coût de financement et de refinancement.

Dans ce contexte, le Groupe applique une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. Cette gestion passe notamment par la souscription d'instruments dérivés de taux d'intérêt ayant pour seul objet de réduire l'exposition du Groupe à l'évolution des taux d'intérêt sur sa dette avec un objectif strict de couverture (nonobstant la possibilité que certaines opérations, notamment de macro-couverture, ne soient pas éligibles à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS). Dans le cadre de cette gestion, le Groupe peut avoir recours à différents types d'instruments, notamment des swaps, des caps ou des swaptions.

Le Groupe détermine l'existence d'un lien économique entre l'instrument de couverture et l'instrument couvert en fonction des taux d'intérêt de référence, des durées pour lesquelles ils sont établis, des dates de détermination, de l'échéance, ainsi que des montants notionnels ou nominaux. Il utilise un dérivé hypothétique pour déterminer s'il est attendu que le dérivé désigné dans chaque relation de couverture soit efficace pour compenser les variations des flux de trésorerie de l'élément couvert.

Les principales sources d'inefficacité de ces relations de couverture sont :

- L'effet des risques de crédit de la contrepartie et du Groupe sur la juste valeur des swaps, qui n'est pas reflété dans la variation de juste valeur des flux de trésorerie couverts attribuable aux variations des taux d'intérêt ; et
- Les différences de dates de refixation des taux entre les swaps et les emprunts.

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers		
Taux fixe	127,8	97,2
Taux variable	0,4	165,9
Passifs financiers		
Taux fixe	-455,7	-460,3
Taux variable	-3 073,6	-2 979,5
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	-327,9	-363,1
TAUX VARIABLE	-3 073,2	-2 813,6
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-2 499,8	-1 636,3
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	-327,9	-363,1
TAUX VARIABLE	-573,4	-1 177,3

Analyse de la sensibilité

L'analyse de sensibilité sur les flux de trésorerie pour les instruments à taux variables a été déterminée en tenant compte de l'ensemble des flux variables des instruments non dérivés et des instruments dérivés. L'analyse est préparée en supposant que le montant de dettes financières et de dérivés au 31 décembre reste constant sur une année. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables, en particulier les cours de change, sont supposées rester constantes. New Immo Holding a stressé la courbe de l'euro et des autres devises à -1,0 %/+1,0 %.

Incidence sur le compte de résultat et sur les capitaux propres

Une hausse de +1,0 % de la courbe des taux d'intérêt engendrerait :

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2023, une hausse du coût de l'endettement de 62,2 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 11,85 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2024. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 121,5 millions d'euros.

Une baisse de -1,0 % de la courbe des taux d'intérêt engendrerait :

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2023, une baisse du coût de l'endettement de 63,2 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 11,7 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2024. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 130 millions d'euros.

6.4.3 Risque de crédit

Le risque de crédit ou le risque de contrepartie concernent pour New Immo Holding et ses filiales principalement la trésorerie et les équivalents de trésorerie des établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Cela peut concerner également les instruments financiers souscrits, lorsque les conditions d'échanges conduisent ces établissements à verser des flux à New Immo Holding ou ses filiales. Enfin, le Groupe est exposé au risque de défaillance de ses locataires.

Concernant les placements, sauf exception, la politique de New Immo Holding et des sociétés du périmètre de consolidation est de placer les excédents auprès de contreparties autorisées en montants et décidées par le Comité Financier, selon une grille de notation. Le Groupe ne retenant que des établissements bancaires jugés robustes, en privilégiant des établissements avec une notation minimum A-.

De la même manière, New Immo Holding travaille uniquement avec une liste de banques

autorisées par la Direction du Groupe sur les financements et les opérations de dérivés de taux et change. Lorsque cela est possible, les contrats signés prévoient les modalités de résiliation des opérations et l'application d'un solde net compensé en cas de modification de l'équilibre contractuel initial, incluant la défaillance de la contrepartie. Par ailleurs, le Groupe s'assure d'avoir une dispersion suffisante du risque en travaillant avec plusieurs établissements bancaires de référence.

L'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés portés par New Immo Holding et les sociétés du périmètre de consolidation intègre une composante « risque de contrepartie » et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés. L'évaluation du risque de crédit est déterminée à partir de modèles mathématiques usuels pour des intervenants de marché tenant compte notamment de données statistiques historiques. Sur les périodes présentées, les ajustements comptabilisés au titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

Comme indiqué par ailleurs, les créances clients et autres créances correspondent majoritairement aux créances vis-à-vis des locataires. Le Groupe dispose de procédures visant à s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de procéder à la signature des contrats avec ces derniers. Le Groupe estime ne pas être significativement exposé à la concentration de risque de crédit auprès de ses locataires, compte tenu d'une exposition diversifiée sur les pays et les clients. Les pertes de valeur sur les créances sont généralement estimées sur une base individuelle. Les pertes sur loyers sont historiquement faibles, l'existence de dépôts de garantie permettant une gestion appropriée des éventuels impayés.

6.4.4 Risque de change

L'ensemble constitué par New Immo Holding et ses filiales est exposé au risque de change sur les financements internes et externes libellés dans une devise différente de l'euro (change bilanciel) ainsi que sur la valeur des actifs immobiliers et les revenus locatifs de ses filiales en devises. Les devises couvertes sont le forint hongrois, le zloty polonais, le leu roumain, l'US dollar et le rouble russe. Bien que ces opérations soient effectuées dans un but de couverture, elles ne sont pas documentées en couverture car une compensation naturelle s'opère en compte de résultat par l'effet symétrique de revalorisation des dérivés et des financements intra-groupes.

Par ailleurs, compte tenu de l'organisation du Groupe, les filiales ont pour instruction de régler les dépenses engagées au moyen des revenus générés dans la devise correspondante pour limiter les effets de volatilité et l'exposition à la devise concernée.

6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Hiérarchie des justes valeurs

Les actifs et passifs financiers sont traités et présentés dans les états financiers selon les dispositions des normes IAS 32, IFRS 7, IFRS 13 et IFRS 9.

La norme IFRS 13 définit les niveaux de la juste valeur et distingue 3 catégories à partir des modes de valorisation.

Niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif

Niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

Niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

La valeur comptable des créances clients, des dettes fournisseurs ainsi que des autres actifs et passifs courants est considérée comme une approximation raisonnable de leur juste valeur compte tenu de leur nature à court terme.

Les tableaux ci-après présentent les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par niveaux de juste valeur tels que définis par la norme :

en millions d'euros	**Catégorie IFRS 9**	**Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2023**	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	183,9		183 ,9	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	92,4		92,4	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	61,9		61,9	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	230,6		230,6	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	127,8		127,8	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,7		358,7	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	352,3		352,3	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 804,6		2 804,6	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	0,8		0,8	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	102,3		102,3	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	13,3		13,3	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	0,4		0,4	

en millions d'euros	**Catégorie IFRS 9**	**Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2022**	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	211,2		211,2	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	144,0		144,0	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	72,4		72,4	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	165,8		165,8	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	121,2		121,2	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,2		358,2	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	384,6		384,6	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 685,9		2 685,9	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	2,1		2,1	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	161,4		161,4	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	10,4		10,4	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	1,5		1,5	

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Principes comptables

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale (jugée correspondre à une approximation raisonnable de leur juste valeur et coût amorti) sous déduction des éventuelles dépréciations calculées en ligne avec les modalités prévues par la norme IFRS 9, selon un modèle de pertes attendues.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats de promotion selon la méthode de l'avancement, les actifs de contrat sont comptabilisés lorsque le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est supérieur au montant facturé ou que le Groupe a le droit de facturer. Les passifs de contrats sont comptabilisés lorsque le montant facturé ou que le Groupe a le droit de facturer est supérieur aux chiffres d'affaires comptabilisés à l'avancement.

en millions d'euros	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2023
Valeur Brute	278,8	-13,2	0,2	-2,0	263,8
Dépréciations	67,6	-12,7	-0,0	0,3	-80,0
VALEUR NETTE	**211,2**	**-25,8**	**0,2**	**-1,8**	**183,9**

en millions d'euros	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2022
Valeur Brute	274,7	4,2	2,5	-2,6	278,8
Dépréciations	80,9	-10,3	-0,6	-2,4	67,6
VALEUR NETTE	**193,9**	**14,5**	**3,1**	**-0,2**	**211,2**

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

en millions d'euros						
Poste bilan actif	**Catégorie IFRS 9**	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2023
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	76,4	9,2	-3,1	-20,9	61,9
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	139,9	84,0	0,1	6,6	230,6
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**216,3**	**93,2**	**-3,0**	**-14,3**	**292,2**
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	172,8	23,2	0,0	-7,0	188,9
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,3	-0,1	0,0	0,0	1,2
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**174,1**	**23,1**	**0,0**	**-7,0**	**190,2**

Les montants présentés ci-dessus sont nets de dépréciation.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 198 millions d'euros. Cet actif financier non courant est déprécié à 50%. La provision s'élève au 31 décembre 2023 à 99 millions d'euros et correspond à la meilleure estimation du risque.

en millions d'euros		31/12/2021	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2022
Poste bilan actif	**Catégorie IFRS 9**					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	81,3	3,2	5,7	-13,8	76,4
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	118,9	16,0	0,0	5,0	139,9
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**200,2**	**19,2**	**5,7**	**-8,8**	**216,3**
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	178,6	-2,9	0,0	-2,9	172,8
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,2	0,1	0,0	0,0	1,3
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**179,7**	**-2,8**	**0,0**	**-2,9**	**174,1**

7.3 DETTE LOCATIVE

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise une dette locative en début du bail.

La dette de loyers est initialement évaluée à la valeur actualisée des loyers dus non encore payés à la date de début du contrat. Pour l'actualisation, le Groupe utilise le taux marginal d'emprunt qui serait obtenu pour une durée équivalente à celle de la durée de location estimée.

La dette de loyers est augmentée de la charge d'intérêts et diminuée des montants de loyers payés.

La dette locative est réévaluée en cas de variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux ou si le Groupe modifie son appréciation de la durée de location en cas d'évènement significatif, conformément à ce que prévoit la norme IFRS 16. Lorsque la dette locative est réévaluée, un ajustement est apporté à la valeur comptable de l'actif lié aux droits d'utilisation ou est comptabilisé en résultat si le montant de l'actif lié aux droits d'utilisation a été réduit à zéro.

en millions d'euros	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2023
Dettes locatives non courantes	86,5	0,6	0,0	-15,0	-0,6	71,5
Dettes locatives courantes	18,4	-16,2	-0,1	15,5	-0,1	17,5
DETTES LOCATIVES	**104,9**	**-15,6**	**-0,1**	**0,5**	**-0,7**	**89,0**

en millions d'euros	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2022
Dettes locatives non courantes	88,4	10,4	1,7	-13,8	-0,2	86,5
Dettes locatives courantes	20,0	-16,0	0,3	14,1	-0,0	18,4
DETTES LOCATIVES	**108,4**	**-5,6**	**2,0**	**0,3**	**-0,2**	**104,9**

7.4 DETTES D'IMPOTS EXIGIBLES

en millions d'euros	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2023
Dettes d'impôts exigibles	21,6	-4,0	0,1	-0,6	0,0	17,1
VALEUR NETTE	**21,6**	**-4,0**	**0,1**	**-0,6**	**0,0**	**17,1**

en millions d'euros	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2022
Dettes d'impôts exigibles	19,3	2,1	0,0	0,2	0,0	21,6
VALEUR NETTE	**19,3**	**2,1**	**0,0**	**0,2**	**0,0**	**21,6**

7.5 DETTES FOURNISSEURS

en millions d'euros	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2023
Dettes fournisseurs	161,4	-52,9	0,3	-0,5	-6,0	102,3
VALEUR NETTE	**161,4**	**-52,9**	**0,3**	**0,5**	**-6,0**	**102,3**

en millions d'euros	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2022
Dettes fournisseurs	148,1	15,7	1,6	-5,9	1,9	161,4
VALEUR NETTE	**148,1**	**15,7**	**1,6**	**-5,9**	**1,9**	**161,4**

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

Les contrats dans lesquels le Groupe est bailleur correspondent à des contrats de location selon la norme IFRS 16 « Contrats de location ». La mise en location des immeubles de placement détenus par le Groupe génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée des contrats de location.

Loyers nets

Les revenus locatifs nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles non récupérables par nature. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ». Elles comprennent en revanche les charges de loyers ou les redevances des immeubles de placement pour lesquels le groupe n'est pas propriétaire du foncier ou de la coque.

Traitement des franchises, paliers et autres avantages

En application de la norme IFRS 16, les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont étalés de manière linéaire. La période de référence retenue pour l'étalement est la première période ferme du bail augmentée des périodes de renouvellements raisonnablement certains.

Droits d'entrée

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail en tenant compte des renouvellements raisonnablement certains. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

Loyer minimum garanti et loyer variable

Dans certains baux, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée et résulte des négociations entre le preneur et le bailleur. Ce loyer ne peut généralement pas être inférieur à un loyer minimum garanti. Les règles de comptabilisation ne diffèrent pas de celles des loyers fixes.

Actifs reçus en garantie

Les entités du périmètre de consolidation reçoivent des dépôts de garantie pour les propriétés immobilières qu'elles donnent en location. La valeur historique de ces dépôts est une bonne estimation de la juste valeur et du cout amorti subséquent des dépôts de garantie. Il est conservé par le bailleur jusqu'au départ du locataire.

Charges locatives non récupérées

Selon la norme IFRS 15, le revenu est reconnu lors du transfert du contrôle des biens ou services à un client pour le montant que l'entreprise s'attend à recevoir. Les revenus locatifs étant exclus du champ d'application d'IFRS 15, seules les charges locatives refacturées aux locataires et les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités sont comptabilisés conformément à IFRS 15.

Le Groupe intervient sur son propre compte en tant que propriétaire de l'immeuble (et non pas comme mandataire) et refacture les charges aux locataires sur la base des clauses contractuelles des baux commerciaux. Le Groupe est identifié comme responsable de la prestation de service et est en capacité de déterminer le prix des services fournies. Par conséquent les produits et les charges liés à la refacturation des charges locatives sont présentés sur des lignes distinctes du compte de résultat.

En 2023, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 595 M€ et affichent une croissance de plus de 10% par rapport à l'année 2022. Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 7% des revenus locatifs bruts en 2023.

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits liés aux charges locatives gérées	120,9	124,5
Charges locatives gérées	-150,5	-150,0
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	**-29,7**	**-25,5**

8.2 REVENUS DE GESTION D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITES

Ces revenus intègrent essentiellement les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative. Ils peuvent également, à la marge, représenter du chiffre d'affaires sur des activités annexes, tirés par exemple du développement des activités digitales ou de la restauration sur certains centres commerciaux. Les produits provenant des services sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle le service est rendu.

8.3 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure sont essentiellement composés, des frais de siège, des frais de fonctionnement de l'entreprise et des dépenses d'entretien et coûts relatives aux projets non capitalisés.

NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES

9.1 CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des dispositions applicables (et notamment les taux approuvés ou quasi approuvés) dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

9.2 ACTIF ET PASSIFS D'IMPÔT

Principes Comptables

Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et des passifs, et leur valeur comptable, à l'exception des différences temporelles liées à la comptabilisation initiale des *goodwill* non déductibles fiscalement, à la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif en dehors de regroupements d'entreprises qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et à des participations dans des filiales, coentreprises ou entreprises associées dans la mesure où le groupe est capable de contrôler la date de renversement des différences temporelles et qu'il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Les impôts exigibles et différés sont calculés aux taux d'imposition adoptés ou quasi-adoptés à la date d'arrêté des comptes consolidés. Ils sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises, des éléments comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Ils ne sont pas actualisés et sont classés au bilan en actifs et passifs non courants. Les déficits fiscaux et autres différences temporelles ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable dans un délai raisonnable en prenant en compte le renversement des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé. L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont le Groupe s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs. A ces fins, la présomption que la valeur comptable des immeubles de placement évalués à la juste valeur sera recouvrée par le biais d'une vente n'a pas été réfutée.

Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et Contribution Foncière des Entreprises

L'examen du traitement comptable de cet impôt en France au regard des normes IFRS conduit à comptabiliser distinctement ces deux contributions :

- la CFE, dont le montant est fonction des valeurs locatives foncières, est comptabilisée en charges opérationnelles ;
- conformément aux dispositions d'IAS 12, la CVAE a été qualifiée en tant qu'impôt sur le résultat et est comptabilisée comme telle. Ceci conduit par ailleurs à comptabiliser des impôts différés relatifs aux différences temporelles. La charge d'impôt différé est présentée sur la ligne « Charge d'impôt ». En outre, le montant total de la charge courante et différée relative à la CVAE est présenté sur cette même ligne.

Un impôt différé passif est constaté sur la base de la valeur nette des immobilisations amortissables des entités sujettes à la CVAE, les dotations aux amortissements n'étant pas admises en déduction de la valeur ajoutée sur laquelle la CVAE est assise.

Les acquisitions d'immobilisations effectuées en dehors de regroupements d'entreprises bénéficient, à partir de 2010, de l'exemption prévue par IAS 12 pour la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif. Par ailleurs, un impôt différé actif est comptabilisé sur les dépréciations d'actifs courants.

Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 175,78 millions d'euros au 31 décembre 2023 (145,86 millions d'euros au 31 décembre 2022) relatifs aux déficits fiscaux reportables, aux crédits d'impôts et aux autres différences temporelles ne sont pas comptabilisés car leur récupération n'est pas jugée probable au sens d'IAS 12.

en millions d'euros	31/12/2022	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres (1)(2)	Variations de périmètre	31/12/2023
Immobilisations	1 026,1	-36,7	-	10,7	-0,2	1 000,0
Sur déficits reportables	-37,3	-18,9	-	24,5	-1,4	-33,0
Autres	-15,7	-0,5	-26,6	-36,2	-0,0	-79,0
Actifs/Passifs d'impôts différés	**973,1**	**-56,1**	**-26,6**	**-1,1**	**-1,5**	**888,0**

(1) dont -2,1 liés aux écarts de conversion

(2) dont 2,9 de reclassement des actifs et passifs déténus en vue de la vente

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôt exigible	-60,2	-52,6
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	0,0	0,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
Impôt exigible	**-60,3**	**-52,6**
Variation des différences temporelles	50,2	-34,7
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	6,7	3,8
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	-0,8	0,0
Impôt différé	**56,1**	**-30,9**
CHARGES D'IMPÔT	**-4,2**	**-83,5**

Taux effectif d'impôt (TEI)

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'impôt théorique en France et le montant de l'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	1,8	134,8
Taux théorique (taux courant français)	*25,83%*	*25,83%*
Charge fiscale théorique	**0,5**	**34,8**
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-15,7	4,4
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	0,0	0,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0	-0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	36,1	17,2
Utilisation de déficits reportables non activés	2,7	-1,3
Activation de déficits antérieurs	-5,0	0,0
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-14,4	6,7
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	1,1	1,5
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	-1,0	20,2
Charge fiscale réelle	**4,2**	**83,5**
CHARGE D'IMPÔT	**4,2**	**83,5**

NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

Principes Comptables

Conformément à IAS 37, les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, New Immo Holding ou l'une de ses filiales a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Les provisions entrant dans le cycle normal de l'activité et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en passifs courants. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

10.1.1 Provisions non courantes

en millions d'euros	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2021	**0,2**	**3,6**	**0,0**	**3,8**
Dotations	0,0	0,6	3,0	3,6
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,3	0,0	-0,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-1,1	0,0	-1,1
Reclassements et autres mouvements (1)	0,0	0,0	4,1	4,1
TOTAL AU 31/12/2022	**0,2**	**2,7**	**7,2**	**10,1**
Dotations	0,0	0,7	2,5	3,2
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Reprises de provisions sans objet	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Reclassements et autres mouvements (1)	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AU 31/12/2023	**0,0**	**2,8**	**9,7**	**12,5**

(1) *Comprend notamment les effets des variations de périmètre*

10.1.2 Provisions courantes

en millions d'euros	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2021	**3,8**	**0,0**	**26,4**	**30,3**
Dotations	2,3	0,0	0,4	2,7
Reprises de provisions utilisées	-1,3	0,0	-6,0	-7,3
Reprises de provisions sans objet	-3,2	0,0	-0,3	-3,6
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	1,0	0,0	-0,3	0,7
TOTAL AU 31/12/2022	**2,5**	**0,0**	**20,2**	**22,8**
Dotations	0,5	0,0	2,2	2,7
Reprises de provisions utilisées	-0,5	0,0	-1,5	-2,0
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	-1,2	-1,2
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0	0,0	-0,8	-0,8
TOTAL AU 31/12/2023	**2,5**	**0,0**	**18,8**	**21,3**

Les reprises de provisions concernent principalement Ceetrus France.

10.2 PASSIFS EVENTUELS

Les sociétés du périmètre de consolidation sont engagées dans un certain nombre de procès ou de litiges dans le cadre normal des opérations, dont des contentieux avec les administrations fiscales. Les charges qui peuvent en résulter, estimées probables par New Immo Holding et/ou ses filiales ainsi que leurs experts, ont fait l'objet de provisions. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés et une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles À la connaissance de New Immo Holding et ses filiales, il n'existe pas d'autre fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de New Immo Holding et/ou de ses filiales qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Rémunérations du personnel après charges sociales	-94,6	-81,7
Intéressement et participation	-11,4	-3,7
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,5	-0,2
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	**-106,5**	**-85,6**

Effectif moyen	31/12/2023	31/12/2022
France	486	347
Europe de l'Ouest	284	260
Europe de l'Est	355	355
Afrique	4	2
Holdings et autres activités	95	88
TOTAL GROUPE	**1 224**	**1 052**

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 1 224 salariés en 2023, contre 1 052 en 2022.

11.2 CHARGES DE PERSONNEL

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS 19 – *Avantages au personnel*, l'ensemble des entités du périmètre de consolidation recensent et enregistrent l'ensemble des avantages accordés au personnel. Ainsi, New Immo Holding et ses filiales participent selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel.

Selon les règles et pratiques propres à chaque pays, le personnel des entreprises bénéficie d'avantages à long terme ou postérieurs à l'emploi.

Ces avantages complémentaires prennent la forme soit de régimes à cotisations définies, soit de régimes à prestations définies.

Régimes à cotisations définies

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. Ces cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues.

Les cotisations définies s'élèvent à 5,0 millions d'euros en 2023 (4,5 millions d'euros en 2022).

Régimes à prestations définies

Les engagements résultant de régimes à prestations définies sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées. Des évaluations, réalisées par des actuaires externes, ont lieu chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Les hypothèses actuarielles utilisées pour déterminer les engagements varient selon les caractéristiques propres à chaque société (taux de turnover, progression de salaire) et selon les conditions économiques prévalant dans le pays dans lequel le régime est situé (taux d'actualisation, inflation).

Les régimes peuvent être soit financés, leurs actifs étant alors gérés séparément et indépendamment de ceux du groupe, soit non financés.

Pour les régimes à prestations définies non financés, le passif comptabilisé au bilan correspond à la valeur actualisée des obligations. Le coût des services passés, désignant la variation d'une obligation suite à la modification ou à la réduction d'un régime est comptabilisé immédiatement en charges à la date de ces changements.

Pour les régimes à prestations définies financés, l'insuffisance ou l'excédent de la juste valeur des actifs par rapport à la valeur actualisée des obligations est comptabilisé comme dette ou actif au bilan. Cependant, un excédent d'actifs ne peut être comptabilisé au bilan que dans la mesure où il représente des avantages économiques futurs qui sont effectivement

disponibles pour New Immo Holding et/ou l'une de ses filiales. Si un tel excédent d'actifs n'est pas disponible ou ne représente pas d'avantages économiques futurs, le montant de l'actif comptabilisé au bilan est plafonné.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies comprennent les écarts actuariels, le rendement des actifs du régime (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif net) et la variation de l'effet du plafonnement de l'actif (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif net, le cas échéant). Dans les comptes consolidés, New Immo Holding les comptabilise immédiatement en autres éléments du résultat global et toutes les autres dépenses au titre des régimes à prestations définies sont enregistrées en résultat au titre des avantages du personnel.

La charge comptabilisée au compte de résultat pour les régimes à prestations définies comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice (comptabilisé en charges de personnel), le coût financier net (comptabilisé en autres charges et produits financiers) et le coût des services passés de l'exercice. Dans les comptes consolidés, New Immo Holding et ses filiales déterminent la charge d'intérêts nets sur le passif net au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé au début de l'exercice pour évaluer l'obligation au passif net.

Les régimes à prestations définies concernent principalement les indemnités de fin de carrière en France (IFC) et les indemnités de rupture légale en Italie (TFR).

En France, les régimes sont financés ; les actifs sont gérés par le groupe AG2R La Mondiale, mutuelle française d'assurance, notée « A perspective stable ». AG2R La Mondiale a mis en place un double dispositif pour prémunir ses clients du risque de contrepartie. D'une part, en isolant l'activité retraite dans une filiale d'assurance dédiée Arial Assurance et d'autre part, en accordant à Arial Assurance le nantissement des titres détenus au sein de l'actif général de La Mondiale à hauteur des engagements couverts.

Les engagements des sociétés du périmètre de consolidation en Italie concernent principalement les indemnités de fin de carrières légales, dites « TFR » (Trattemento di Fine Rapporto). Ce système a fait l'objet d'une profonde réforme en 2007 : depuis cette date, l'employeur est tenu de verser à un fonds de pension indépendant une cotisation libératoire ; l'engagement qui reste porté par les filiales de New Immo Holding en Italie ne concerne par conséquent que les droits acquis avant cette date.

Les provisions (non courantes et courantes) pour avantages au personnel s'élèvent à 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2022), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

Les principales hypothèses actuarielles utilisées pour l'estimation des obligations sont les suivantes :

Hypothèses actuarielles	31/12/2023 France	31/12/2022 France	31/12/2021 France
Taux d'actualisation au 1er janvier	3,75%	0,60 %	0,60 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	4,00%	3,75 %	0,60 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	De 2,6% à 3,9%	De 2,6 % à 3,9 %	2,00 %

le taux d'actualisation a été défini sur la base des principaux référentiels AA de duration équivalente à celle des engagements existants sur le marché.

Les hypothèses de taux d'augmentation des salaires correspondent, pour chaque pays, à la somme des hypothèses d'inflation et de prévisions d'augmentations individuelles.

Les hypothèses de mortalité et de rotation du personnel tiennent compte des conditions économiques propres à chaque pays ou société du périmètre de consolidation.

Sensibilité aux hypothèses

L'abaissement du taux d'actualisation de 0,5 points de base augmenterait la valeur de l'obligation de 4,4 % en France (incidence en autres éléments du résultat global).

La hausse du taux d'actualisation de 0,5 points de base diminuerait la valeur de l'obligation de 4,1 % en France (incidence en autres éléments du résultat global).

L'évolution de la valeur actuelle de l'obligation au titre des régimes à prestations définies est la suivante :

Variation (en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	**5,3**	**6,2**
Coût financier	0,0	0,0
Coût des services rendus	0,4	0,5
Coût des services passés	0,0	0,0
Réductions liquidations	0,0	-0,1
Prestations payées	-0,2	-0,4
Ecarts actuariels	-0,3	-1,0
Ecarts de conversion	0,0	0,0
Autres	0,0	0,1
Variations de périmètre	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	**5,2**	**5,3**

L'évolution de la juste valeur des actifs des régimes à prestations définies est la suivante :

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,7	2,7
Rendements des actifs du régime	0,0	0,0
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,1	0,0
Ecarts actuariels	0,0	0,0
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	**2,6**	**2,7**

La décomposition des actifs des régimes à prestations définies en France par grandes catégories est la suivante :

en millions d'euros	2023	2022
Actif en euros	60%	60%
Fonds Club 3	39%	39%
Actions	1%	1%

Le rapprochement des données du bilan avec l'obligation actuarielle des plans à prestations définies s'analyse comme suit :

Hypothèses actuarielles	2023	2022
Valeur actualisée des obligations	5,2	5,3
Juste valeur des actifs	-2,6	-2,7
Déficit /(Excédent)	**2,6**	**2,6**
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	**2,6**	**2,7**

La provision nette comptabilisée au bilan a évolué de la façon suivante :

en millions d'euros	2023	2022
Provision au bilan à l'ouverture	2,7	3,5
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-0,5	-1,0
dont écarts actuariels sur les passifs du régime	-0,5	-1,0
dont écarts actuariels sur les actifs du régime	0,0	0,0
dont rendement des actifs du régime	0,0	0,0
Charges nettes	0,5	0,5
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	-0,4
Autres	-0,1	0,1
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	**2,6**	**2,7**

Les charges comptabilisées au titre des régimes à prestations définies se décomposent de la façon suivante :

en millions d'euros	2023	2022
Coût des services rendus	0,4	0,5
Coût financier net	0,1	0,1
Coût des services passés	0,0	0,1
Réductions, liquidations	0,0	-0,1
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	**0,5**	**0,6**
dont charges de personnel	0,4	0,5
dont autres produits et charges financiers	0,1	0,1

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

Principes Comptables

En contrepartie des services rendus, le Groupe a attribué à certains membres du personnel des plans d'options d'achat d'actions, des plans d'actions gratuites ou des plans d'intéressement long terme dénoués en trésorerie.

Plans d'options d'achats d'actions et plans d'attribution gratuites d'actions

Conformément à la norme IFRS 2 –Paiements fondés sur des actions, une charge de personnel est comptabilisée au titre de ces avantages. Cette charge est étalée sur la période au cours de laquelle les bénéficiaires acquièrent les droits. La contrepartie de la charge de personnel est constatée en capitaux propres.

Le montant de cette charge est déterminé de la manière suivante :

- détermination de la juste valeur des options à la date de clôture par l'application d'un modèle d'évaluation ;
- application d'un coefficient de probabilité en fonction des conditions spécifiques de présence.

La juste valeur des options correspond à la juste valeur des services rendus par les bénéficiaires. Elle est équivalente à la valeur d'un call déterminée par l'application du modèle binomial sur la base des éléments suivants :

- durée résiduelle de l'option ;
- prix d'exercice de l'option ;
- taux d'intérêt (taux d'intérêt sans risque) ;
- valorisation annuelle du titre par un collège d'experts indépendants ;
- volatilité historique observée.

La valeur du sous-jacent a été retenue en incluant l'impact des dividendes versés.

Les plans d'actions gratuites sont soumis à une condition de présence et, parfois, à une condition de performance. Cette condition de performance est fonction d'évolution moyenne annualisée de la juste valeur au titre ELO, la société mère de New Immo Holding. L'évaluation de la juste valeur du titre Auchan Holding est effectuée chaque année par un collège d'experts indépendants.

Pour pouvoir être attributaire définitif de tout ou partie des actions gratuites qui y sont soumises, la condition de performance doit atteindre dans un premier temps un seuil minimal. Lorsque le seuil minimal est atteint, le franchissement de palier, établi en pourcentages de l'évolution moyenne annualisée sur la période d'acquisition des droits détermine le nombre d'actions définitivement attribuées.

L'évaluation des services rendus par les bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites est réalisée à l'aide d'une extension du modèle Black and Scholes (formule de Merton).

Plans d'attribution d'intéressement long terme

ELO a mis en place deux types de plans d'intéressement long terme pour certains salariés, y compris celles de New Immo Holding :

- intéressement long terme à condition de présence ;
- intéressement long terme à condition de présence et de performance.

Les intéressements long terme, dénoués en trésorerie, donnent lieu à constatation d'une charge de personnel étalée sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une dette.

La juste valeur des plans, d'une durée de 4 ans, correspond à la juste valeur des services rendus par les bénéficiaires. Elle est évaluée à la date d'attribution par un actuaire indépendant et revue chaque année, selon des modèles mathématiques distincts :

- intéressement long terme à condition de présence : application du modèle binomial intégrant un coefficient de probabilité en fonction des conditions spécifiques de présence ;
- intéressement long terme à condition de présence et de performance : application d'un modèle Black & Scholes (formule de Merton). La condition de performance est fonction de l'évolution annuelle de la valeur d'un périmètre pour lequel chaque bénéficiaire est intéressé, en tenant compte d'un intéressement « plancher » et « plafond ». La valorisation du périmètre de référence est effectuée chaque année par un collège d'experts indépendants.

11.3.1 Plans d'intéressement long terme

En 2022, un plan d'intéressement long terme a été émis visant la rémunération de la création de valeur. Ce plan sera dénoué en trésorerie ou en attributions d'actions NHOOD.

Plans d'intéressement

Nom Plan	Condition	Plan	Date mise en place	Sous-jacent	Date d'attribution	Durée
Incentive Long Term dit AGA Phantom	Présence	2023/2025	17/10/2022	Atteinte de l'objectif d'EBITDA cumulé en 2023 à 2025 prévu au Plan de NHOOD + atteinte d'un taux d'EBITDA / Revenus	2026	36 mois

Un intéressement « plancher » et « cible » a été défini sur la base du ratio EBITDA/Revenus à fin 2025.

Sur l'exercice 2023 une provision de 5,3 M€ a été constatée au titre du plan Incentive Long term.

NOTE 12 – PARTIES LIEES

12.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

Les principales transactions effectuées avec les parties liées sont celles faites :

- avec les sociétés membres d'ELO. Elles concernent en particulier les opérations de financement (présentées aux bornes de New Immo Holding comme des financements externes), les éventuels baux consentis à des enseignes d'ELO, des conventions de prestation de services et un ensemble de relations contractuelles avec les mêmes contreparties. Des opérations de promotion immobilière peuvent également être conclues avec ces contreparties (généralement sous forme de CPI ou de contrat de type VEFA), le Groupe s'engageant généralement dans ce contexte à livrer des constructions ou des surfaces de vente au sein des centres commerciaux ou parcs d'activités commerciales. Enfin des opérations d'acquisition ou de cession d'actifs ou de portefeuilles d'actifs immobiliers peuvent être conclues entre New Immo Holding et ELO, notamment dans la perspective d'une rationalisation de la gestion immobilière d'ELO, New Immo Holding ayant vocation à porter l'ensemble de l'immobilier non directement exploité par ELO.

- avec les sociétés mises en équivalence. Il s'agit principalement des prêts et avances en compte courant et les intérêts versés ou reçus dans ce contexte, ainsi que les honoraires perçus par New Immo Holding dans le cadre des missions qui lui sont confiées, principalement au titre de la gestion locative et techniques des galeries commerciales détenues par ces sociétés mises en équivalence.

Convention de prestation de services avec ELO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec ELO dont l'objet est d'organiser, notamment dans certains pays, la fourniture à New Immo Holding ou ses filiales des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement, en particulier sur les domaines administratifs, comptables et informatiques.

Dans ce contexte, New Immo Holding ou ses filiales ont versé des un montant de 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Convention de property management avec ELO

New Immo Holding a couramment, pour le compte d'ELO, principalement sur les sites exploités de manière commune par ELO et New Immo Holding, la mission de gestion locative et techniques des surfaces détenues par ELO.

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 2,1 millions au 31 décembre 2022).

Prêts et avances en compte courant avec ELO

New Immo Holding a conclu diverses conventions de prêts et avances en compte courant avec ELO. Ces conventions sont conclues à des conditions normales. Les montants en principal de ces prêts et avances en compte courant sont présentés en note 6.2.

Opérations d'acquisition et de cession d'actifs ou de portefeuilles d'actifs immobiliers. Opérations de promotion immobilière.

Diverses opérations d'acquisition ont été conclues avec les sociétés d'ELO. Ces opérations peuvent concerner soit des acquisitions d'actifs ou de cessions directes, soit des opérations d'acquisition ou de cession via des transactions sur titres. Ces opérations peuvent être rémunérées en numéraire ou par le biais d'opérations en capital.

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Produits et charges		
Avec ELO		
Loyers quittancés à ELO	1,2	0,3
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	4,4	2,1
Honoraires de prestations de services versés à ELO	13,8	10,3
Résultat des cessions à ELO	0,7	0,0
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	122,5	47,9
Frais de personnel	0,5	0,5
Frais divers	6,5	6,2
Avec les sociétés MEE		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	13,3	11,4
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	1,2	0,7
Frais divers	0,2	4,2
Actifs et Passifs		
Avec ELO		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	10,9	10,4
Autres créances	19,7	37,7
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2 810,8	2 691,4
Dettes fournisseurs	20,1	36,3
Autres dettes	14,1	10,0
Avec les sociétés MEE		
Actifs		
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	486,2	387,0
Créances	2,6	60,6
Autres créances	52,8	
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus		2,1
Autres dettes	4,3	1,1

12.2 REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, New Immo Holding a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2023, trois membres y compris le Président.

Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des principaux dirigeants tels que définies par la norme IAS 24, qui correspondent pour le Groupe aux administrateurs et aux membres de comité de direction.

en millions d'euros	2023	2022
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	1,2	1,2
Paiements fondés sur des actions	0,0	0,0
Jetons de présence	0,2	0,1
TOTAL	**1,4**	**1,3**

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

en millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	***11,1***	***8,6***
Options sur terrain et immeubles	*11,1*	*8,6*
Achats sous condition d'immobilisations futures	*0,0*	*0,0*
Engagements hors bilan liés au financement	***1 521,8***	***1 171,8***
Engagements hors bilan reçus liés au financement	*0,0*	*0,0*
Engagements hors bilan donnés liés au financement	*887,0*	*653,0*
Dettes assorties de garanties	*634,8*	*518,8*
Engagements hors bilan liés au périmètre	***17,2***	***18,4***
Engagements fermes d'achats titres	*0,0*	*0,0*
Options d'achats d'actions	*17,2*	*18,4*

Engagements liés au périmètre de consolidation

Ceetrus Luxembourg dispose d'engagements en matière d'options d'achat d'actions concernant les titres des minoritaires de certaines de ses filiales.

Engagements liés au financement

Ces engagements, pour la partie hors bilan, sont le plus souvent constitués des lignes de crédit, pour la quote-part non tirée.

Engagements liés aux activités opérationnelles

Le Groupe peut être amené, dans le cadre de son activité de promotion (notamment logement) à signer des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives. Par ailleurs, la constitution du portefeuille foncier dans cette même activité peut donner lieu à la signature de promesses sur les terrains visés, promesses qui peuvent elles-aussi être conditionnées à la réalisation de conditions suspensives.

13.2 Loyers minimums à verser et à recevoir

en millions d'euros	2023	2022
Loyers minimums à recevoir		
Moins d'un an	381,0	361,6
Entre 1 et 5 ans	1 102,3	1 074,7
Plus de 5 ans	712,0	655,9
TOTAL	**2 195,4**	**2 092,2**

Ces loyers présentés ci-dessus correspondent aux loyers minimums à recevoir sur la durée ferme des baux. Pour les loyers variables, il est retenu le loyer minimum garanti.

NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	33 358 260	**667,2**

Le capital de New Immo Holding est détenu à hauteur de 99,99 % par ELO.

14.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale aura lieu début juin 2023.

14.3 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est déterminé en divisant le résultat net de la période attribuable aux porteurs d'actions ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions en circulation au 1er janvier	33 358 260	31 790 080
Moyenne pondérée des augmentations de capital	-	68 931
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	**33 358 260**	**31 859 011**
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	**33 358 260**	**31 859 011**

Calcul des résultats par action

Résultat net de l'ensemble consolidé par action	31/12/2023	31/12/2022
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	31 859 011
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-4,0	64,4
Par action (en €)	-0,12	2,02
Résultat dilué par action	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	31 859 011
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-4,0	64,4
Par action (en €)	-0,12	2,02

14.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le tableau suivant présente le montant hors taxes des honoraires (hors débours) versés par New Immo Holding et ses filiales intégrées globalement au titre des mandats de commissaires aux comptes :

en millions d'euros	KPMG 2023	PWC 2023	Autres 2023	TOTAL 2023
Certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	0,2	0,2	-	**0,4**
Filiales intégrées globalement	0,8	0,4	0,1	**1,3**
Services autres que la certification des comptes				
Société mère				
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	-	**0,0**
TOTAL	**1,0**	**0,6**	**0,1**	**1,7**

Les services autres que la certification des comptes intègrent les honoraires relatifs à des travaux requis par la loi, notamment autorisation d'attributions gratuites, augmentations de capital réservées aux salariés, réduction de capital, ainsi qu'aux attestations, lettres de confort et procédures convenues et "due diligences".

NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

		% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation [1]	
Pays	**Sociétés**	**12/2023**	**12/2022**	**12/2023**	**12/2022**	**12/2023**	**12/2022**
France							
	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,47	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,78	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	98,78	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,20	64,99	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,78	98,47	100,00	100,00	IG	IG
Espagne							
	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,21	48,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,42	96,42	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie							
	Ceetrus Hungary - KFT	98,59	98,59	100,00	100,00	IG	IG
Italie							
	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	MISAR – SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
Luxembourg							
	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
Pologne							
	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,42	99,49	100,00	100,00	IG	IG
Portugal							
	Alegro Alfragide - SA	49,17	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,17	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	48,96	48,96	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
Roumanie							
	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Russie							
	Ceetrus LLC - SARL	100,00	99,23	100,00	100,00	IG	IG
Ukraine							
	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

[1] IG : Intégration Globale ; MEE : Mise En Equivalence

L'analyse concernant la méthode de consolidation de Gare du Nord 2024 a conduit à considérer l'entité comme étant sous contrôle partagé depuis l'origine.